

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 21 - 13. Änderung und
Erweiterung**

**„Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers
Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“**

September 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 21 (Änderungsbereich) und Erweiterungsbereich
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A1. Stadt Halle (Westf.): Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WR- und WA-Gebieten, September 2018.
- A2. Stadt Halle (Westf.): Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 21 - 13. Änderung und Erweiterung „Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“, Entwurf 2. erneute Offenlage April 2018 / Satzungsbeschluss September 2018.
- A3. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Beckers Garten“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 27.08.2015.

1. Einführung

Konkreter Anlass für die **Änderungs- und Erweiterungsplanung** sind einerseits der grundsätzliche gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten und andererseits ein **konkretes Bauvorhaben** südlich des Beckers Gartens. An der Stelle plant ein Grundstückseigentümer ein Bauvorhaben, das dem rechtskräftigen alten Bebauungsplan Nr. 21 nicht entspricht. Im Rahmen der Entwurfsberatung hat der private Grundstückseigentümer seine Änderungswünsche zwar teilweise zurückgenommen. Anpassungsbedarf hinsichtlich der diesbezüglichen aktuellen Entwicklungsvorstellungen und dem aktuell geltenden Planungsrecht besteht jedoch weiterhin.

Auf Grund dieser Ausgangslage bietet es sich an nicht nur das Einzelvorhaben zu prüfen, sondern den genannten Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 sowie die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete insgesamt in planungsrechtlicher Hinsicht zu überprüfen und städtebaulich neu zu ordnen. Die Stadt Halle (Westf.) hat daher die teilweise **Überarbeitung** und **Erweiterung** des Bebauungsplans Nr. 21 zwecks Nachverdichtung und **Innenentwicklung** gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bereits großteils bebauten Gebiets im Innenbereich und der zentralen Grünfläche.

Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt zwar mit überschlägig 2,35 ha über der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von **FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten** liegen jedoch nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet. Der Bebauungsplan hat gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der damit verknüpften überschlägigen Vorprüfung (siehe Anlage 2) keine erheblichen Umwelteinwirkungen, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). In diesem Sinne kann der Bebauungsplan Nr. 21 – 13. Änderung und Erweiterung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** der 13. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplans Nr. 21 umfasst ein heute überwiegend bebautes Wohngebiet und eine größere Grünfläche im zentralen Bereich. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 7,2 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch den Gartnischer Weg,
- im Südwesten durch die Schloerstraße,
- im Südwesten durch die Bahnlinie des „Haller Willem“ und
- im Nordwesten durch das Areal des Berufskollegs Halle (Westf.)

Genaue Lage und Abgrenzung Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 21 (Änderungsbereich) und Erweiterungsbereich

Für den Bereich südöstlich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten gilt der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 21** aus dem Jahre 1972 (Änderungsbereich). Dieser legt für den Bereich ein *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO* fest. Der Bereich nordwestlich der Erschließungsstraße Beckers Garten ist aktuell im Rahmen des § 34 *BauGB* zu entwickeln (Erweiterungsbereich). Dieser Teil beinhaltet auch eine große **Grünfläche** die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt ist. Die einzelnen Baugrundstücke sind großteils bebaut, teilweise sehr groß und weisen in diesem Zusammenhang einen überdurchschnittlichen Grünanteil auf. Dies gilt insbesondere für den Bereich Beckers Garten und die Bebauung entlang der Schloerstraße sowie teilweise entlang des Gartnischer Wegs und im Bereich des Hartmanns Kamp.

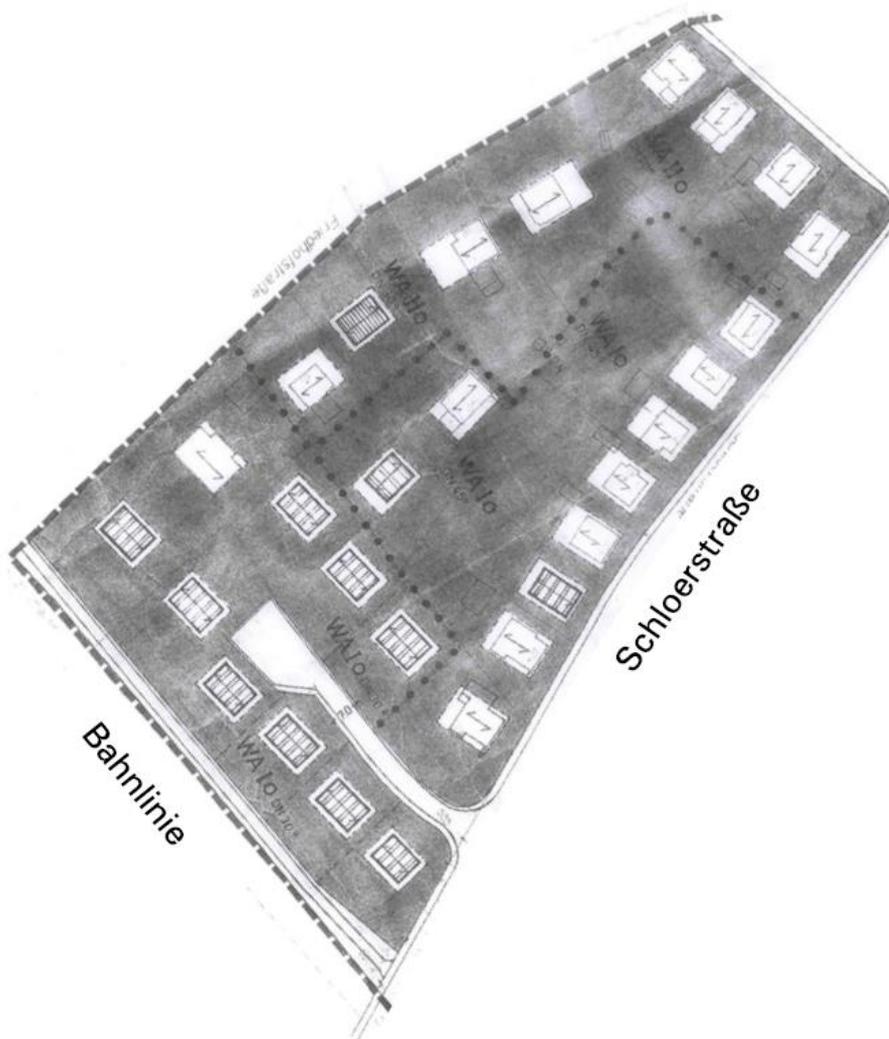


Abb. 1: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 21 (Änderungsbereich des aktuellen Änderungs- und Erweiterungsverfahrens) – genordet, ohne Maßstab (Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 - Bauen, Planen, Umwelt einsehbar)

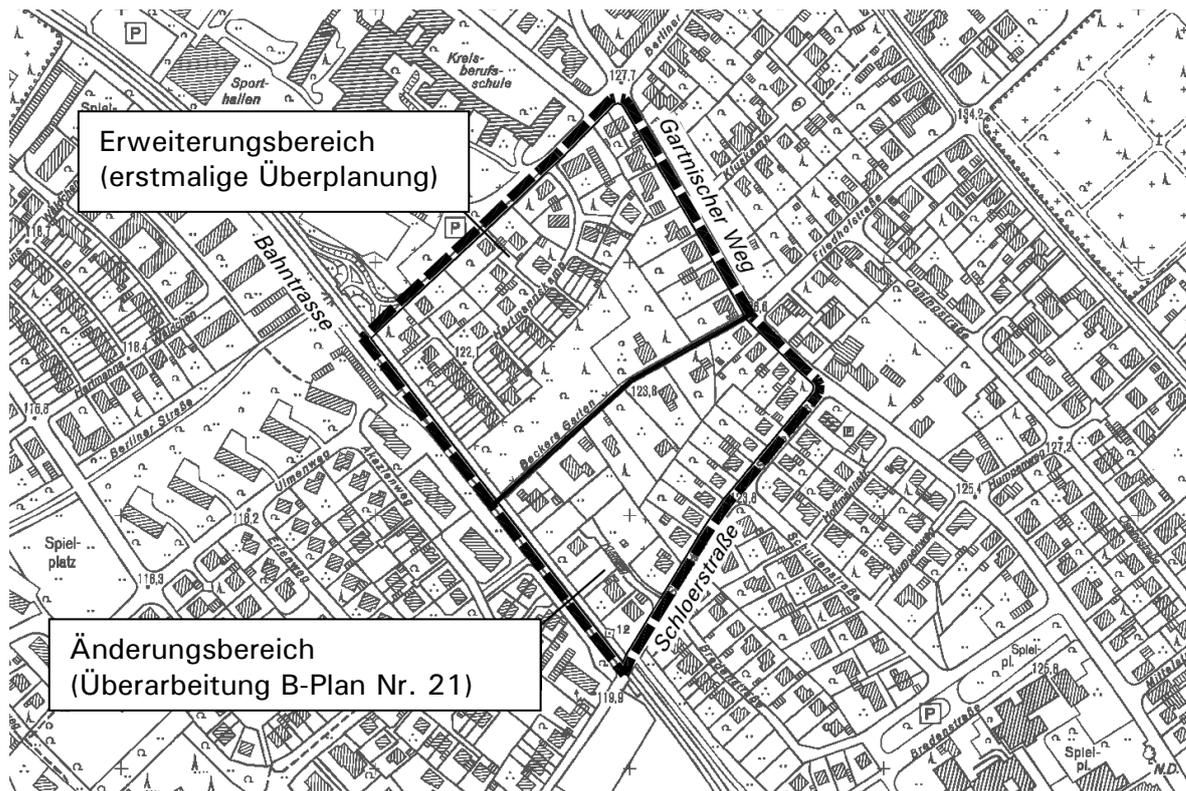


Abb. 2: Übersicht Änderungs- und Erweiterungsbereich – genordet, ohne Maßstab

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im Nordwesten prägt eine typische Wohnbauentwicklung der 1950er Jahre das Plangebiet. An der Stelle dominieren zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit grundsätzlich ein bis zwei Wohneinheiten und zweigeschossige Reihenhausergruppen mit grundsätzlich einer Wohneinheit je Reihnhaus das Plangebiet. Dieser Bereich entlang der Erschließungsstraße **Hartmanns Kamp** zeichnet sich durch eine sehr homogene, städtebauliche Struktur aus. Die Einzelhausgrundstücke weisen teilweise eine für diese Bautypologie überdurchschnittliche Größe auf. In der jüngsten Vergangenheit wurden bereits einige Einzelhäuser bestandsorientiert saniert. Bei mehreren Reihenhäusern wurden auf der Gartenseite eingeschossige Anbauten, oftmals Wintergärten, angebaut und damit die kleine Wohnfläche geringfügig erweitert. In der nördlichen Ecke, im Knotenbereich des Gartnerischer Wegs und der Kättkenstraße, haben sich kleinere Gewerbestrukturen angesiedelt. Der Bereich Hartmanns Kamp wird auf der Nordostseite durch den Gartnerischer Weg, auf der Südostseite durch eine große Grünfläche im Herzen des Plangebiets, auf der Südwestseite durch die Bahnlinie und auf der Nordwestseite durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg sowie der großen Stellplatzanlage des Berufskollegs Halle (Westf.) begrenzt.

Im Zentrum des Plangebiets liegt eine große **Grünfläche** mit teilweise ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Eingebettet in der Grünfläche, erschlossen über die private Erschließungsstraße Beckers Garten, befindet sich das ehemalige Pfarrhaus Beckers Garten. Das stattliche Fachwerkhaus wird in der Denkmal- und Kulturgutliste der Stadt Halle (Westf.) als Kulturgut geführt. Auf der Südwestseite leitet ein aufwendig gestalteter Garten in die Grünfläche über. Auf der Nordostseite befinden sich die Zufahrt, eine kleine Platzsituation und darüber hinaus die Gärten der Bebauung am Gartnerischer Weg. Diese Schnittstelle ist im Vergleich zur Südwestseite weniger

attraktiv ausgestaltet. Im südlichen Bereich der Grünfläche queren Versorgungsleitungen für die umliegenden Quartiere die Fläche.

Entlang des **Gartnicher Wegs** hat sich eine mehrheitlich ein- teilweise zweigeschossige Wohnbebauung etabliert. Die Hauptdächer stehen wechselweise parallel oder quer zur angrenzenden Erschließungsstraße. Die Baustruktur weist insgesamt eine eher uneinheitliche städtebauliche Struktur auf. Die Vorgartentiefe ist entlang des gesamten Abschnitts sehr homogen. Einzelne stattliche Bäume prägen das Straßenbild. Die privaten Vorgärten auf der straßenabgewandten Seite weisen sehr unterschiedliche Tiefen auf. Im nördlichen Abschnitt sind diese weniger als 10 m, im mittleren bis zu 35 m und im südlichen Bereich im Schnitt ca. 25 m tief.

Die kleinteilige Baustruktur entlang der **Schloerstraße** zeichnet sich, im Vergleich zum Umfeld, durch eine sehr einheitliche städtebauliche Struktur aus. Die Bauten aus der Nachkriegszeit orientieren sich fast ausschließlich mit ihren Stirnfassaden zur Schloerstraße. Entstanden ist eine klare Straßenstadtfassade mit 1 ½-geschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise mit grundsätzlich einer Wohneinheit. Die im Schnitt ca. 30 – 35 m tiefen Nordwestgärten stellen ein großes Freiraumpotential dar, sind jedoch teilweise durch Nebenanlagen bauliche überformt.

Im Kernbereich des Plangebiets, auf der **Südseite der Erschließungsstraße Beckers Garten**, finden sich mehrheitlich einzelne kleinere Einfamilienhäuser in 1 ½-geschossiger offener Bauweise. Einzelne Objekte befinden sich in einem baulich schlechten Zustand. Prägend für den Teilbereich sind die für Einfamilienhäuser vergleichsweise überdurchschnittlich großen Grundstücke und der teilweise markante Gehölzbestand. Die Einfamilienhausgrundstücke sind zum Teil über 1.800 m² groß.

Im Südwesten des Plangebiets, entlang des Erschließungsstichs **Kleeweg**, sind in den letzten Jahren einzelne 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser errichtet worden. Rund die Hälfte der erschlossenen Wohnbaugrundstücke ist bis heute jedoch noch unbebaut.

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereichs Halles*. Die vorliegende Planung wird weiterhin im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet ebenso in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht gegeben. Das gesamte Plangebiet ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Ausgenommen davon ist lediglich die bestehende Grünfläche nordwestlich der Erschließungsstraße Beckers Garten. Dieser Teil ist im Flächennutzungsplan als *Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage* dargestellt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen sind teilweise seit vielen Jahren großmehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt. Kleingewerbliche Strukturen finden sich lediglich in der nördlichen Ecke des Plangebiets, im Bereich der Kreuzung Gartnischer Weg – Kättkenstraße. Gegliedert wird das Plangebiet durch eine **zentrale große Grünfläche**. Diese soll bestandsorientiert festgesetzt und von Bebauung freigehalten werden. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs südlich des Zentrums von Halle (Westf.). Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**¹.
- Gemäß Biotopkataster NRW² finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Der Bereich liegt außerhalb des **Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald**, Wiehengebirge (Osnabrücker Land - TERRA.vita). Dieser befindet sich rund 200 m in nordöstlicher Richtung. U.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele wird dieser nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

¹ Landschaftsplan Halle-Steinhagen, Kreis Gütersloh, seit 15. Juni 2004 in Kraft

² Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten Planung nicht gesehen.

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte Planung nicht erwartet. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der vorhandenen Wohnnutzung nicht gegeben.

3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle Tatenhausen**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Halle (Westf.) im Tatenhauser Wald (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30.06.2016). Die behutsame Überplanung der bestehenden Wohngebietsflächen ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Podsol, zum Teil Gley-Podsol (P8) i.W. 13-20 dm unter Flur und im Bereich Gley-Podsol (gP8) i.W. 8-15 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Nordosten des Plangebiets, häufig tiefreichend humose Böden an (Podsol, z.T. Gley-Podsol (P8)). Dies sind Sandböden mit geringer Sorptionsfähigkeit und hoher sowie teils sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der stark schwankende Grundwasserstand liegt meist bei 13-20 dm unter Flur, zum Teil mit Ortstein im Unterboden und stellenweiser Dürreempfindlichkeit. Im Südwesten ist Gley-Podsol (gP8), zum Teil tiefreichend humos, zu finden. Die sandigen Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt meist bei 8-15 dm unter Flur, zum Teil mit Ortstein im Unterboden.

Die Böden im Südwesten des Plangebiets sind nicht als **schutzwürdige Böden** in NRW kartiert worden, die Böden im Nordosten sind aufgrund ihrer Biotopentwicklung als schützenswert eingestuft worden (Stufe 1)⁴.

Im vorliegenden Fall wurde bereits vor langer Zeit eine Entscheidung für diesen Standort getroffen und umgesetzt, das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich bereits langjährig bebaut. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der derzeitigen Wohnnutzung diese Böden überprägt worden sind. An der Stelle kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

wahrnehmen. Die Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebiets wird bestandsorientiert gesichert.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Insbesondere im Vergleich zum historischen Stadtkern stellt das Plangebiet eine weit jüngere bauliche Entwicklung dar, hier befinden sich im Plangebiet selbst keine **Baudenkmale**. Das ehemalige Pfarrhaus Beckers Garten wird als **Kulturgut** in der **Kulturgutliste der Stadt Halle (Westf.)** geführt. Bei dem Objekt handelt es sich um ein ortsbildprägendes Fachwerkhaus. Das Haupthaus, kleinere Nebenbauten, eine Gartenanlage und der stattliche Baumbestand formen ein identitätsstiftendes Ensemble. Dieses soll mittels ergänzenden Baukörpern in seiner Wirkung gestärkt und behutsam weiterentwickelt werden.

Ergänzend sei an der Stelle festgehalten, dass die Stadt Halle (Westf.) bereits mit Datum vom 21.05.1984 aufgrund § 4 DSchG NRW die vorläufige Unterschutzstellung des Objektes ehemaliges Pfarrhaus Beckers Garten inkl. Umfeld angeordnet hat. Dieser stimmte das damalige Westfälische Amt für Denkmalpflege zu. Einem Schreiben der damaligen Eigentümer vom 12.01.1985 ist zu entnehmen, dass einer Eintragung nur zugestimmt worden wäre, wenn sich der Denkmalschutz auch auf das umgebende Land erstrecken würde. Eine positive Benehmensherstellung vom 24.10.1985 durch das damalige Fachamt lag vor. Darin wurde formuliert, dass das umliegende Land durch den Umgebungsschutz des Denkmals in jedem Falle von Bedeutung sei und damit zum Denkmal gerechnet werden könne. In der Folge wurde jedoch die Eintragung durch die Untere Denkmalbehörde nicht eingeleitet. Die vorläufige Unterschutzstellung aus dem Jahre 1984 verlor aus diesem Grund nach sechs Monaten ihre Wirkung. Dieser ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Fachwerkgebäude Beckers Garten eindeutig um ein Denkmal nach DSchG NRW gehandelt habe. Ob es sich nach über drei Jahrzehnten immer noch um ein Gebäude

handelt, das die Anforderungen nach DSchG NRW erfüllt, sollte neu geprüft werden. Sollte im Prüfverfahren die Denkmaleigenschaft bestätigt werden, wäre das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt wieder aufzunehmen. Diese Prüfung wurde nun seitens der unteren Denkmalbehörde der Stadt Halle (Westf.) neu beantragt. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet befindet sich rund 800 m südlich der eigentlichen Kernstadt von Halle (Westf.) und stellt ein attraktives innerstädtisches Wohngebiete der Stadt dar. U.a. wird dies begründet durch seine zentrale Lage. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen, der Gebäudebestand wirkt darüber hinaus teilweise identitätsstiftend. Zudem trägt auch der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) zur Attraktivität der Fläche bei.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen Bestrebungen, vorhandene Baulücken, aber auch die tiefen privaten Gartengrundstücke, für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie weiterzuentwickeln. Aufgrund der Heterogenität des Plangebiets werden mit der Bebauungsplanung für die unterschiedlichen Teilbereiche verschiedene Ziele verfolgt:

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der 13. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplans Nr. 21, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden.
- Im Bereich der für eine Einfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke soll eine maßvolle Verdichtung mittels Neubauten, abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und die Bedürfnisse der direkt Betroffenen, im Verfahren geprüft werden.
- Die sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse der Eigentümer soll im Verfahren abgestimmt werden.

- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie mögliche Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die Ensemblewirkung des ortsbildprägenden ehemaligen Pfarrhauses Beckers Garten soll behutsam weiterentwickelt und in seiner städtebaulichen Wirkung gestärkt werden.
- Die zentrale Grünfläche soll bestandsorientiert festgesetzt werden.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen. Verkehrs- und sicherheitstechnische Anpassungen aufgrund zusätzlicher Wohnnutzungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen auf privatem Grund sollen planungsrechtlich (Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger inklusive Stadt Halle (Westf.)) gesichert werden.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Zunächst wurden **2 Plankonzepte** erarbeitet, die sich i.W. hinsichtlich des Verdichtungsgrads unterscheiden. Diese wurden im Februar 2015 der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB vorgestellt. Die Varianten unterschieden sich insbesondere im südlichen Bereich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten sowie entlang des Gartnischer Wegs sowie der Schloerstraße. Die Variante 1 „**kleinere Verdichtung**“ skizziert entlang der umliegenden Erschließungsstraßen grundsätzlich rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude und im Binnenbereich zusätzlich drei eigenständige Neubauten. In der Variante 2 „**größere Verdichtung**“ werden entlang des Gartnischer Wegs und der Schloerstraße mehrheitlich Neubauten in zweiter Reihe sowie südlich des Beckers Garten zusätzlich fünf eigenständige Neubauten vorgeschlagen. Aufgrund der dichteren Variante 2 müsste die private Erschließungsstraße Beckers Garten aus verkehrs- und sicherheitstechnischen Gründen verbreitert und mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge ausgestattet werden.

4.1 Rahmenplanung Variante 1 – „kleinere Verdichtung“:

Zusammenfassung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Teilbereiche:

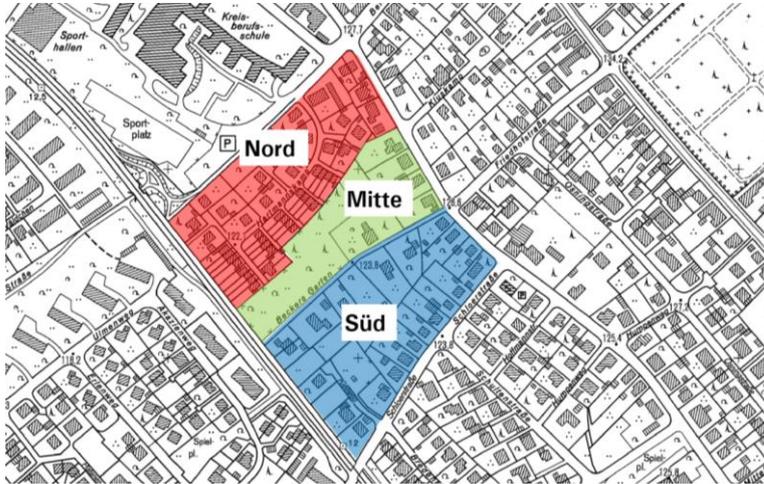


Abb. 4: Übersicht Teilbereiche (Stand Januar 2015) – genordet, ohne Maßstab

Teil Nord – „Hartmanns Kamp“:

- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden im Bereich Hartmanns Kamp
- 3 zusätzliche 2 ½ geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser

Teil Mitte – „Grünfläche, Beckers Garten“:

- 1 – 1 ½-geschossige Anbauten bei Bestandsgebäuden entlang Gartnischer Weg
- 1 zusätzliche 2 – 2 ½-geschossige Neubaumöglichkeit für ein Einzel- oder Doppelhaus im Bereich ehemaliges Pfarrhaus Beckers Garten

Teil Süd – „zwischen Beckers Garten und Schloerstraße“:

- 1 – 1 ½-geschossige Anbauten bei Bestandsgebäuden entlang Gartnischer Weg und Schloerstraße
- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten
- 3 zusätzliche 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten
- Wie bis dato im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 5 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser im Bereich Kleeweg

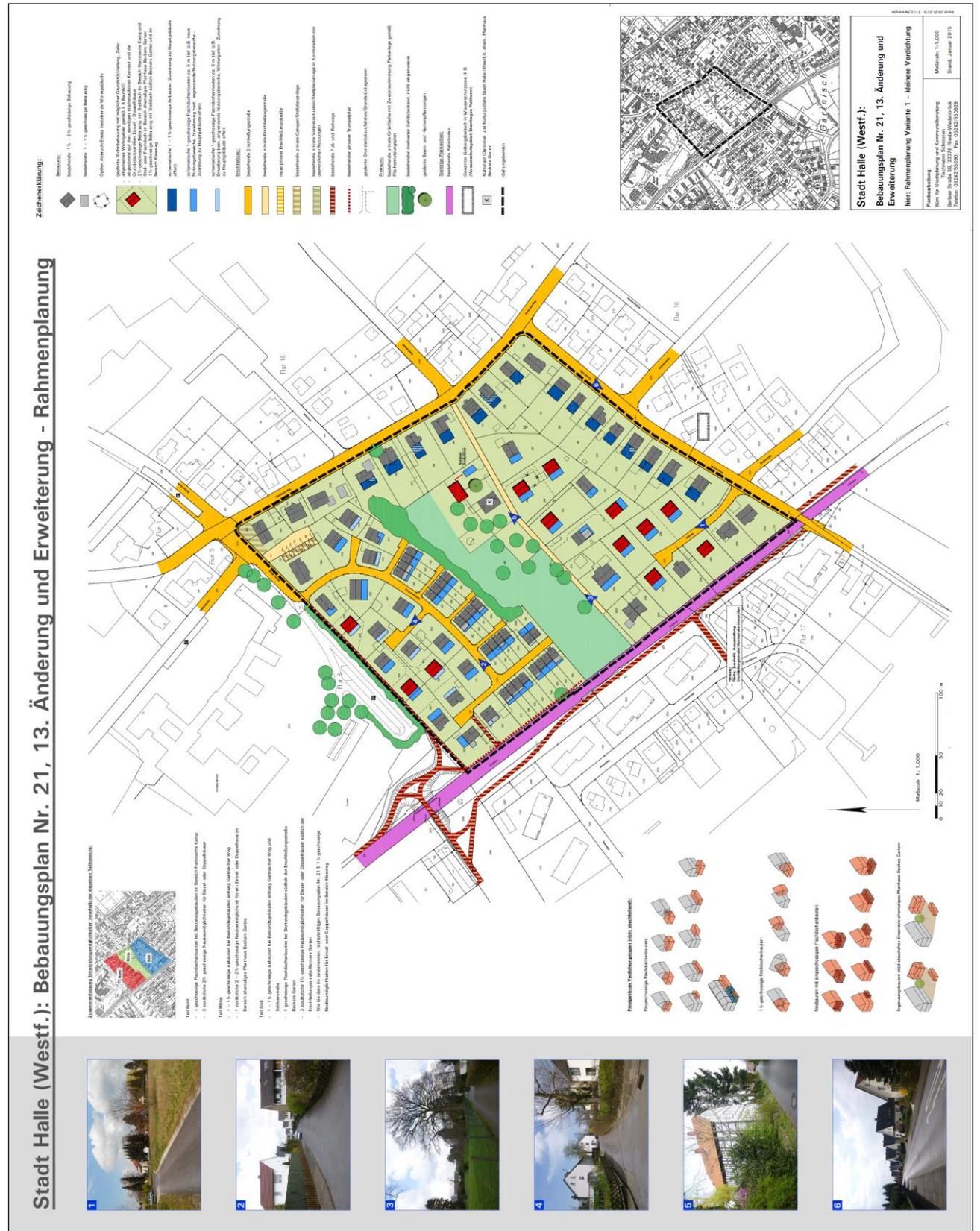


Abb. 5: Rahmenplanung Variante 1 – „kleiner Verdichtung“ (Stand Januar 2015) – ohne Maßstab (Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 - Bauen, Planen, Umwelt einsehbar)

4.2 Rahmenplanung Variante 2 – „größere Verdichtung“:

Zusammenfassung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Teilbereiche:

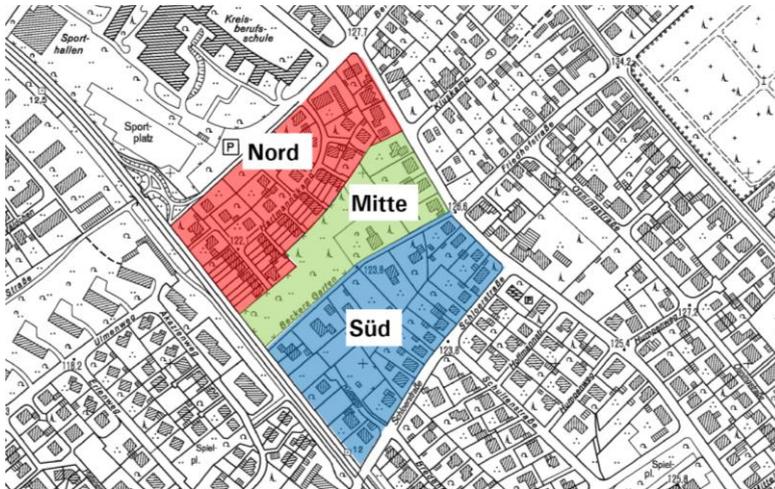


Abb. 6: Übersicht Teilbereiche (Stand Januar 2015) – ohne Maßstab, genordet

Teil Nord – „Hartmanns Kamp“:

- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden im Bereich Hartmanns Kamp
- 3 zusätzliche 2 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser

Teil Mitte – „Grünfläche, Beckers Garten“:

- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden entlang Gartnischer Weg
- 3 zusätzliche 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für rückwärtige Einzelhäuser entlang Gartnischer Weg (2-geschossige Flachdachbebauung prüfen)
- 1 zusätzliche 2 – 2 ½-geschossige Neubaumöglichkeit für ein Einzel- oder Doppelhaus im Bereich ehemaliges Pfarrhaus Beckers Garten

Teil Süd – „zwischen Beckers Garten und Schloerstraße“:

- 1 – 1 ½-geschossige Anbauten bei Bestandsgebäuden entlang Gartnischer Weg
- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden entlang Schloerstraße
- 6 zusätzliche 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für rückwärtige Einzelhäuser entlang Schloerstraße (2-geschossige Flachdachbebauung prüfen)
- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten
- 5 zusätzliche 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten
- Wie bis dato im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 5 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser im Bereich Kleeweg

Im ersten Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden Bürger und Fachbehörden um Stellungnahme insbesondere zu diesen Verdichtungsvarianten gebeten.

Aufgrund der deutlichen Ablehnung einer zu starken Verdichtung seitens der direkt Betroffenen wurde im Ergebnis die Variante 2 „größere Verdichtung“ nicht weiterverfolgt. Eine zu starke Verdichtung im Sinne der Variante 2 mittels rückwärtigen Neubauten würde den übergeordneten Planungszielen und damit u. a. den diesbezüglichen Bedürfnissen der betroffenen Bewohner/innen resp. Eigentümer/innen entgegenstehen. Nach Würdigung und Abwägung der privaten als auch öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander, stellte aus Sicht der Stadt in diesem Quartier die Variante 1 „kleinere Verdichtung“ somit eine sinnvolle, zweckdienliche und städtebaulich qualitätsvolle sowie verträgliche Entwicklung dar. Die im Entwurf festgesetzten bestandsorientierten Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten sicherte gemäß damaligem Planungsstand den Bestand und schaffte Möglichkeiten für dessen bauliche Ertüchtigung respektive Erweiterung. Die einzelnen Neubaumöglichkeiten im Bereich größerer Freiflächen orientierten sich an der umliegenden, prägenden städtebaulichen Struktur, fügten sich in diese ein und rundeten sie dadurch ab. Von großer Bedeutung war diesbezüglich, dass sowohl die bestehenden als auch die geplanten Wohnnutzungen hochwertige Ruhe- und Freiflächenanteile behalten. Im Rahmen des Entwurfs war dies aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) sichergestellt. In Abwägung der Innenentwicklungsziele mit den Zielen der städtebaulich qualitätsvollen Weiterentwicklung der bestehenden Struktur und den privaten Belangen war es aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) sinnvoll, im Sinne der Angebotsplanung diese Möglichkeiten zu eröffnen. Für die einzelnen Eigentümer/innen entstanden daraus keine Zwänge.

Im Rahmen der Entwurfsberatungen (siehe DS-Nr. 00548/2016 und DS-Nr. 00803/2017) wurden die planerischen Inhalte weiterentwickelt. Diesbezüglich wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung der 13. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplans Nr. 21 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen soll das Gebiet auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Für den Teil der Flächen im Plangebiet südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten, den Bereich des ehemaligen Pfarrhauses Beckers Garten und die Flächen entlang des Gartnischer Wegs wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, diese als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)** festzusetzen und weiterzuentwickeln. Auf den teilweise sehr großen

Grundstücken und entlang der übergeordneten Straßen erlauben die Vorgaben eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll in diesen Bereichen ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.) sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.

Aufgrund des ausgeprägten Wohngebietscharakters, der homogenen städtebaulichen Struktur und insbesondere der engen Platzverhältnisse in Bezug auf die Straßenverkehrsfläche wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, den Bereich Hartmanns Kamp als **Rheines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (WR)** festzusetzen und weiterzuentwickeln. Diese Festsetzungen entsprechen der örtlichen Prägung und den räumlichen Voraussetzungen (enge Verkehrsflächenverhältnisse). In dem Bereich sollen jedoch auch künftig ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3(3) BauNVO ausdrücklich weiter angeboten werden und so eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und damit ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzung, abgestimmt auf die o. g. städtebauliche Prägung, angeboten werden. Dies entspricht ebenfalls den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang.

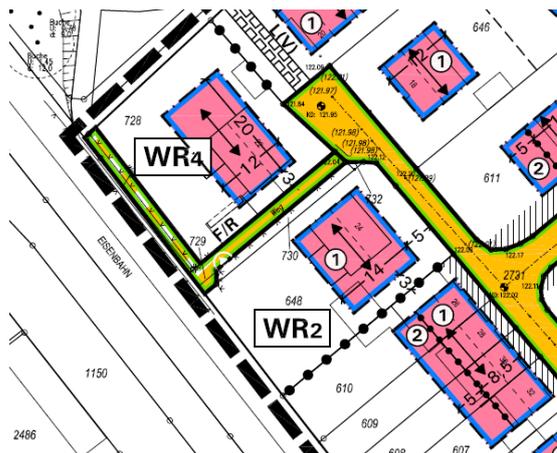
Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets zuwiderlaufen.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

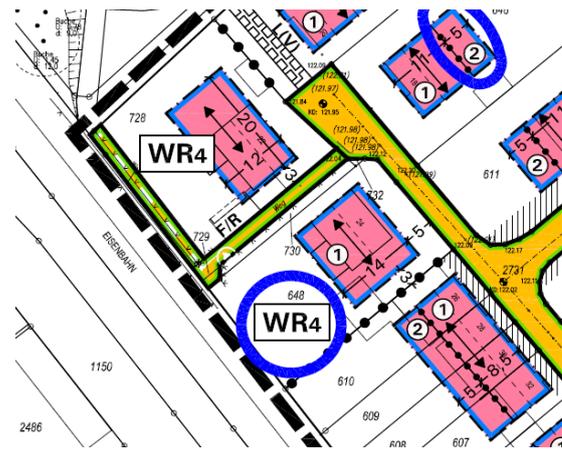
Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wird im gesamten Plangebiet, bis auf die kleine Teilfläche WR5, beschränkt um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern.

Im Bereich des Kleewegs, südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten, entlang der Schloerstraße und des Gartnischer Wegs sowie in Teilbereichen der Punktbebauung des Hartmanns Kamp (WA1 – WA4, WR2 und WR3) werden zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Bereich der bestehenden Hausgruppen (Hartmanns Kamp, WR1) wird eine Wohnung je Wohngebäude festgesetzt. Im Bereich der zwei kleinen Teilfläche WR4 (Hartmanns Kamp) werden bestandsorientiert 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. In Verbindung mit der angrenzenden großen zentralen Grünfläche werden beim ehemaligen Pfarrhaus im Bereich Beckers Garten (WA5) aufgrund der kulturellen Bedeutung, der Größe des Baukörpers sowie der städtebaulich Prägung drei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Im Zuge der erneuten Offenlage im Juni 2017 wurde im Bereich der Flurstücke Nr. 648, 730 und 732 die maximal zulässige Anzahl Wohneinheiten von zwei auf drei erhöht (gemäß Bewilligungslage) und dem Teilgebiet WR4 (gemäß Entwurfsstand Januar 2016) zugeordnet:



Stand Entwurf Januar 2016

Stand Entwurf zur erneuten
Offenlage, Juni 2017

Bei Doppelhaushälften wird im gesamten Plangebiet eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für die festgesetzten Hausgruppen in der Teilfläche WR1. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Hiermit sind ausdrücklich nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung und sichert gleichzeitig die typische örtliche Wohnnutzung.

In der Teilfläche WR5 besteht ein größeres Wohngebäude mit mehreren Wohnungen und dazugehöriger Stellplatzanlage. Aufgrund der bestehenden Situation und der guten Erschließungsqualität soll hier ausdrücklich keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden im Plangebiet bestandsorientiert aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die verschiedenen Teilflächen des WR und WA unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen im Plangebiet mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO und übernimmt zudem im Änderungsbereich die aktuell geltenden Festsetzungen. Den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

- Die Vorgaben zur **Geschossflächenzahl GFZ** sollen ebenfalls eine übermäßige Verdichtung verhindern. An- und Neubauten sollen sich behutsam auch in ihrer Kubatur in die Umgebung und den jeweiligen Straßenzug einfügen.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WR und WA als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Durch Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise werden z. B. auch in ihrer Wirkung 1 ½-geschossige Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dachaufbauten sind somit planungsrechtlich zulässig und sind gerade auch im Hinblick auf den bereits begonnenen bzw. anstehenden Generationenwechsel im Plangebiet möglich. Ausgenommen davon sind die maximal eingeschossigen Anbaumöglichkeiten bei den Reihenhausgruppen in der Teilfläche WR1 und teilweise in der Teilfläche WR2. In diesen Bereichen sind aus städtebaulichen Überlegungen lediglich eingeschossige rückwärtige Flachdachanbauten (ohne Staffelgeschoss und Dachaufbauten) zulässig. Dachflächenfenster zur natürlichen Belichtung sind davon ausgenommen.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll nunmehr im Wesentlichen sinnvoll über die konkrete Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in allen Teilflächen des Wohngebiets erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur **Trauf- und Firsthöhe** unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge und Teilbereiche festgesetzt. Sie orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Teilgebiet. Die Vorgaben sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.
- Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird auf die eingemessenen und dargestellten Straßenachsen und die darauf eingemessenen Höhenpunkte in Meter über NHN (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan und Einmessung in der Plankarte) der fertigen Erschließungsanlagen abgehoben. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Hausgruppen innerhalb einer einzelnen überbaubaren Fläche gelten als ein Gebäude bzw. insofern als ein Grundstück. Damit ist eine städtebaulich abgestimmte Höhenentwicklung innerhalb einer Hausgruppe sichergestellt. Ist in der Verlängerung auf der Straßenachse kein Höhenpunkt eingemessen, gilt der nächstgelegene Punkt auf der Achse. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der Schnittpunkt der sich kreuzenden Straßenachsen heranzuziehen. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Aufgrund der teilweisen Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachsen durch den Vermesser, können geringfügige Ungenauigkeiten bis ca. 5 cm auftreten. Die interpolierten Höhenpunkte stehen in Klammern.

Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WR- und WA-Gebieten, September 2018

- Als Bauweise wird im Plangebiet die **offene Bauweise** vorgegeben. Sie wird in den Teilflächen WR2 – WR5 und WA1 – WA5 dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, in der Teilfläche WA6 ausschließlich Einzelhäuser und in der Teilfläche WR1 ausschließlich Hausgruppen zulässig sind.

Diese Regelungen erfolgen bestandsorientiert und erlauben eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen. Zudem ermöglichen sie einen ortstypischen Übergang zur innenliegenden Grünfläche.

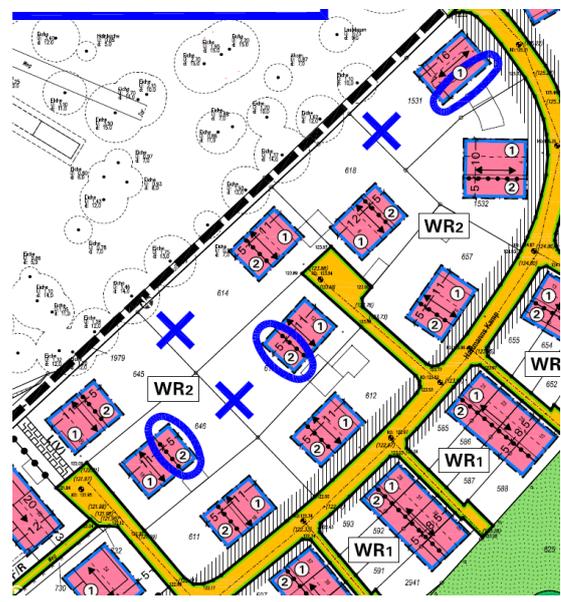
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch **Baugrenzen** bestimmt. Zur Sicherung und Weiterentwicklung der gewachsenen, homogenen und ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturen, werden weitestgehend entlang der Schloerstraße und teilweise entlang des Gartnischer Wegs (südöstlicher Teil) Baulinien festgesetzt.

Ziele der Vorgaben zu den überbaubaren Flächen sind einerseits die Sicherung des Gebäudebestands, andererseits sollen behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt werden und damit ausreichend Bau- und Gestaltungsspielraum für die Privaten. Künftige Neubauten sollen sich gerade entlang der Straßenzüge und in den teilweise sehr homogenen, qualitativ hochwertigen Baustrukturen in den Bauzusammenhang einfügen. Dies umfasst u. a. auch die Möglichkeit der Schaffung von Raumkanten mittels Baulinien in den o. g. Bereichen. Die überbaubaren Flächen gerade auch für die Bestandsgebäude verfolgen zudem das Ziel, die Bebauung auch im nachbarschaftlichen Interesse (Freihalten von Gartenbereichen etc.) zu ordnen.

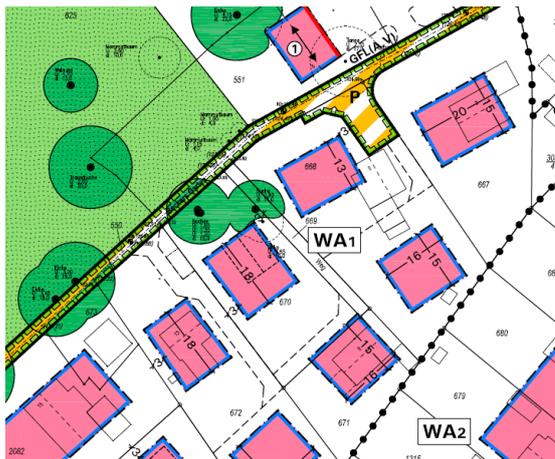
Im Zuge der erneuten Offenlage im Juni/Juli 2017 wurden im Bereich Hartmannskamp (WR2) sowie südlich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten eigenständige Neubaumöglichkeiten aufgehoben und überbaubare Flächen angepasst:



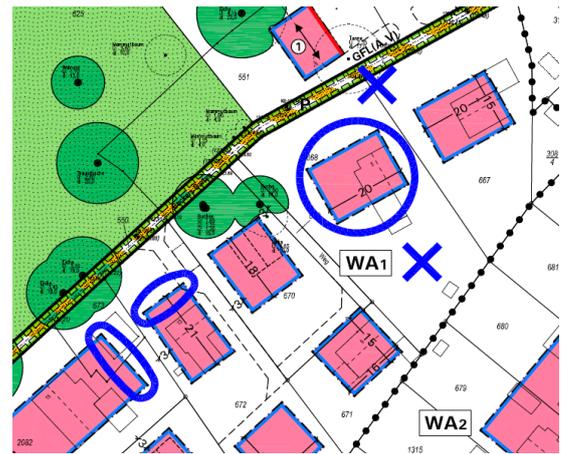
Bereich Hartmannskamp (WR2), Stand Entwurf Januar 2016



Bereich Hartmannskamp (WR2), Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni 2017



Bereich südlich private Erschließungsstraße Beckers Garten (WA1), Stand Entwurf Januar 2016

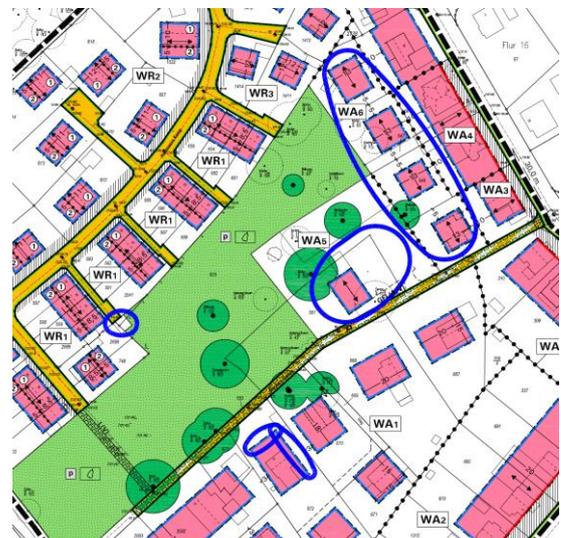


Bereich südlich private Erschließungsstraße Beckers Garten (WA1), Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni 2017

Im Zuge der Beratungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Halle (Westf.) im Februar und März 2018 (DS-Nr. 00803/2017) wurden im Bereich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten eigenständige Neubaumöglichkeiten (WA5) aufgehoben und überbaubare Flächen angepasst (WA1). Ergänzend wurde im Bereich Hartmannskamp die Teilfläche WR1 geringfügig vergrößert und im Bereich Gartnischer Weg rückwärtige eigenständige Neubaumöglichkeiten (WA6) ergänzt:



Planauszug Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni/Juli 2017



Planauszug Stand Entwurf zur 2. erneuten Offenlage, April/Mai 2018

- Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität werden durch **Randzonen** entlang der Hauptzufahrt und auf den sehr beengten Vorderseiten der beiden südwestlichsten Reihenhausgruppen im Bereich Hartmanns Kamp sowie entlang der homogenen und ortsbildprägenden städtebaulichen Strukturen entlang der Schloerstraße (exklusive Schloerstraße Nr. 20) und teilweise entlang des Gartnischer Wegs (südöstlicher Teil im Bereich der festgesetzten Baulinie) Nebenanlagen, Garagen etc. gemäß § 23(5) BauNVO ausgeschlossen. Dadurch wird eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht. Die teilweise sehr engen Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und den überbaubaren Bereichen

werden entlastet, die Verkehrssicherheit erhöht und die homogenen und qualitätsvollen Strukturen gesichert.

Ergänzend sichern **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z.B. für Besucher-Kfz. Dieses wird ebenso für den Randbereich zur öffentlichen Grünfläche geregelt.

- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden für die Teilgebiete WR1 – WR5 im Bereich Hartmanns Kamp, WA2 (Schloerstraße exklusive Schloerstraße Nr. 20) und teilweise im WA3 sowie im Bereich des WA4 (Gartnischer Weg im Bereich der festgesetzten Baulinie) und WA6 vorgegeben. Die Bebauung im Bereich Hartmanns Kamp und entlang der beiden Straßenzüge ist äußerst homogen. Die hier getroffenen Regelungen sichern eine langfristig aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie Ausrichtung der Baukörper untereinander und zum Straßenraum.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

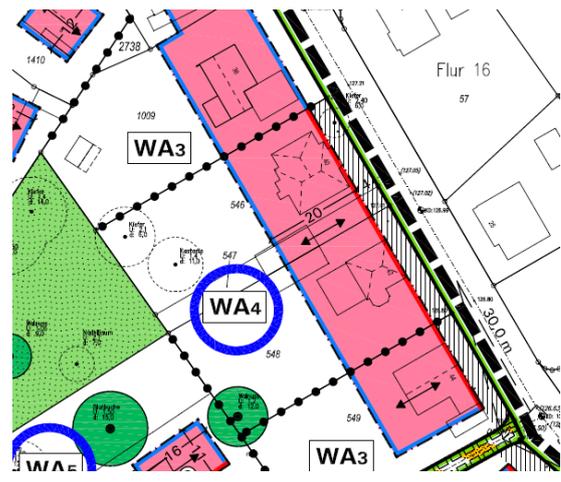
a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach, untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Walmdach und im Bereich des Gartnischer Wegs sowie Beckers Garten weisen zwei Gebäude Mansarddächer auf. Dabei wird dasjenige im Bereich Beckers Garten durch die neuen Festsetzungen überplant. Das Mansarddach gehört demnach nicht zu den prägenden Dachformen. Die Dachform wird mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets vorgegeben.

Im Zuge der erneuten Offenlage im Juni/Juli 2017 wurde im Bereich des neu festgesetzten WA4 (ehemals WA3) bestandsorientiert das Walmdach als ergänzende Dachform festgesetzt:



Bereich Gartnischer Weg (WA3), Stand Entwurf Januar 2016



Bereich Gartnischer Weg (WA4), Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni 2017

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Bislang sind im Plangebiet Dachaufbauten und –einschnitte lediglich in untergeordnetem Umfang realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Durch die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 wird ein bestehendes Wohngebiet überplant. Insbesondere die in einigen Bereichen vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität des Wohngebiets bei. Auffällige **Dachfarben** sowie glänzende und glasierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang noch nicht realisiert. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es u.a. die bauliche, gestalterische Qualität des Wohngebiets zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen** mit **glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktträchtig ist als bei glänzenden Dacheindeckungen.

Darüber hinaus werden in den städtebaulich homogenen und prägenden Bereichen Hartmanns Kamp, entlang der Schloerstraße (exklusive Schloerstraße Nr. 20) und teilweise entlang des Gartnicher Wegs (südöstlicher Teil im Bereich der festgesetzten Baulinie) inkl. im Bereich der rückwärtigen Neubauten (WA6) Festsetzungen zur **Gestaltung der Fassaden** getroffen. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als helle Putzflächen auszuführen. Mit diesen Festsetzungen wird der städtebauliche Gesamteindruck in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien erhalten.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern, Hausgruppen und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen

sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

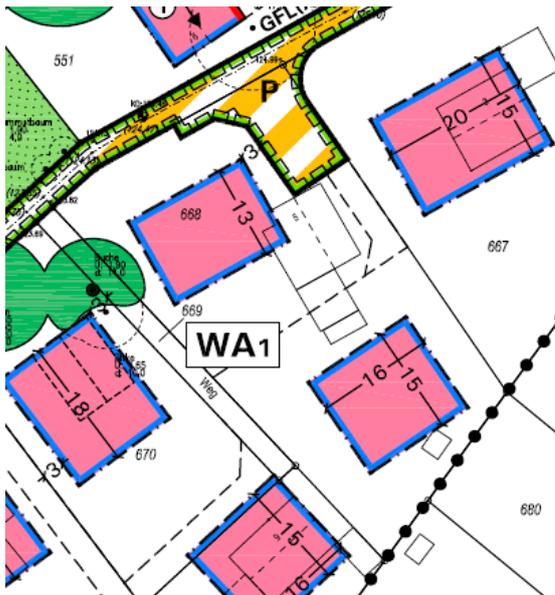
Bei der vorliegenden Überplanung eines grundsätzlich bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

5.4 Erschließung und Verkehr

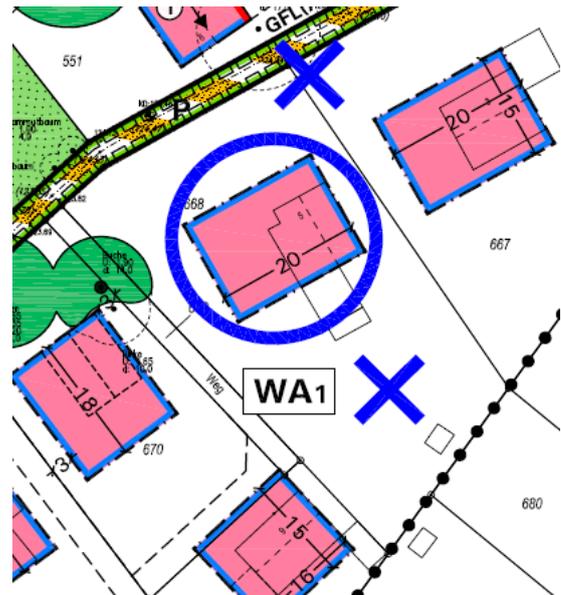
Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie bis dato über die Berliner Straße, den Gartnicher Weg und die Schloerstraße. Die Binnenerschließung erfolgt gleichfalls über das bestehende Erschließungssystem.

Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist grundsätzlich sichergestellt. Ergänzend wird im Bereich der bestehenden, südwestlichen Wendeanlage Hartmanns Kamp eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung nördlich gelegener Bahnunterführung festgesetzt. In diesem Bereich besteht aktuell bereits eine Fuß- und Radwegeverbindung, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert ist. Im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Netzergänzung wird dies im Rahmen der vorliegenden Planung abschließend geregelt.

Im Zuge der erneuten Offenlage im Juni 2017 wurde im Bereich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten die geplante private Wendeanlage ersatzlos aufgehoben. Grund dafür ist die Reduktion von zwei auf eine Baumöglichkeit (analog des Altplans) auf dem Flurstück Nr. 668 im Zuge der Entwurfsberatung:



Bereich südlich private Erschließungsstraße Beckers Garten (WA1), Stand Entwurf Januar 2016

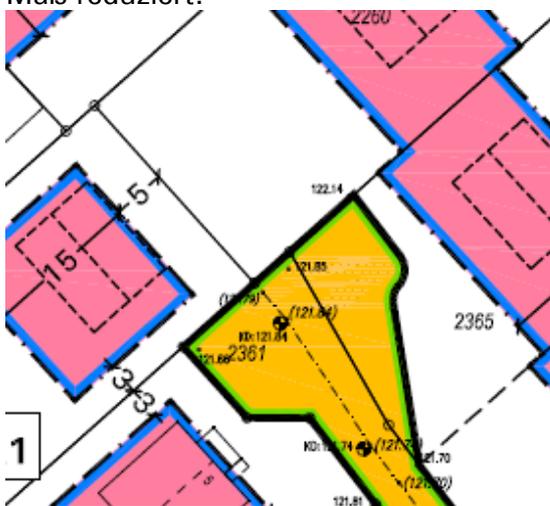


Bereich südlich private Erschließungsstraße Beckers Garten (WA1), Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni 2017

Zur Optimierung der Verkehrsabwicklung sowie der betrieblichen Abläufe im Bereich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

Zudem wird der Einmündungsbereich Gartnischer Weg / Beckers Garten bedarfsentsprechend (Begegnungsverkehr, Vorfahrtsregel „rechts vor links“, Fußgängerführung usw.) planungsrechtlich gesichert. Die private Straßenverkehrsfläche Beckers Garten wird geringfügig auf die beiden angrenzenden privaten Grundstücke ausgeweitet und festgesetzt. Dies entspricht einer Forderung des Kreises Gütersloh im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB.

Im Zuge der erneuten Offenlage im Juni 2017 wurde die Wendeanlage im Bereich des Kleewegs aufgrund der bestehenden und mit den Versorgungsträgern abgestimmten vertraglichen Regelung auf das gemäß der jetzigen Katastergrenze entsprechende Maß reduziert.



Kleeweg, Stand Entwurf Januar 2016



Kleeweg, Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni 2017

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld angemessen Rücksicht zu nehmen, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer genauen Lage ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt Halle (Westf.) erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben im Bebauungsplan anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude nicht entgegenstehen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über das bestehende Fuß- und Radwegnetz entlang der Bahntrasse „Haller Willem“ oder entlang der Kättkenstraße sichergestellt. Auf die o.g. Netzergänzung für den Fuß- und Radverkehr wird verwiesen. Der nordwestlich gelegene Bahnhof sowie der zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) liegen vom Zentrum des Plangebiets rund 650 m Luftlinie entfernt. Von dem zentralen ÖPNV-Knoten sind beispielsweise Bielefeld, Gütersloh, Versmold oder Osnabrück direkt erreichbar.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes teilweise geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein **Rheines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** und ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z.B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen kleingewerblichen Nutzungen im Knotenbereich Gartnischer Weg und Kättkenstraße grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** existieren im näheren Umfeld, bis auf den kleinen Lebensmittelmarkt nördlich des Plangebiets an der Berliner Straße, nicht. Potentielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Südlich des Plangebiets befinden sich Acker- oder Grünlandflächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Ergänzend sei festgehalten, dass diese Acker- oder Grünlandflächen aktuell in einem separaten Bauleitverfahren zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Im Plangebiet oder im direkten Umfeld befinden sich Anlieger- oder

- Auf weiten Teilen des Änderungs- und Erweiterungsgebiets (ab der – von der Bahnstrecke aus gesehen – zweiten Baureihe) liegen die ermittelten Pegel auf dem idealtypischen WA-Niveau der DIN 18005, Beiblatt 1.
- Entlang der Bahnlinie werden in der ersten Baureihe (überwiegend Bestandsgebäude) die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten.

Angesichts der teilweise über den WA-Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 liegenden Lärmpegel im Plangebiet ist zunächst festzustellen, dass die Planfläche nicht ohne Weiteres in Gänze für eine Wohnnutzung als geeignet erscheint, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen verletzt werden würde. Dieses Trennungsgebot besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für die bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Das Trennungsgebot ist jedoch vom Grundsatz her nicht unüberwindbar – sofern gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind. Dies liegt wie in der Folge dargestellt vor.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auf weiten Teilen des Änderungs- und Erweiterungsgebiets (ab der – von der Bahnstrecke aus gesehen – zweiten Baureihe) die ermittelten Pegel auf dem idealtypischen WA-Niveau der DIN 18005, Beiblatt 1 liegen. In der ersten Baureihe entlang der Bahnlinie finden sich überwiegend Bestandsgebäude. Bei den hier anzutreffenden Pegeln, die auf dem Mischgebiets-Niveau der Verkehrslärmschutzverordnung liegen, sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Gefährdenden Charakter weisen diese nicht auf. Gesundes Wohnen ist demnach auch im Bereich der bestehenden ersten Baureihe entlang der Bahnlinie im Sinne des BauGB gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund wäre eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Erzielung der idealtypischen WA-Werte, die z.B. als Wand entlang der Bahnstrecke herstellbar wäre mit einer Höhe, die in das 1. Obergeschoss der bestehenden Wohnhäuser ragen würde, nicht verhältnismäßig. Dies umso mehr, als dass der Bebauungsplan eine bereits seit Jahren bestehende und entlang der Bahnlinie belastete Situation überplant. Er verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Bahnlinie soll nicht durch derartige Maßnahmen verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Wohnnutzung dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner offenen Bebauung.

Der Vollständigkeit halber ist in der schalltechnischen Untersuchung vermerkt, dass bereits bei Verwendung handelsüblicher Baumaterialien und Standards (z.B. Wärmeschutzverglasung) auch in der genannten ersten Baureihe die idealtypischen Innenpegel eingehalten werden. Dies bedeutet, dass keine besonderen baulichen Maßnahmen zur Erzielung der idealtypischen Innenpegel erforderlich sind. Daher sind gemäß schalltechnischer Untersuchung auch keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz, etwa in Form der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, erforderlich.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.
- Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt. Das Ordnungsamt der Stadt Halle (Westf.) ist für die Sicherstellung des Feuerlöschwassers verantwortlich. Die Mindestlöschwassermengen und die Abstände der Entnahmestellen sind gemäß der DVGW Arbeitsblätter W 405 und W 331 zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurde angemerkt, dass die Anzahl der Hydranten im Plangebiet nicht ausreichend sei. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sei mindestens ein **weiterer Hydrant in der Straße Beckers Garten erforderlich**. Hierzu wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.), der Feuerwehr und dem Versorgungsträger empfohlen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten. Der Löschwasserbedarf und die damit verbundene Anzahl und Anordnung der Hydranten ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen. Ein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht notwendig oder zweckmäßig.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage. Im Bereich der privaten Erschließungsstraße Beckes Garten, im südlichen Bereich der zentralen Grünfläche und in der westlichen Ecke des Plangebiets verläuft ein bestehender Schmutzwasserkanal auf privatem Grund. Dieser stellt über die privaten Grundstücke im Bereich Beckers Garten, Hartmanns Kamp und dessen Nutzungen hinaus die Schmutzwasserentsorgung für weitere Quartiere im Bestand sicher. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Schmutzwasserentsorgung im Quartier und im Bestand wird über die gesamte Länge und Breite der Kanaltrasse im Bereich der privaten Grundstücke ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Halle (Westf.) festgesetzt.

Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld angemessen Rücksicht zu nehmen, sind die Leitungsrechte in ihrer genauen Lage ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt Halle (Westf.) erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Kanaltrasse gesichert wird. Ein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht notwendig oder zweckmäßig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben im Bebauungsplan anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung der Gebäude nicht entgegenstehen.

- Gemäß Stellungnahme der Versorgungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB muss der Stichweg Beckers Garten zur Versorgung der geplanten Wohneinheiten mit Trinkwasser und ggf. Gas ausgebaut werden. Hierfür seien Leitungsrechte erforderlich. Zudem sei die vorhandene Bebauung bereits mit einem NS-Kabel 702 CU erschlossen. Die Straßenbeleuchtung ist jedoch nur in Teilen vorhanden und sollte ausgebaut

werden. Auch hierfür seien Leitungsrechte erforderlich. Aufgrund der Stellungnahme wird zur infrastrukturellen Ertüchtigung des Gebiets entlang der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Die konkrete infrastrukturelle Ertüchtigung gilt es auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu klären und frühzeitig mit den Versorgungsträgern sowie der Stadt Halle (Westf.) abzustimmen. Ein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung ist nicht notwendig oder zweckmäßig.

- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle Tatenhausen**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Halle (Westf.) im Tatenhauser Wald (Wasserschutzgebietsverordnung Halle) vom 30.06.2016). Die behutsame Überplanung der bestehenden Wohngebietsflächen ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden innerhalb des Plangebiets allenfalls maßvoll eingeräumt. Dies umso mehr, als dass die Variante 2 „größere Verdichtung“ der Vorentwurfsplanung grundsätzlich nicht mehr weiterverfolgt wird. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird somit nicht erwartet. Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen im Plangebiet Sandböden mit geringer Sorptionsfähigkeit und hoher sowie teils sehr hohe Wasserdurchlässigkeit an (Podsol, z.T. Gley-Podsol (P8)). Der stark schwankende Grundwasserstand liegt meist bei 8-20 dm unter Flur.

Aufbauend auf dieser Ausgangslage sowie den teilweise überdurchschnittlichen Grundstücksgrößen, kann aus Sicht der Stadt das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - grundsätzlich im gesamten Plangebiet auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden. Ob eine Zuführung von Niederschlagswasser in eine Kläranlage unter Umständen in der Einzelfallbetrachtung notwendig sein kann, ist in der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene abschließend zu prüfen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die bestandsorientierte Planung keine ggf. nachteiligen Auswirkungen auf Funktion und Kapazität von Entsorgungsleitungen und Kläranlage haben wird.

⁶ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

Aus Sicht der Stadt ist die konkrete Regelung des diesbezüglichen Umgangs aufgrund der Bestandssituation und nur sehr untergeordnet zulässigen baulichen Nachverdichtung sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene zu klären.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach **§ 44 Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet ist, bis auf die große Grünfläche im Zentrum, in wesentlichen Teilen bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch die **durchgrüntem Gartenbereiche** aus, deren Bäume teilweise auch vom Straßenraum aus sichtbar sind. Um den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen und aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand sowohl im Straßenraum als auch in den Hof- und Garteninnenbereichen ausdrücklich verzichtet werden. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden.

Markante Gehölzstrukturen finden sich primär innerhalb der zentralen Grünfläche, auf einzelnen Grundstücken in deren Nahbereich oder in Form von Einzelbäumen entlang des Gartnerischer Wegs und der Bahnlinie. Die markanten Gehölzstrukturen sind im Laufe des Verfahrens intensiv hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ökologischen Wertigkeit geprüft worden. Im Ergebnis weisen einige Einzelbäume innerhalb der zentralen Grünfläche und angrenzend besondere Schutzwürdigkeit auf. Diese werden aus städtebaulichen und ökologischen Überlegungen zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden aus o. g. Gründen (Gestaltungsfreiheit der Privaten) keine weiteren Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die **zentrale Grünfläche** zeichnet sich durch ihre Weitläufigkeit und ihren teilweise parkähnlichen Charakter aus. U. a. stattliche Eichen entlang der Erschließungsstraße Beckers Garten sowie Hochstammobstbäume innerhalb der Grünfläche prägen das Bild. Die Grünfläche gliedert die städtebaulich unterschiedlich geprägten Nachbarschaften Hartmanns Kamp und Beckers Garten auf lokaler Ebene und ist Teil des übergeordneten Freiraumnetzes entlang der Bahnlinie. Die Grünfläche wird bestandsorientiert gesichert und als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Gartenanlage, Gartenland und Streuobstwiese festgesetzt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine seit Jahren zusammenhängende Wohnbaufläche dar. Ausgenommen davon ist die große Grünfläche im Zentrum des Gebiets. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das vorliegende Änderungsverfahren übernimmt im Änderungsbereich i. W. die grundlegenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 21, beinhaltet im Rahmen der Rahmenplanvariante 1 „kleinere Verdichtung“ sowie der Entwurfsberatungen nunmehr lediglich kleinere Änderungen. Diese beziehen sich primär auf die maßvolle Nachverdichtung des baulichen Bestands. Die unter Kapitel 4 dargestellte, im Rahmen der Entwurfsberatung weiterentwickelte und vom Gesetzgeber erwünschte maßvolle Innenentwicklungsvariante 1 „kleinere Verdichtung“, betrifft jedoch überwiegend nicht oder nur in geringem Maße umweltrelevante Aspekte.

Im Erweiterungsbereich werden die Baumöglichkeiten im Vergleich zu einer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB eher reglementiert. Die Auswirkungen sind daher überschaubar. Sie sind zudem mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Insgesamt kann aus heutiger Sicht festgestellt werden, dass die Planinhalte demnach überwiegend keine umweltrelevanten Aspekte betreffen oder nur in geringem Maße.

Das Plangebiet umfasst jedoch rund 7,2 ha, die Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO liegt beim vorliegenden Entwurf zur 2. erneuten Offenlage bei rund 23.500 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) BauGB geringfügig überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird erforderlich.

Nach der durchlaufenen Prüfung (lag bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB vor) führt die Planung nicht zu erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen (siehe Anlage 2). Die Planänderung betrifft Baugrundstücke und noch verbliebene Freiflächen – für die jedoch teilweise bereits Baurechte bestehen – in der Innerortslage. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die

Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 (6) BauGB. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) BauGB liegen demnach vor. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren großteils bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Änderungsbereich gemäß Bebauungsplan Nr. 21 und im Erweiterungsbereich gemäß § 34 BauGB ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

In der gesetzlich formulierten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt immanent ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines **sparsamen Umgangs** mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Sicherung und maßvollen Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete Priorität eingeräumt. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen daher nur maßvoll im Sinne der Rahmenplanungsvariante 1 „kleinere Verdichtung“ sowie unter Einbezug der Entwurfsberatungen (siehe DS-Nr. 00548/2016 und DS-Nr. 00803/2017), abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext und die vorhandenen Grundstücksgrößen ermöglicht werden (auf das Kapitel 5. wird verwiesen). Dadurch ist die Auswirkung der vorliegenden Entwurfsplanung für die lokalen Böden als voraussichtlich gering zu bewerten. Zudem trägt die bestehende Durchgrünung, insbesondere im Bereich der zentralen Grünfläche, zu einer Verminderung der Überwärmung in den innenstadtnahen Wohngebietsflächen bei. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Wohnbauentwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäb-

liche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**⁷ (MTB 3916) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude und Fettwiesen/-weiden* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) sowie 18 Vogelarten (davon 11 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Ergänzend wird auf überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB verwiesen (Anlage 2), in der die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt sind. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind aber nicht vorhanden.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁸ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung von (Brutto-)Wohnbauflächen vor. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln.

Die Planänderung und -erweiterung betrifft bereits überplante oder weitestgehend bebaute Bauflächen. Die zentrale Grünfläche wird bestandsorientiert gesichert. Das Plangebiet unterliegt entsprechenden Störeinflüssen, hiervon sind auch die noch verbliebenen Freiflächen und Baulücken betroffen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die (bisherige) bauliche Nutzung und der anthropogene Einfluss einschließlich der überwiegend zu beobachtenden intensiven Gartengestaltung und -nutzung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, i. W. nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Diese Fragestellung wurde im Planverfahren mit den Fachbehörden im Rahmen der Beteiligungsschritte erörtert. Entgegenstehende Einschätzungen wurden diesbezüglich nicht geäußert. Der Stadt liegen bisher keine Informationen über das Vorkommen der planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Grundsätzlich besitzt die zentrale Grünfläche aber ein erhebliches naturschutzfachliches Potenzial. Die aktuelle Änderungs- und Erweiterungsplanung greift i. W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte für den Änderungsbereich und die bauliche Struktur des Erweiterungsbereichs auf und schreibt diese im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung fort. Die zentrale Grünfläche wird

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

bestandsorientiert gesichert und als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Gartenanlage, Gartenland und Streuobstwiese festgesetzt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a(3) Satz 6 BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Die zentrale Grünfläche wird bestandsorientiert gesichert. Baurechte bestehen bereits u.a. auf Grundlage des § 34 BauGB und des Altplans im Änderungsbereich. Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei noch kann sie diese mindern.

Zudem werden eine Überplanung im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert. Bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² und ohne erhebliche Umweltauswirkungen nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß überschlägiger Umweltprüfung nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB (siehe Anlage 2) ist als Ergebnis festzuhalten, dass die Änderungs- und Erweiterungsplanung zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären.

In diesem Rahmen erfolgen danach keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Änderungs- und Erweiterungsplanung überplant bereits seit vielen Jahren großteils bebaute Wohngebiete. Die zentrale Grünfläche wird bestandsorientiert gesichert. Die Planung dient dem Schutz und Erhalt sowie der maßvollen Weiterentwicklung und Nachverdichtung attraktiver Wohngebiete in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt. Zwar stellt eine weiterreichende bauliche Nachverdichtung bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Die bestandsorientierte Sicherung und maßvolle Entwicklung der Baustruktur wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet. Zudem übernehmen die große Grünfläche und Gartenbereiche eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern in dem kernstadtnahen Gebiet eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander für die Freihaltung der zentralen Grünfläche und die maßvolle Verdichtung der Wohnbaugrundstücke unter Beibehaltung großzügiger Gartenflächen für die Alt- als auch geplanten Neubauten.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen - soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren - grundsätzlich zulassen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Die gemäß Entwurfsplanung zusätzlich notwendigen Erschließungsflächen im Kontenbereich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten – Gartnischer Weg werden als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein Flächenerwerb durch die Stadt Halle (Westf.) ist aus diesem Grund nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, davon:</u>	2,01
<i>WR₁</i>	0,65
<i>WR₂</i>	0,86
<i>WR₃</i>	0,24
<i>WR₄</i>	0,16
<i>WR₅</i>	0,10
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	3,86
<i>WA₁</i>	1,70
<i>WA₂</i>	0,78
<i>WA₃</i>	0,73
<i>WA₄</i>	0,14
<i>WA₅</i>	0,27
<i>WA₆</i>	0,24
<u>Private Grünfläche</u>	0,90
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	0,44
<i>Verkehrsfläche, privat</i>	0,15
<i>Verkehrsfläche, öffentlich, davon:</i>	0,29
- <i>Straßenverkehrsfläche</i>	0,27
- <i>Fuß- und Radweg</i>	0,02
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>7,21</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung und kleinteilige Arrondierung von Wohnbauflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang im Sinne beider Rahmenplanungsvarianten, bei gleichzeitiger Sicherung der zentralen Grünflächen innerhalb des Plangebiets wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im September 2014 die Aufstellung der 13. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplans Nr. 21 beschlossen (Beratungsvorlage DS-Nr. 00043/2014). In der Sitzung des Fachausschusses vom 02.10.2014 (DS-Nr. 00072/2014) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurden zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Beteiligung fand vom 09.02.2015 – 13.03.2015 statt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben mehrere Einwender insbesondere grundsätzliche Bedenken zur Verdichtung des Plangebiets geäußert. Ergänzend hat ein Umweltverband grundsätzliche Vorbehalte oder Anmerkungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans geäußert (Flächenverbrauch, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Grünordnung, Artenschutz, Klima). Auf die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung wird verwiesen. Die von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4(1) BauGB vorgetragene Anregungen und Stellungnahmen sind im Zuge des Planverfahrens aufgegriffen und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet worden (u.a. Straßenverkehrsflächen und Erschließung, Sichtfelder, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, etc.). Bei den sonstigen Anregungen und Stellungnahmen handelt es sich i.W. um technische und redaktionelle Hinweise, die im Zuge weiterer Planungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen sind.

Der Vorabzug des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 21, 13. Änderung und Erweiterung wurde in den Sitzungen am 03.09.2015 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 09.09.2015 (Rat) beraten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe DS-Nr. 00283/2015). Die Entwurfsplanung wurde daraufhin und aufbauend auf den getroffenen politischen Beschlüssen ausgearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 - 13. Änderung und Erweiterung „Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“ hat vom 01.03.2016 bis zum 08.04.2016 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Über die Ergebnisse hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 17.12.2016 beraten. Im Ergebnis wurden Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Anzahl Wohneinheiten, der Dachform der Hauptbaukörper, der Teilflächenbezeichnungen sowie der Straßenverkehrsflächen beschlossen. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der 1. erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 - 13. Änderung und Erweiterung „Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“ hat vom 06.06.2017 bis zum 07.07.2017 einschließlich gemäß § 3(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegen. Über die Ergebnisse hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seinen Sitzungen am 01.02.2018 und 15.03.2018 (siehe DS-Nr. 00803/2017) beraten. Im Ergebnis wurden insbesondere Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen beschlossen. Aufgrund der Planänderungen wurde eine 2. erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der 2. erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 - 13. Änderung und Erweiterung „Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“

hat vom 18.06.2018 bis zum 30.07.2018 einschließlich gemäß § 3(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Halle (Westf.), im September 2018