

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen, Borgers Gelände“

**hier:
Städtebauliche Rahmenplanung und Begründung für die
Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Vorentwurf, Februar 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner 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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 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. § 89 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**

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Übersichtskarte Bestand Luftbild und eigene Ergänzungen

Abb. 2: Rahmenkonzept Variante 1

Abb. 3: Rahmenkonzept Variante 2

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen, Borgers Gelände“

– wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erarbeitet –

Anlagen:

- A.1 Stadt Halle (Westf.) und Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH: Bebauungsplan Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen, Borgers Gelände“, Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, Februar 2019.
- A.2 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen / Borgers Gelände“ der Stadt Halle (Westf.), Bielefeld, 28.01.2019.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen auf Basis der ersten städtebaulichen Plankonzepte abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen, Borgers Gelände“ mitzuteilen.

1. Einführung

Das Plangebiet „Nördlich Klingenhagen, Borgers Gelände“ liegt innerhalb des westlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt Halle (Westf.) in einer sehr zentrumsnahen und verkehrsgünstigen Lage. Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Klingenhagen und der Bahntrasse des Haller Willem im Bereich des hier noch geltenden alten Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Halle (Westf.) aus dem Jahr 1976 und ist zu etwa zwei Dritteln bebaut. Neben dem derzeit brachliegenden Firmengelände der ehemaligen Fa. Borgers und einem Wohngebäude an der Mönchstraße besteht im westlichen Plangebiet eine bisher als Kleingartenanlage und Grabeland verpachtete Fläche. Das Gelände der früheren Fa. Borgers (Textilrecycling) liegt seit dem Jahr 2007 brach, Folgenutzungen konnten bisher u. a. aufgrund der bisher ungeklärten Altlastensituation nicht gefunden werden.

Der Altstandort bietet sich in dieser innerstädtischen Lage in nur etwa 400 m Entfernung zum Bahnhof und in nur rund 700 m zum Innenstadtbereich Bahnhofstraße/Ronchinplatz in ganz besonderem Maße für die Entwicklung von verdichteten Wohnbauvorhaben und ergänzenden Mischnutzungen an. Daher haben der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) in ihren Sitzungen im Frühjahr 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 (s. Beratungsvorlage DS-Nr. 00856/2018 und Niederschrift) mit dem Ziel der Entwicklung einer Wohnbaufläche mit verdichtetem Wohnungsbau und ergänzenden Mischnutzungen beschlossen. Damit kann auch dem grundlegenden Auftrag des BauGB sowie der Landesplanung und Raumordnung in NRW mit einem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden dienen soll (siehe Kapitel 4). Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen in diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, Umweltbericht und erforderliche Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 81 wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet i. W. als gewerbliche Baufläche dar und wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert (19. FNP-Änderung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 81 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,7 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Süden durch die Straße Klingenhagen,
- im Osten durch die Mönchstraße,
- im Norden durch die Bahntrasse „Haller Willem“ und
- im Westen durch die ehemalige Wegeparzelle der Brandheide in Höhe des Fußgängerübergangs über die Bahntrasse.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Altstandort der ehemals ansässigen Fa. Borgers** prägt das Plangebiet. Das großvolumige und i. W. dreigeschossige Gebäude sowie die brachliegenden Betriebsflächen sind in der Innenstadt-lage städtebaulich absolut negativ zu bewerten, der Leerstand wirkt auch über das Plangebiet hinaus negativ auf das weitere Umfeld.

Östlich im Plangebiet befindet sich noch eine Gebäudegruppe mit bisheriger Wohnnutzung, am Bahnübergang außerhalb des Plangebiets schließt das ehemalige Stellwerkgebäude an. Die westlichen Flächen im Plangebiet, die etwa ein Drittel der Gesamtfläche des Plangebiets ausmachen, werden als Kleingartenanlage bzw. Grabeland genutzt.

Das **städttebauliche Umfeld** ist im Süden von (klein-)gewerblichen Nutzungen und anschließenden Wohnsiedlungen geprägt. Nördlich begrenzt die Bahntrasse Haller Willem das Plangebiet, im Norden anschließend zwischen Bahntrasse und Goebenstraße folgen gemischte Nutzungen mit i. W. 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Im Osten der Mönchstraße schließen Wohnhäuser und versiegelte Stellplatz- bzw. Hofflächen an. Im westlichen Umfeld folgen bis zur L 782 teilweise noch gewerblich genutzte Flächen sowie Grünflächen, Gehölzbestände etc. Die prägende Dachform im gesamten Umfeld ist das Sattel- und das Walmdach. Die Gartenbereiche in den locker bebauten Wohngebieten sind i. W. gut durchgrünt.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die heutige Nutzungsgliederung:



Abb. 1: Übersichtskarte Bestand Luftbild und eigene Ergänzungen (Stand Oktober 2018)

Quelle: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Vers. 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Östlich der Mönchstraße entlang der Bahntrasse verläuft eine Fußwegeverbindung, welche direkt zum Bahnhof Halle (Westf.) führt. Die Straße Klingenhagen bindet den Bereich an die Mönchstraße und an die Innenstadt sowie an das überörtliche Verkehrsnetz an. Der Klingenhagen verläuft im Westen in Richtung der Siedlung Arrode, eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz besteht dort nicht, Durchgangsverkehr ist hier nicht mehr möglich. Die Wegeverbindung führt jedoch weiter zu dem im Westen der L 782 liegenden Gewerbegebiet Weststraßen und zu dem dortigen Standort der Fa. Storck sowie in Richtung Hesseln und stellt eine sehr wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dar.

Das Plangebiet ist im Jahr 1976 durch den **Bebauungsplan Nr. 6** überplant worden. Festgesetzt wurden für den gesamten Planbereich zwischen Klingenhagen und Bahntrasse mit der Fa. Borgers ein Gewerbegebiet im Nordwesten und ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Südosten. Südlich der Straße Klingenhagen wurden die damals ebenfalls bereits bestehenden gewerblichen Anlagen als Gewerbegebiet im Westen und als eingeschränktes Gewerbegebiet im Südosten im Randbereich zur Wohnbebauung im Bereich Feldstraße festgesetzt.

Der gesamte südlich angrenzende Bereich ist durch den **Bebauungsplan Nr. 6.1 als Neuaufstellung im Bereich „Moltkestraße“** überplant worden (Rechtskraft Ende 2010). In dieser Bebauungsplan-Neuaufstellung ist eine umfassende Neuordnung des Gebiets eingeleitet worden, um das innenstadtnahe Gebiet schrittweise in Richtung Wohn- und Mischnutzungen zu entwickeln. Die Gewerbenutzungen wurden i. W. auf den Bestand begrenzt, eine Gemeinbedarfsfläche wurde aufgegeben und die zuvor noch festgesetzte, aber schon lange nicht mehr angestrebte Anbindung der Moltkestraße an die L 782 wurde aufgehoben. Auf die Planunterlagen für die beiden Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 6.1 wird ausdrücklich verwiesen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Halle (Westf.) ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten Siedlungsraum.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im Siedlungsbereich der Kernstadt Halle. Die nördlich angrenzende Bahntrasse ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar. Die nördlich angrenzende Bahntrasse ist als *Bahnanlage* und die östlich verlaufende Mönchstraße sowie westlich verlaufende L 782 sind als *Hauptverkehrsstraßen* aufgenommen worden. Westlich grenzt eine *Grünfläche an*. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine FNP-Änderung erforderlich. Diese 19. FNP-Änderung "Gelände Borgers, Klingenhagen, Goebenstraße, Moltkestraße, Brandheide, Theenhausener Straße" umfasst den gesamten bisher noch gewerblich dargestellten Bereich beidseits Klingenhagen und wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 erarbeitet. Auf den Ratsbeschluss der Stadt Halle (Westf.) vom 07.11.2018 (DS-Nr. 01020/2018 und Niederschrift) wird verwiesen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist überwiegend durch die schon seit Jahren aufgegebene gewerbliche Nutzung geprägt. Die Gebäude stehen leer, die Grundstücksflächen liegen überwiegend brach. Im westlichen Teil des Plangebiets wird die Fläche derzeit als Kleingartenanlage bzw. Grabeland genutzt. Weiter im Westen schließen Gehölzstrukturen bis zur L 782 an. Auf den Grundstücken im Plangebiet sind vereinzelt Gehölzstrukturen vorzufinden. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) und wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Der angrenzende Bereich entlang der westlich verlaufenden L 782 wird vom **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** mit dem Entwicklungsziel *1.2.2 Anreicherung siedlungsnah* erfasst. Für den daran anschließenden Bereich ca. 100 m westlich des Plangebiets ist das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-Halle-Steinhagen“** (LSG-3915-0004) festgesetzt.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**.
- **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** (DE-3915-303) liegt südwestlich des Plangebiets in ca. 800 m Entfernung.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt.
- Die Flächen im näheren westlichen und südwestlichen Umfeld werden vom **Biotopverbund „Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern“** erfasst.
- Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Mit Ausnahme des westlichen Teilbereichs liegt das Plangebiet in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der neu gefassten Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 (ehem. Schutzgebietsverordnung Halle vom 1. Juni 1976) sind zu beachten. Die Überplanung der Gewerbebrache mit Beseitigung der Altlast und die Neuentwicklung als Wohnstandort sind im Sinne der Anforderungen der Schutzgebietsverordnung. Nach bisherigem Kenntnisstand werden somit keine negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet, sondern eher langfristige Verbesserungen für den Grundwasserschutz erwartet.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer hohen bis sehr hohen Wasser-

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

durchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13-20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Sandböden im Plangebiet nicht zu. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Das **Grundstück Klingenhagen 28** wird als ehemaliges Firmengelände der Fa. Borgers im **Altlasten-Kataster des Kreises Gütersloh** unter den Katasternummern 3916.2007-B – Klingenhagen AA und 3916.2008 – HL-Klingenhagen AS geführt und als gewerblicher Altstandort (AS) und Auffüllung (Altablagerung) mit z. T. belasteten Materialien (AA) beschrieben.

Das Altlastengrundstück hat eine Größe von ca. 11.000 m² und wurde nach 1945 bis etwa 2010 gewerblich als Standort für das Textil-Recycling genutzt. Als Nebenanlagen waren eine Schlosserei, Trafo-, Tank- sowie Gleisanlagen vorhanden.

Es liegen mehrere Gutachten des Büros Dr. Thomas, Schwerte, aus den Jahren 2007 bis 2009 vor. Diese Untersuchungen werden vom Kreis Gütersloh als untere Bodenschutzbehörde als „orientierende Untersuchung“ eingestuft. Weitere, im Untersuchungsumfang mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmende, detailliertere Gutachten wurden für erforderlich gehalten. Aufgrund der bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse wird im Fall einer Revitalisierung des ehemaligen Betriebsgeländes mit dem Ziel einer höherwertigen Nutzungsart ein erheblicher Sanierungsaufwand für erforderlich gehalten (s. Information über den Standort im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz, Vorlage DS-Nr. 00942/2018).

Auf der gesamten gewerblich genutzten Fläche befinden sich unter der durch Pflaster/Schwarzdecke oder Gebäude versiegelten Oberfläche anthropogene Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 1,0 m und 2,8 m. Die Mächtigkeit der Auffüllung nimmt von Westen nach Osten ab. Die Auffüllungen setzen sich zusammen aus mineralischen Bodenbestandteilen (Mittelsand) mit wechselnden Anteilen an Bauschutt, Aschen und Schlacken, Schwarzdeckenmaterial, Teerpappen sowie vereinzelt anderen Abfällen wie Lederreste oder Kunststoffe. Die Materialien sind z. T. auch organoleptisch auffällig. Da Bauschutt und Straßenaufbruch offenbar ohne Aufbereitung eingebaut worden sind, liegt ein eher deponieähnlicher Charakter mit bautechnisch zweifelhafter Tragfähigkeit vor.

Die Bodenanalysen zeigen durchgängig Befunde auf niedrigem-mittelhohem Niveau bei Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen, bei den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) z. T. auch auf hohem Niveau. Unter abfallrechtlichen Aspekten überschreiten die ermittelten Werte im Boden die Zuordnungswerte Z2 der LAGA-Richtlinie, sodass der Boden für eine Verwertung nicht geeignet wäre. Der unter den Auffüllungen anstehende natürliche Boden zeigt keine Auffälligkeiten. Der Gutachter sieht beim derzeitigen Zustand des Geländes mit durchgängiger Oberflächenbefestigung oder Überbauung kein Gefährdungspotential für die Direktaufnahme mit verunreinigtem Boden. Bei Offenlegung der Flächen durch Gebäude- oder Oberflächenrückbau ist ein toxikologisch relevanter Direktkontakt jedoch nicht auszuschließen.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

Gemäß Vereinbarung mit dem *Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV)* wird diese Altlast saniert.

Bisher besteht kein konkreter Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel insbesondere auch in derartigen Gebieten entlang von Bahngleisen 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 altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im weiteren Verfahren auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet liegt im Bereich des Bahnübergangs an der Mönchstraße das Gebäude des ehemaligen Stellwerks Mönchstraße (Mönchstraße 8). Das vorliegende Rahmenkonzept sieht in dem an dieses Gebäude angrenzenden Bereich eine Zufahrt für die Binnenerschließung vor, das Gebäude würde im Vergleich zur heutigen Situation mehr als bisher freigestellt.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine hohe Wirtschaftskraft und eine große Attraktivität, die Stadt verzeichnet bislang wie andere Kommunen im Kreisgebiet eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Bevölkerungsprognosen und die 2010 und 2017 für die Stadt Halle (Westf.) erstellten Handlungskonzepte Wohnen sowie die aktuellen Erörterungen im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung 2035 verdeutlichen, dass auch in den nächsten Jahren noch erheblicher Wohnraumbedarf besteht. Zusammenfassend wird hierzu auf das Siedlungsflächen-Konzept der Stadt Halle (Westf.) als Kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035 verwiesen.⁴

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt eine aktive Baulandpolitik. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Die hierbei verfolgte Doppelstrategie bei der Wohnbaulandentwicklung umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung zur Deckung der Nachfrage –

⁴ Stadt Halle (Westf.) und Tischmann Schrooten PartGmbH Siedlungsflächen-Konzept, Kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Dezember 2018

auch unter Einsatz des Instruments der Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BauGB zur Mobilisierung der als geeignet auf FNP-Ebene ermittelten Flächen.

Die Stadt bemüht sich bereits seit 15–20 Jahren sehr intensiv um Nachverdichtungen und Entwicklungen von Reserveflächen im Innenbereich. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst stadtkern- bzw. infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland nach zu verdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel - und je nach Standort der Planung auch für Verdichtung durch Geschosswohnungsbau geeignet – bereitgestellt werden.

Daher hat die Stadt seit Jahren ein ganz besonderes Interesse an einer Entwicklung im Bereich Klingenhagen, da dieser innerhalb des westlichen Siedlungsbereichs der Kernstadt Halle (Westf.) in einer sehr zentrumsnahen und außerordentlich verkehrsgünstigen Lage „nur einen Steinwurf“ vom Bahnhof entfernt liegt (nur etwa 400 m bzw. rund 700 m Entfernung zum Bahnhof und zum Innenstadtbereich Bahnhofstraße/Ronchinplatz). Voraussetzung ist die Klärung der Altlastensanierung und die Abstimmung des Plankonzepts auf die umgebende Nachbarschaft, die durch heterogene Nutzungen (Wohnen, kleineres Gewerbe, Mischnutzungen) und durch angrenzende bzw. etwas weiter entfernt liegende Hauptverkehrswege (Bahntrasse, L 782 im Westen) geprägt ist.

Der Standort ist unter diesen Rahmenbedingungen zunächst kein wohnungswirtschaftlicher Idealstandort mit besonderer Lagegunst für hochwertigen, teuren Wohnungsbau (= keine Nachverdichtung auf Grünflächen oder in locker bebauten hochwertigen Wohngebieten mit häufig ganz anderen Konfliktlagen). Der Bereich ermöglicht jedoch im östlichen Abschnitt ein zentrumsnahes Wohnprojekt mit Geschosswohnungsbau und im westlichen Abschnitt Mischnutzungen mit Dienstleistungen und Kleingewerbe. Durch Beseitigung der Gewerberuine und diese Neubauvorhaben kann das gesamte Umfeld Mönchstraße/Klingenhagen als Siedlungsbereich in der Kernstadt deutlich aufgewertet werden, so dass die Stadt hier mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 mit der Mobilisierung des Standorts und der Nachverdichtung eine langfristige Entwicklungsperspektive verfolgt.

Eine gewerbliche Folgenutzung des Plangebiets als Alternative wird aus den o. g. städtebaulichen Gründen nicht gesehen. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der vor dem Bau der L 782 angedachte Anschluss Moltkestraße an die L 782 nicht erfolgt ist (s. Bebauungsplan Nr. 6), der gewerbliche Verkehr somit also durch die umgebenden innerstädtischen Siedlungsgebiete zur Alleestraße im Süden bzw. zur Langen Straße im Nordosten Richtung Bielefeld fahren müsste. Einzig der Anschluss Goebenstraße zur Weststraße im Westen wäre weniger konfliktbeladen. In der Summe ist also eine „echte“, umfangreichere Gewerbenutzung in dieser rückwärtigen Lage im Innenbereich nicht mehr sinnvoll.

Daher haben der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) in ihren Sitzungen im Frühjahr 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 beschlossen (s. Beratungsvorlage DS-Nr. 00856/2018 und Niederschrift). Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Damit kann auch dem grundlegenden Auftrag des BauGB und der Landesplanung und Raumordnung in NRW mit einem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Die konkreten Ziele für die Bebauung im Planbereich sind insbesondere

- Nutzung der innerstädtischen Brachfläche zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion,

- Beachtung bestehender Ränder/Schnittstellen zu den umgebenden Nutzungen durch Angebote für gemischte Nutzungen,
- Entwicklung eines verdichteten (Wohn)Quartiers mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten im Geschosswohnungsbau,
- Schaffung einer möglichst qualitätvollen Bau- und Freiraumgestaltung,
- Qualitätssicherung und Vermarktung des Vorhabens im Sinne der gesetzten Ziele.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden dienen soll. Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen in diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, Umweltbericht und erforderliche Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.

Im **städtebaulichen Rahmenplan** wird der östliche Bereich für die geplante Wohnbebauung vorgesehen, der westliche Abschnitt für Mischnutzungen wie Dienstleistungen, Kleingewerbe etc. Die genaue Abgrenzung zwischen diesen Teilbereichen wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Zunächst wird als Orientierung und mit Blick auf die südlich des Klingenhagens liegende Gewerbebebauung in etwa die im Bebauungsplan Nr. 6.1 „Moltkestraße“ (s. dort) festgesetzte Grenzlinie zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem eingeschränkten Gewerbegebiet als Übergang zur östlich folgenden Wohnbebauung aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die auch für Gewerbenutzungen ausgebaute Straße Klingenhagen, die insofern sehr leistungsfähig ist und aufgrund des geraden und langgezogenen Charakters eher eine städtebauliche Gliederung erfahren könnte. Der Anschluss der Wohnbebauung im Osten kann für eine Teilfläche auch über die Mönchstraße erfolgen.

Der städtebauliche Rahmenplan geht - auch mit Blick auf die bisherige Gewerbebebauung und auf die nördlich der Bahnlinie angrenzenden Mehrfamilienhäuser - von einer gestaffelten Bebauung mit 2 bis 3 Vollgeschossen zzgl. Obergeschoss im Dachraum oder als Staffelgeschoss im Sinne der BauNVO NRW a. F. aus und zeigt beispielhaft zwei denkbare Varianten für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau auf:

- In **Variante 1** wird eine Baugruppe mit vier großen Baublöcken angeordnet, die entweder in einer Zweiergruppe mit gemeinsamer halböffentlicher Grünfläche oder einzeln realisiert werden könnten. Im Randbereich zur Bahntrasse könnte eine durchgehende, aber durch eine Baumzeile gegliederte Stellplatzreihe angeordnet werden.
- In **Variante 2** werden zwei Gebäudegruppen mit einer kleinen Quartiermitte und den Wohnungen im Erdgeschoss zugeordneten kleinen Freiraum-/Terrassenbereichen aufgenommen. Eine zentrale Stellplatzanlage könnte als Parkdeck den Stellplatzbedarf für beide Baugruppen weitgehend abdecken.

Es wird nochmals ausdrücklich betont, dass die beiden Varianten für den Geschosswohnungsbau als mögliche Beispiele zu verstehen sind, die im Zuge der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren sind. Die beiden Plankonzepte umfassen zunächst 4 bis 6 mittlere bis große Baukörper, die grob geschätzt rund 60 bis 70 Wohnungen umfassen können. Die im Westen vorgeschlagenen Mischnutzungen basieren auf Grundstücksgrößen zwischen 800 und 2.000 m², können aber ggf. auch etwas größer zugeschnitten werden.



Abb. 2: Rahmenkonzept Variante 1 (Stand Oktober 2018) – ohne Maßstab

▲Nord



Abb. 3: Rahmenkonzept Variante 2 (Stand Oktober 2018) – ohne Maßstab

▲Nord

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs 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

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen im östlichen Teilbereich als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** und im westlichen Teil - sofern schalltechnisch möglich - als **Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO** entwickelt werden.

Das Gebiet soll künftig dem Wohnen und im westlichen Bereich auch der Ansiedlung von Mischnutzungen mit Büro-/Dienstleistungen, Kleingewerbe etc. dienen. Die Vorgaben erlauben eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein vertragliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Aufgrund der Nachfrage nach Miet-/Eigentumswohnungen (für Familien und für kleinere Haushalte) soll im Plangebiet der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Daher werden sich die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** im Wohngebiet voraussichtlich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 bis 1,2 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO orientieren. Im geplanten Mischgebiet werden die GRZ und die GFZ voraussichtlich ebenfalls an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgerichtet werden.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im späteren Bebauungsplan konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln.
- In den Wohngebieten ist die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen und ggf. auch durch Baulinien bestimmt und unter Beachtung städtebaulicher und nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Im weiteren Planverfahren werden gemäß **§ 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Straßen Klingenhagen und Mönchstraße mit Anschluss an die Innenstadt und an das überörtliche Straßennetz. Die **Binnenerschließung** erfolgt ebenfalls über die bestehende, breit ausgebaute Straße Klingenhagen, ein Neubau einer öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen. Da der Bereich Klingenhagen für gewerblichen Verkehr ausgelegt worden ist, ist das Straßensystem leistungsfähig, Konflikte mit dem Umfeld werden hier nicht erwartet.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist weiterhin sichergestellt, das vorhandene Wegesystem mit dem hervorragenden Anschluss an Innenstadt und Bahnhof wird ebenso wenig beeinträchtigt wie die Verbindung über den Klingenhagen Richtung Westen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Lindenschule“ liegt ca. 250 m nördlich und die Bushaltestelle „Bahnhof/ZOB“ ca. 400 m östlich des Plangebiets. Die dort verlaufenden Buslinien verlaufen durchs Stadtgebiet Halle (Westf.) sowie in Richtung Versmold und Gütersloh. Östlich des Plangebiets in ca. 350/400 m liegt der auch durch einen direkten Fußweg zu erreichende, Bahnhof „Halle (Westf.) Bahnhof“ der Bahnstrecke Haller Willem. Von hier aus können u. a. Bielefeld, Steinhagen, Borgholzhausen und Osnabrück direkt erreicht werden.

Öffentliche Parkplätze können teilweise im Straßenraum angeboten werden. Im Geschosswohnungsbau und bei den Mischnutzungen ist auf ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** zu achten.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Mönchstraße, im Westen an die Straße Klingenhagen und im Norden an die Bahntrasse „Haller Willem“. Zudem verläuft im Westen etwas abgesetzt die L 782. Auf das Plangebiet wirken **Geräusch-Immissionen** durch **Schienen- und Straßenverkehr**. Darüber hinaus wirken **Gewerbe-Immissionen** der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe in dem Bebauungsplan Nr. 6.1 sowie der nördlich der Bahnlinie verorteten Gewerbebetriebe auf die potentiellen Nutzungen im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund wurde eine **schalltechnische Untersuchung**⁵ erstellt, um frühzeitig die Geräusch-Immissionssituation zu ermitteln und zu beurteilen, ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen werden geprüft. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

⁵ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen / Borgers Gelände“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 28.01.2019.

a) Verkehrliche Immissionen

Für die Ermittlung der Lärmbelastung durch den **KFZ-Verkehr** werden auf Grundlage der Studie Verkehrsmengengerüst Halle (Westf.) 2015/2030⁶ angesichts der geplanten flächendeckenden Einführung von Tempo-30 im Innenstadtbereich Halle (Westf.) und der sich dadurch ändernden Verkehrsbelastung **zwei Szenarien** untersucht. Das erste Szenario (Prognose-Fall P1 2030) wurde ohne Berücksichtigung der Tempo-30-Einführung, das zweite Szenario (Prognose-Fall P2 2030) mit Berücksichtigung der Tempo-30-Einführung gerechnet.

Die Verkehrsbelastung der Theenhausener Straße (L 782) im Westen beträgt etwa 10.300 Kfz/24 h (P1) bzw. 10.900 Kfz/24 h (P2), der LKW-Anteil liegt bei 6,4 % bzw. 6,2 % (P1 bzw. P2). Die Verkehrsbelastung der Mönchstraße im Osten des Plangebiets beträgt in beiden Prognose-Fällen 1.800 Kfz/24 h (P1 und P2) mit einem LKW-Anteil von jeweils 1,1 % (P1 und P2). Die Verkehrsbelastung auf der das Plangebiet erschließenden Straße Klingenhagen liegt in beiden Prognose-Fällen bei 300 Kfz/24 h mit einem LKW-Anteil von jeweils 6,7 % (P1 und P2). Darüber hinaus wurden das umgebende Straßennetz Goebenstraße, Margarete-Windhorst-Straße und die Straße Klingenhagen östlich der Mönchstraße in die Ermittlung der Verkehrslärmbelastung einbezogen. In der Lärmuntersuchung wurden auf dieser Basis für beide Prognose-Fälle EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt und die Emissionspegel berechnet (s. dort, Kapitel 3.1, Tab.1 und Anlage 6).

Die **Bahnstrecke des „Haller Willem“** verläuft nördlich entlang der Plangebietsgrenze. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen der Bahnstrecke 2950 „Haller Willem“ ein. Unter Zugrundelegung der von der Deutschen Bahn AG erhaltenen Ausgangsdaten (Zugbelastungszahlen) zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Im Ergebnis werden für den **Schieneverkehr Belastungswerte** ≤ 65 dB(A) tags und ≤ 55 dB(A) nachts im Bereich parallel zur Bahnstrecke in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss (OG) ermittelt (s. dort, Kapitel 3.2 und Anlage 7).

Im Rahmen des Abwägungsprozesses ist die summarische Verkehrslärmsituation im Plangebiet zu betrachten. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden **Gesamtbelastung durch Verkehrslärm** werden die ermittelten Lärmpegel des Kfz- und des Schienenverkehrs summiert. Im Ergebnis werden **Geräuschbelastungen** von 64 dB(A) bis 60 dB(A) tags und 56 dB(A) bis ca. 47 dB(A) nachts im Plangebiet jeweils für beide **Prognose-Fälle P1 und P2** ermittelt (s. dort, Kapitel 3.3 und Anlage 4).

Die **Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005** für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts werden nirgendwo auf der Plangebietsfläche eingehalten. Die ermittelten Verkehrslärmpegel liegen auf dem Niveau der Mischgebietswerte gemäß **Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV)**, teilweise werden auch die idealtypischen MI-Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 eingehalten (DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“-Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002). In diesem Rahmen ist somit kein idealtypisch ruhiges Wohnen im Sinne des Beiblatts zur DIN 18005 möglich, der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz ist nicht ohne weiteres eingehalten.

Für die Überplanung dieser Fläche wird jedoch ein besonderes städtebauliches Erfordernis gesehen, zudem sind die Rahmenbedingungen für eine zweckmäßige Bebauung auf dem Standort sehr günstig. Gründe sind insbesondere:

- Hervorragende Lage im Innenbereich in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und zur Innenstadt (Stichwort Verkehrsvermeidung)

⁶ Ingenieurgruppe IVV GmbH und Co. KG: Verkehrsmengengerüst Halle (Westf.) 2015/2030 Ergebnisbericht, Aachen, 14.12.2016.

- Mobilisierung der Gewerbebranche im Innenbereich (Umnutzung/Nachverdichtung auf besonders geeigneten Flächen).
- Aktuell sehr großer Wohnraumbedarf mit besonderer Nachfrage auch nach kleineren Wohneinheiten im Mietwohnungsbau - nicht nur nach dem Einfamilienhaus auf der „grünen Wiese“.
- Plankonzept Wohn-/Mischnutzungen mit Blick auf umgebende Wohnquartiere sehr sinnvoll, Folgenutzung Gewerbe würde zu weiteren Konflikten führen.
- Sehr günstige Lage der hier vorrangig wirksamen Bahntrasse im Norden, d. h. sehr gut mögliche Abschirmung und Ausrichtung der Wohn-/Ruheräume und der Freiraumbereiche nach Süden, Anordnung der Nebenräume, Bäder, Gebäudeerschließung und ggf. von Stellplätzen im Norden („architektonische Selbsthilfe“).

Im Plangebiet wird wie im Gutachten dargelegt das Mischgebiets-Niveau der schalltechnischen Regelwerke eingehalten, auch in Mischgebieten ist gemäß BauGB „gesundes Wohnen“ möglich. Trotz Überschreitung der idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts zur DIN 18005 wird somit das Vorhaben für vertretbar und - im Sinne der städtischen Planungsziele - auch für unbedingt sinnvoll gehalten.

Die städtebauliche Konzeption und insbesondere die beabsichtigte Höhe der Gebäude lassen keinen aktiven Schallschutz als Konfliktlösung zu. Vor diesem Hintergrund sollen für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung soll gemäß Gutachten für den nördlichen Bereich **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im künftigen Bebauungsplan festgesetzt werden (s. dort, Kapitel 3.3 und Anlage 8). Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Einzelheiten sind im weiteren Planverfahren zu klären.

b) Gewerbliche Immissionen

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Immissionen aus den südwestlich angrenzenden Gewerbebetrieben (s. Bebauungsplan Nr. 6.1) sowie aus einzelnen Gewerbebetrieben innerhalb der Mischnutzungen nördlich der Bahntrasse ein. Die gewerblich genutzten Flächen sind laut rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.1 „Neuaufstellung im Bereich Moltkestraße“ der Stadt Halle (Westf.) als G_{EN} und GE festgesetzt. In den G_{EN}-Gebieten sind nur Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bereich nördlich der Bahntrasse, welcher durch Wohnnutzungen mit vereinzelt kleinen Gewerbebetrieben geprägt wird, ist planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Für diese Flächen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den B-Plan Nr. 81 ein konservativer Ansatz gewählt und trotz der dort überwiegend vorherrschenden Wohnnutzungen die Fläche als Mischgebiet (MI) bewertet.

Unter Annahme dieser Ausgangsdaten (G_{EN} und GE südlich, MI nördlich) ergeben die Schallausbreitungsberechnungen im Ergebnis Geräuschbelastungen im Plangebiet von 58 dB(A) bis ca. 43 dB(A) tags und 43 dB(A) bis ca. 35 dB(A) nachts.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm** für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts für das geplante WA und die

Richtwerte für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts für das geplante MI eingehalten werden. Kritische Spitzenpegel innerhalb des Plangebiets durch die untersuchten gewerblich genutzten Flächen sind nicht zu erwarten, womit sich die Geräusch-Einwirkung durch gewerbliche Nutzungen auf die geplanten Wohn- und Mischnutzungen im Planbereich Nr. 81 als unkritisch darstellt (s. dort, Kapitel 4 und Anlage 9).

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten, dieses gilt insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

Die technischen Fragen sind parallel zum weiteren Planverfahren zu klären.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall sind die technischen Fragen in Verbindung mit den Abbruchmaßnahmen und der Altlastensanierung parallel zum weiteren Planverfahren zu klären.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist weitgehend bebaut. Lediglich im westlichen Plangebiet besteht eine derzeit als Kleingarten bzw. Grabeland genutzte Fläche.

Grünordnerische Fragen hängen von der weiteren Projektentwicklung ab, zum Planentwurf sollen hierzu konkretere Aussagen erfolgen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Entwurf des Umweltberichts** wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage erarbeitet und später als Teil II der Begründung beigelegt.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird erwartet, dass die endgültige Aufgabe der Gewerbefläche Borgers sowie die Altlastensanierung und die Umnutzung der Gewerbebrache mit Entwicklung eines Wohn- und Mischgebiets grundsätzlich zu einer Verbesserung der umweltrelevanten Faktoren am Altstandort Klingenhamen führen. Die mit dem Vorhaben verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen sind voraussichtlich i. W. auf den Standort selbst und auf sein nahes Umfeld begrenzt und vertretbar. Im westlichen Bereich ist mit der Überplanung der Kleingärten hingegen mit einer Versiegelung der Böden zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch voraussichtlich nicht so erheblich, dass sie eine Umsetzung von vornherein ausschließen. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet gemäß altem **Bebauungsplan Nr. 6 als Gewerbegebiet** festgesetzt ist und dass somit grundsätzlich gewerbliche Baurechte bestehen (GRZ 0,8 etc., Planinhalte gemäß BauNVO 1962). Die Neufassung der Baumöglichkeiten gemäß Bebauungsplan Nr. 81 wird hier zu einer reduzierten Neuversiegelung und Eingriffswirkung führen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Insbesondere aufgrund der Distanz zum Plangebiet und der räumlichen Trennung durch die Landstraße L 782 sind keine Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 3.3) zu erwarten.

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. Bodenversiegelungen sind 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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und durch den Bebauungsplan Nr. 6 als Gewerbegebiet überplant. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist nach der Sanierung des gewerblichen Altstandorts möglich. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu

schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Der Boden kann seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines (dann) sanierten gewerblichen Altstandorts in innerstädtischer Lage. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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 wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁷ zugrunde gelegt.

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 großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage**⁸ (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Sand- und Kalkmagerrasen, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude* elf Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 21 Vogelarten (davon elf Arten streng geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende zehn Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und der Feldsperling. Für die Bechsteinfledermaus, den Kiebitz sowie für die Geburtshelferkröte ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,7 ha bereits überwiegend bebaute bzw. brachliegende Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, durch die gewerbliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Straßen und Bahntrasse ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten. Im Zuge der Umweltprüfung werden hierzu weitere Aussagen im Planverfahren erarbeitet.

⁷ 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.

⁸ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, 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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte 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 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. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung der brach liegenden Flächen in innerstädtische Lage grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Zu beachten ist auch hier, dass grundsätzlich gewerbliche Baurechte gemäß altem Bebauungsplan Nr. 6 bestehen (GRZ 0,8 etc., Planinhalte gemäß BauNVO 1962). Die Neufassung der Baumöglichkeiten gemäß Bebauungsplan Nr. 81 wird hier zu einer reduzierten Neuversiegelung führen. **Eine überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren** nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erstellt.

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 Planung überplant ein seit vielen Jahren bestehendes innerstädtisches Gewerbegebiet. Die Planung dient der Konversion eines brachliegenden Gewerbebestands hin zu einer Überplanung als Wohn- und Mischgebiet. Eine derartige Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich stellt bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Diesbezügliche Stichworte sind eine allgemeine Verkehrsvermeidung und –reduzierung, Verringerung der Versiegelung im Außenbereich etc.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der

Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die Nachverdichtung im Siedlungsraum.

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. 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

Die Fläche im Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum, Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Das Gebiet der Rahmenplanung hat eine Flächengröße von ca. 1,66 ha (ohne umgebende Straßenzüge) und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha*
Wohngebiet, Projekt Geschosswohnungsbau, ca.	0,93
Mischgebiet/Kleingewerbe, ca.	0,73
Plangebiet zusammen rund	1,66*

*Ermittlung auf Basis der Plankarte Rahmenplan, Variante 1, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im März und April 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Nördlich Klingenhagen, Borgers Gelände“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00856/2018 und Niederschrift) beschlossen. In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vom 11.10.2018 (DS-Nr. 01013/2018) wurden erste Planvarianten als **städtebauliche Rahmenplanung** vorgestellt. Es wurde beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB auf dieser Grundlage einzuleiten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, Umweltbericht und erforderliche Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.