Stadt Halle (Westf.)

Bebauungsplan Nr. 42 „Nördliche Talstraße“, hier:

Begründung zur

1. Änderung „Mühlenhof, Talstraße“

Gliederung:

1. Bebauungsplan Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ und städtebauliche Situation
2. Geltungsbereich, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung
3. Umweltrelevante Auswirkungen
4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange
5. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

April 2019

Stadt Halle (Westf.), FB 3 Planen, Bauen, Umwelt
und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Bebauungsplan Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ und städtebauliche Situation

Der **Bebauungsplan Nr. 42** regelt die städtebauliche Ordnung im Plangebiet nördlich der Talstraße und wurde am 15.02.2017 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) als Satzung beschlossen. Das Plangebiet Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ liegt im Stadtteil Künsebeck nordwestlich des Ortszentrums Künsebecks und umfasst etwa 2,5 ha. Das entwickelte (eingeschränkte) Gewerbe- und Mischgebiet sollte v. a. der Zielgruppe Handwerker und Kleinbetriebe sowie dem Wohnen dienen und somit jeweils auch das Angebot im Ortsteil Künsebeck stärken. Ziel der Planung war zudem die Berücksichtigung des ökologisch hochwertigen Talzugs des Künsebecker Bachs.

Das Planverfahren wurde bereits im Jahr 1997 eingeleitet und in den Jahren 2001/2002 nach Streichung des Gewerbegebiets im Norden an der Robert-Bosch-Straße mit einem verkleinerten Geltungsbereich fortgeführt. Da zunächst noch eine Ersatzaufforstung als Voraussetzung für die Entwurfsoffenlage mit Alteigentümer und Forstbehörde abzustimmen war, wurde das Verfahren damals nicht fortgesetzt. Zeitgleich wurden jedoch erste Bauanträge vorgelegt und die Erschließungsplanung eingeleitet, verschiedene Bauvorhaben sind nach der damaligen Rechtslage errichtet worden.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat im Jahr 2012 beschlossen, das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 42 mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB fortzusetzen. Das Plangebiet umfasst eine Baugebietsgröße von ca. 2,0 ha (ohne Erschließung und Grünflächen) und fiel angesichts der Lage im Innenbereich und der zu dem Zeitpunkt bereits bestehenden Bebauung in den möglichen Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Die eventuelle Erforderlichkeit einer Umweltprüfung wurde im Jahr 2002 untersucht, eine zusätzliche förmliche Prüfung wurde damals angesichts relativ geringer Betroffenheiten der Schutzgüter nicht erforderlich. Zu Planinhalten, zu Einzelheiten und zum Planverfahren wird auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 42 insgesamt Bezug genommen.

Die **städtebauliche Situation im Bereich Talstraße** hat sich als gemischt genutzter Bereich mit Wohnen, Kleingewerbe und weiteren Mischnutzungen entwickelt. Das Plangebiet Nr. 42 liegt in einer Großgemengelage an der Nahtstelle zwischen dem großräumigen Industrie- und Gewerbegebiet „Gartnisch-Süd“ westlich bzw. nordwestlich der Kreisstraße und den Wohngebieten im Stadtteil Künsebeck im Südosten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 umfasst

a) die bestehende Mischbebauung an der Kreisstraße,
b) die Talrandlage am Künsebecker Bach mit kleinteilig-historischer Bebauung, Gärten und Waldbestand sowie
c) die damals neu überplante frühere Freifläche zwischen a und b an der Talstraße mit ca. 1,5 ha, die zwischenzeitlich fast vollständig bebaut worden ist.

Der östlich angrenzende Talzug besitzt neben einem hohen ökologischen Wert auch eine gewisse kulturhistorische Bedeutung für Künsebeck („Mühlenhof“) und gliedert den Siedlungsraum. Östlich des Bachtals mit seinen standortheimischen Gehölzzügen folgen beidseits der Hauptstraße Misch- und Wohnbauflächen mit dem zzt. in der Entwicklung befindlichen neuen Ortszentrum Künsebeck. Der dortige Bahnhaltepunkt liegt nur rund 200 m vom Plangebiet entfernt (Luftlinie).

Das Luftbild gibt einen Überblick über die Nutzungen im Umfeld des Planbereichs Nr. 42 und über die Lage der 1. Änderung im Südosten im Bereich der alten Wegeführung „Mühlenhof“:

Auszug Luftbild Halle (Westf.) - Bebauungsplan Nr. 42, hier aktuelle Nutzungen und Geltungsbereich
Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2014 - ohne Maßstab Nord

2. Geltungsbereich, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Der **Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung** umfasst lediglich eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 42 im Südosten im Randbereich zum Bachtälchen mit knapp 500 m² Fläche und betrifft i. W. die in der Örtlichkeit vorhandene, heute kaum oder nicht befestigte Wegefläche „Mühlenhof“ mit Randstreifen. Dieser Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Talstraße,
- im Osten durch den Talzug des Künsebecker Bachs,
- im Norden durch Grünfläche und Gehölzbestände,
- im Westen durch die bestehende und geplante Bebauung mit Einzelhäusern am Mühlenhof.

In dem so abgegrenzten Planbereich ist im Bebauungsplan Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ für die Wegetrasse des Privatwegs Mühlenhof i. W. ein Geh-/Fahrrecht als Unterhaltungsrecht für den Gewässerzug zugunsten der Stadt Halle (Westf.) und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden.

Der alte Weg Mühlenhof hat im südlichen Abschnitt eine gewisse lokale Bedeutung für die Naherholung als Zugang zu einem im Osten weiterführenden Fußweg (Trampelpfad) am Bachlauf entlang. Zudem wurde im Planverfahren Nr. 42 für die Wegetrasse ein Geh-/Fahrrecht zu Unterhaltungszwecken zugunsten der Stadt Halle (Westf.) ergänzt, da dieser Weg hier ggf. auch einen geeigneten Zugang zum Gehölzsaum des Bachlaufs bzw. des Teichs ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 42 hatte nach dem alten Plankonzept für den Eigentümer über diese Wegetrasse weiterhin die Erschließung des Bestands und der im Bebauungsplan Nr. 42 zusätzlich geschaffenen Bauoption vorgesehen (siehe Bebauungsplan Nr. 42 mit Begründung).

Der Eigentümer hat diese Planinhalte jedoch als Einschränkung seiner Baumöglichkeiten und Freiflächen kritisiert und eine Streichung gefordert. Nach weiteren Erörterungen hat die Stadt Halle (Westf.) Alternativen für eventuelle Unterhaltungsmaßnahmen am Bachlauf bzw. an der Teichanlage festgelegt, sodass als Ziel dieser 1. Änderungsplanung nunmehr dieses Geh-/Fahrrecht ersatzlos aufgehoben werden soll, um das Privatgrundstück hierdurch nicht mehr zu belasten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 beinhaltet somit die folgende Änderung:

- Ersatzlose Aufhebung des Geh-/Fahrrechts als Unterhaltungsrecht für den Gewässerzug zugunsten der Stadt Halle (Westf.) und des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit sowie
- Anpassung der Vorschrift zum Gehölzerhalt nach Wegfall der freizuhaltenden Wegetrasse mit den in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen der Baumbestände auf den östlich angrenzenden Flurstücken.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 42 bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 1. Änderung in grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 sind nachrichtlich zur Information dargestellt, hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 42 verwiesen.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte der vorliegenden 1. Änderung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ersetzt die für den kleinflächigen Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h., sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht gemäß Bebauungsplan Nr. 42 wieder auf.

Angesichts der geringfügigen Modifizierung im Bereich der festgesetzten Baufläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden die übrigen Bedingungen des § 13(1) BauGB (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) erfüllt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 erfolgt somit im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche im Übergang zum Bachtälchen (Grünfläche, Wald etc.) dar. Die vorliegende Änderung ist somit aus dem wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) entwickelt.

3. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet selbst gelten keine naturschutzfachlichen Bindungen (Natura 2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.).

Der Bereich liegt jedoch in der Randlage zum Bachtälchen im Osten, das als **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Bäche des Ostmünsterlands“ festgelegt ist. Das im **Biotopkataster NRW**[1] geführte oder nach BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotop „Bachtal in Halle-Künsebeck“** (BK-3916-0005) befindet sich ebenfalls im Bereich der zu erhaltenden Gehölzfläche sowie östlich an das Plangebiet angrenzend.

Die Randlage zum Künsebecker Bach wurde im Bebauungsplan Nr. 42 durch den Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölzfläche und durch die Festschreibung der kleinteiligen Bebauungsstruktur am Privatweg Mühlenhof berücksichtigt. Die im östlichen Randbereich hineinragende Kronentraufe des Gehölzbestands am Bachtälchen wird weiterhin teilweise zum Erhalt festgesetzt. In dem in der Plankarte durch Planzeichen festgelegten Bereich der hineinragenden Kronentraufen ist der Kronenbereich der Bäume fachgerecht zu erhalten, die Vitalität der Bäume darf nicht beeinträchtigt werden. Hiervon bleiben jedoch ggf. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gebotene Baumpflegemaßnahmen oder -fällungen unberührt. Die Erdoberfläche unter der Kronentraufe darf in dem gekennzeichneten Randbereich nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stämme und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen, auf die Vorgaben des Landeswassergesetzes zur Freihaltung des Gewässerrandstreifens wird verwiesen (s. auch Kapitel 4.c).

---

[1] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

In der **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** hat der Eigentümer bzw. sein Rechtsvertreter darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan unter Punkt „4.2 Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen und von standortheimischen Gehölzen“ die Erdoberfläche unter der Kronentraufe nicht versiegelt werden darf und von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten ist. Für den Einwender spreche nichts gegen den Erhalt des vorhandenen Baumbestands und gegen die Freihaltung des Bereichs unterhalb der Kronen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, jedoch würde aus seiner Sicht die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken erheblich eingeschränkt, wenn der gesamte Bereich unter den Kronentraufen nicht versiegelt werden darf, zumal die Kronentraufen sogar in die ausgewiesenen Baufenster hineinragen. Das Verbot der Versiegelung beträfe insbesondere die Anlegung von Zuwegungen zu den Häusern und von Terrassen. Es könne nicht Ziel des Plangebers sein, die für die Bebauung vorgesehenen Bereiche mit einem Versiegelungsverbot zu belegen. Ein vollständiges Verbot sei zu weitgehend und stelle eine Einschränkung der Eigentumsrechte dar. Es wurde vorgeschlagen, den Zusatz unter Punkt 4.2 „darf hier nicht versiegelt werden“ zu streichen und den Punkt 4.2 wie folgt zu ändern: „Die Erdoberfläche unter der Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten.“

Die Anregungen gehen offenbar auf ein Missverständnis zurück. Im Bebauungsplan sind nur der Randbereich an der Böschungskante durch Planzeichen mit einer Breite von 2 m und der Kernbereich der Kronentraufe der im Südosten im Grenzbereich stockenden Eiche (Stammfuß auf dem öffentlichen Flurstück 928 mit der Teichanlage, Radius gemäß Symbol 4 m) freizuhalten. Diese Festlegungen wurden bereits nach den früheren Abstimmungen im Bebauungsplan Nr. 42 zu Gunsten des Eigentümers und unter deutlicher Zurückstellung eines weitergehenden Baumerhalts aufgenommen. Die Festsetzung erfolgt in der Plankarte durch Planzeichen unter B.6 und in Verbindung mit der textlichen Festsetzung D.4.2 Buchstabe a: *„In dem in der Plankarte durch Planzeichen festgelegten Bereich der hineinragenden Kronentraufen ist der Kronenbereich der Bäume fachgerecht zu erhalten, die Vitalität der Bäume darf nicht beeinträchtigt werden....“.*

Damit wird nur der östliche Grundstücksrandbereich eingeschränkt. Dieses wird als nur geringe Einschränkung des Eigentümers gewertet, angesichts der Örtlichkeit mit umfangreichem Baumbestand wurden (im Bebauungsplan Nr. 42) und werden (im Bebauungsplan Nr. 42.1) die Belange eines optimal abgesicherten Baumschutzes hier planungsrechtlich deutlich zurückstellt. Andererseits hat der Eigentümer in den Planverfahren aber auch immer wieder betont, dass er diese Randlage und den wertvollen Baumbestand sachgerecht berücksichtigen und sinnvoll erhalten möchte. Insofern hat die Stadt hier diese Regelungen für vertretbar gehalten. Die tatsächliche Kronentraufe und die Maßangaben (Breite 2 m und Radius 4 m) wurden als Erläuterung im Satzungsplan ergänzt, eine inhaltliche Änderung ist hiermit nicht verbunden.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Unter anderem ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die vorliegende Streichung der Wege- und Unterhaltungsrechte auf dem Privatgrundstück hat keine direkten Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes. Eine langfristig mögliche „halböffentliche“ Mitnutzung des Bereichs Mühlenhof als Zugang zum Bachtälchen (mit Störungswirkungen) wird dadurch formal nicht mehr abgesichert, dafür ergeben sich zusätzliche Spielräume für die private Nutzung.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der Umsetzung, hier wird insbesondere auf das Tötungsverbot hingewiesen. Unter anderem sind daher in Bezug auf Gehölzfällungen allgemein die diesbezüglichen Vorgaben von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Gemäß Landesnaturschutzgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

c) Eingriffsregelung

Mit der Änderung eines Bebauungsplans können grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Der Änderungsbereich umfasst eine bisher als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzte, kaum befestigte Wegefläche. Die Aufhebung der möglichen Wegerechte erweitert die private Verfügbarkeit über die Flächen, führt hier aber zu keiner zusätzlich möglichen Versiegelung, die Nutzungsmaße des Altplans Nr. 42 werden hierdurch nicht geändert. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen für diese Planänderung wird im Ergebnis insofern nicht gesehen.

d) Bodenschutz

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 oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 mit Hinweisen auf die anstehenden tiefreichenden humosen Podsole und deren Schutzwürdigkeit).

Die Aufhebung der möglichen Wegerechte erweitert die private Verfügbarkeit über die Flächen, führt hier aber zu keiner zusätzlich möglichen Versiegelung, ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden wird insgesamt nicht vorbereitet.

e) Schutzziel Mensch - Belange der Naherholung

Die bisher vorgesehene langfristig mögliche „halböffentliche“ Mitnutzung des Bereichs Mühlenhof als westlicher Zugang zum Bachtälchen wird aufgehoben,

dadurch entstehen gewisse Einschränkungen für die Naherholungsfunktion des Grünzugs. Die privaten Belange des Eigentümers werden jedoch im Verhältnis zur Zurückstellung der öffentlichen Interessen höher gewichtet, da noch andere Zugangsmöglichkeiten zum Grünzug bestehen.

f) Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu beachten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Aufhebung der Wegerechte in den Umweltauswirkungen geringfügig und vertretbar ist. Hinweise oder Ergebnisse, nach denen einzelne Schutzgüter durch die Änderungsplanung zusätzlich beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.

4. Weitere fachplanerische und fachgesetzliche Belange

a) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Änderungsbereich keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten, Gerüche, Bodenverfärbungen, Abfallstoffe, verdächtige Gegenstände etc. zu achten. Sollten derartige Auffälligkeiten auftreten, sind umgehend die Stadt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die Stadt als Ordnungsbehörde und der Staatliche Kampfmittelräumdienst sind umgehend zu benachrichtigen.

Etwa 400 m nordöstlich des Plangebiets liegt die Altablagerung 3961/MB 37. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind dort festgestellt worden. Aufgrund der vorherrschend nach Südwest gerichteten Grundwasserströmung ist deshalb im Abstrom der o. g. Altablagerung - so auch im Plangebiet Nr. 42 und der 1. Änderung - aus Vorsorgegründen auf eine Grundwassernutzung als Trink- und Brauchwasser zu verzichten. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 wird verwiesen.

b) Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht konkret berührt. Die Randlage am Künsebecker Bach mit kleinteilig-historischer Bebauung, Gärten und Waldbestand prägt jedoch den östlichen Bereich und ist auch kulturhistorisch für den Siedlungsraum von Bedeutung.

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auch auf der Plankarte geführt.

c) Weitere Belange

Weitere Fragen der Ver- und Entsorgung sowie Belange von Verkehr, Immissions-, Gewässer-, Klimaschutz etc. werden durch die Planänderung soweit heute erkennbar nicht berührt. Auf den Originalplan Nr. 42 wird verwiesen.

Der Kreis Gütersloh hat im Änderungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich südöstlich an die Änderungsfläche der Talbereich des Künsebecker Bachs anschließt. Im **Gewässerrandstreifen von fünf Metern ist gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31(4) LWG NRW** (gemessen ab Böschungsoberkante des Bachs bzw. der Teichfläche) die Errichtung von baulichen Anlagen verboten (auch von Zäunen, Parkplätzen, geschotterten Flächen etc.). Nach Rückfrage bei der Fachbehörde ist die Oberkante der Teichanlage bzw. der Gewässerböschung in dem Talzug maßgeblich, nicht die Oberkante des Talzugs. Anlieger und Nutzungsberechtigte haben die Anforderungen des Landeswassergesetzes im Grundstücksrandbereich entsprechend zu beachten, in Zweifelsfällen wird eine Abstimmung mit der Fachbehörde empfohlen.

Das Gewässer ist in der Katasterkarte dargestellt, jedoch nicht aktuell eingemessen. Die Teichanlage liegt demnach im Süden des Planbereichs in Höhe der im Plan festgesetzten größeren Eiche bzw. in Höhe des Gebäudes Mühlenweg Nr. 15 in einer Entfernung von minimal ca. 3,5/4 m zur Grenze des privaten Flurstücks Nr. 1152 im Plangebiet. Somit ragt der 5 m breite Gewässerschutzstreifen nur hier mit ca. 1/1,5 m in das Plangebiet herein. Bauvorhaben sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, die Baugrenze ist ca. 10-11 m nach Westen zurückgesetzt. Zudem ist die im Grenzbereich stockende Eiche (Stammfuß auf dem öffentlichen Flurstück 928 mit der Teichanlage) zu berücksichtigen, die engere Kronentraufe gemäß Symbol ist freizuhalten (Festsetzung Symbol B.6 i. V. m. Text D.4.2). Die Vorschriften gemäß § 38 WHG und § 31(4) LWG NRW gelten unabhängig von einem Bebauungsplan, Anlieger und Nutzungsberechtigte haben diese entsprechend zu beachten. Darüber hinaus sind im Laufe der Zeit (geringfügige) Änderungen der Gewässerkante denkbar, so dass hier in dieser speziellen Lage ein 1-1,5 m breiter Streifen im Bebauungsplan nicht sinnvoll zusätzlich aufgenommen werden kann. Somit erfolgt hier keine Festsetzung im Bebauungsplan, ergänzt wird jedoch in der Plankarte der nachrichtliche Hinweis auf diese freizuhaltende Gewässerrandzone.

5. Hinweise zum Verfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Das Änderungsverfahren wurde nach Vorberatung im Fachausschuss am 21.06.2018 gemäß Beschlussfassung des Rats vom 11.07.2018 gemäß § 2(1) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet (siehe Vorlage Nr. 00934/2018 und Beratungsprotokolle).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42, 1. Änderung hat anschließend im Herbst/Winter 2018 vom 29.10.2018 bis zum 07.12.2018) gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Im Zuge der Offenlage wurden von dem betroffenen **Eigentümer** bzw. durch seinen Rechtsbeistand Kritik und Verständnisfragen zur Wirkung der Vorschriften zum Gehölzerhalt vorgetragen (s. Kapitel 3). Zur Klarstellung wurden die festgesetzten Flächen vermaßt.

Der **Kreis Gütersloh** hat auf den gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31(4) LWG NRW freizuhaltenden Gewässerrandstreifen von fünf Metern hingewiesen (s Kapitel 4.c). Dieser Hinweis wurde auch auf der Plankarte unter Hinweise F.7 ergänzt. Von den Behörden etc. wurden ansonsten i. W. nur Hinweise und Anforderungen an die Sicherung von Leitungen und Hausanschlüssen etc. vorgetragen, die mit dem Grundstückseigentümer auch bisher schon außerhalb der Bauleitplanung zu regeln waren.

Über die im Planverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise wurde in den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vorbereitend am 21.03.2019 und abschließend des Rates der Stadt Halle (Westf.) am 03.04.2019 beraten. Eine inhaltliche Änderung der Planfestsetzungen ist mit den o. g. ergänzten Klarstellungen und Hinweisen nicht verbunden. Daher wurde im Ergebnis der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst (siehe Beratungsvorlage DSNr. 55/2019 und Protokolle).

Halle (Westf.), im April 2019