

STADT HALLE (WESTF.)

**Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern Halle“ – 1. Änderung
für den Bereich Lange Straße, Bismarckstraße,
Gartenstraße, Graebestraße**

Mai 2019

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

Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr.15 (Altplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Boden und Gewässer
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise, Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Teilflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 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:

- A.1 Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15, 1. Änderung „Ortskern Halle“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 29.04.2013
- A.2 Übersicht: Bestandskarte, Tischmann Schrooten und Stadt Halle (Westf.), Stand Juni 2016

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadtmitte Halle (Westf.) und stellt entlang der Hauptverkehrsachse Lange Straße einen der ersten Stadterweiterungsbereiche über die eigentliche Kernstadt Halles hinaus dar. Fachwerkgebäude und Baudenkmale im Plangebiet sowie im Umfeld zeugen von der Historie des Gebiets und wirken teilweise prägend und identitätsstiftend. Ergänzend zur Wohnbebauung finden sich an der Hauptstraße Lange Straße (bisherige Bundesstraße B 68) kleinere gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen etc. Die Innenstadt mit ihren zentralen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Allerdings bestehen im Inneren des Plangebiets noch heute erhebliche Nachverdichtungsmöglichkeiten. Dies betrifft gerade die zentralen Flächen im Plangebiet. Durch den Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1972 sollte die städtebauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung eingeleitet werden. Das städtebauliche Konzept des Ursprungsplans sah eine mittelstädtische, deutlich verdichtete Bebauung vor, teilweise auch in geschlossener Bauweise. Diese Planung wurde jedoch nur in Ansätzen realisiert. Um die Fragen der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung für den Bereich erneut aufzugreifen, hat die Stadt daher bereits im Jahr 1985 den Beschluss gefasst, den Ursprungsplan zu überprüfen und ihn an geänderte Anforderungen anzupassen. Das Planverfahren ist jedoch aufgrund von offenen Erschließungs- und Grundstücksfragen bislang nicht fortgeführt worden.

Bis heute stellt sich die bauliche Entwicklung und Erschließung der Flächen im Innenbereich als problematisch dar. Die Flächen sollen nunmehr insgesamt als innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet weiterentwickelt werden. Hier soll der bauliche Bestand unter Aufgabe der überkommenen Planungsvorstellungen der 1970er Jahre weitgehend Berücksichtigung finden, behutsam sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Hierbei ist insbesondere die Randlage zur Langen Straße zu berücksichtigen: Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des bisher aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens als städtebaulich schwierig einzustufenden Bereichs sollen getroffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bereits bebauten Gebiets im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt mit überschlägig 1,3 ha unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Eine Teilaufhebung ist hiermit jedoch nicht verbunden. Sofern sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 in einem gerichtlichen Verfahren als unwirksam erweisen sollte, „lebt der Ursprungsplan wieder auf“.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst ein weitgehend bebautes Gebiet mit einer Gesamtgröße von gut 3,6 ha. Das Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

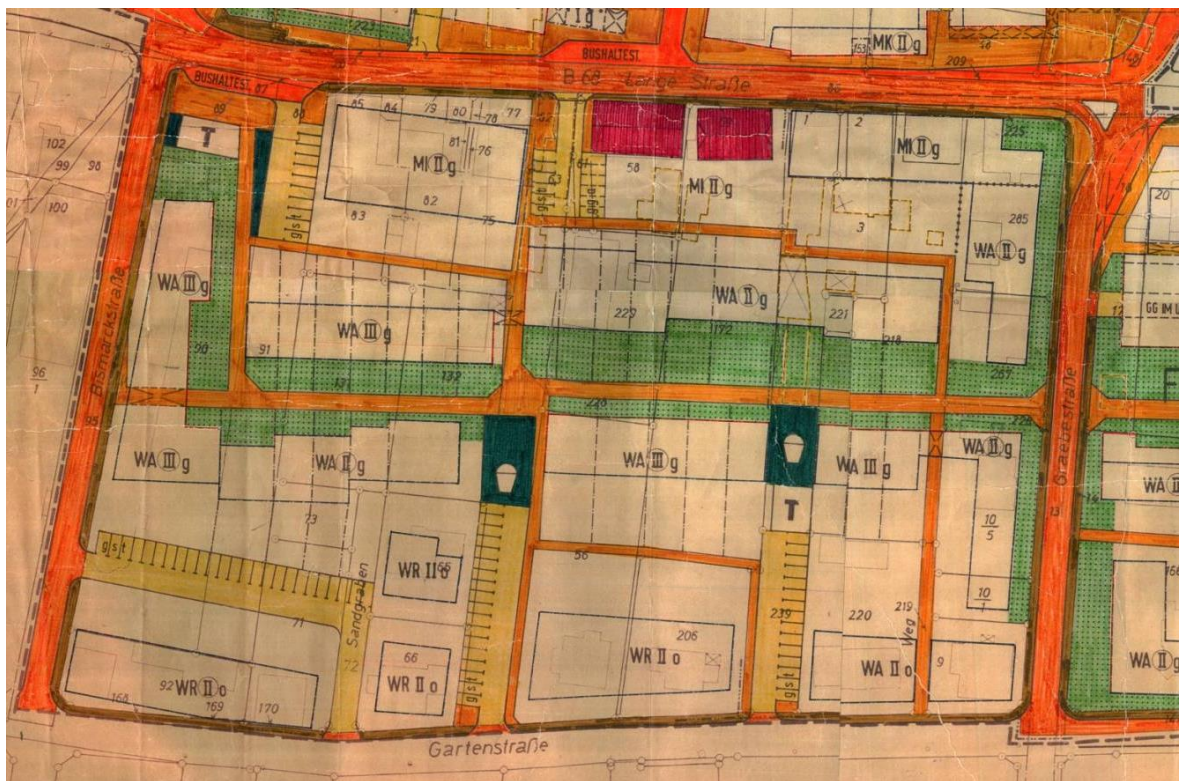
- Im Norden durch die Lange Straße (bisherige B 68),
- im Süden durch die Gartenstraße,
- im Osten durch die Graebestraße,
- im Westen durch die Bismarckstraße.

Der Geltungsbereich wird im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1985 im Norden um die Lange Straße (B 68) und im Süden um die Gartenstraße ergänzt. Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

3.1 Bebauungsplan Nr.15 (Altplan)

Im Planbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern Halle“ aus 1972.



Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 15; Maßstab i.O. 1:1.000 (Stand 1972)

Die zentralen **Planinhalte** des alten, bisher aber noch rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 für den Änderungsbereich können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Änderungsbereich ist im Ursprungsplan entlang Lange Straße (B 68) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO aufgenommen worden. Festgesetzt worden ist hier eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise.
- Im mittleren sowie südlichen Planbereich ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bzw. untergeordnet als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO aufgenommen worden. Gemäß den damaligen Entwicklungsvorstellungen

sollte die Weiterentwicklung als innenstadtnahes, stark verdichtetes Wohngebiet forciert werden. Die Neubebauung sollte im zentralen Bereich mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern als verdichtete Reihen- bzw. Mehrfamilienhäuser eine verstärkt urbane Entwicklung einleiten. Für die Bestandsbebauung wurde eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

- Die Straßenführung sowie die Erschließung der Wohngebäude innerhalb des Ursprungsplans sollten durch ein engmaschiges Straßen- und Wegenetz erfolgen. Hieran sollte sich die bauliche Entwicklung im Innenbereich orientieren. Auch zentrale Stellplatzflächen, Kinderspielflächen, private Grünflächen etc. sind an diesen neuen Erschließungsachsen ausgerichtet worden.

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Nr. 15 konnte bis heute nicht realisiert werden. Insgesamt entspricht der rund 40 Jahre alte Bebauungsplan mit seinem stark verdichteten Erschließungs- und Bebauungskonzept nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. Die Mobilisierung der Reserveflächen für eine ergänzende Wohnbebauung ist auf Grundlage der Vorgaben des Ursprungsplans nach wie vor nicht realistisch.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst auf knapp 3,4 ha Fläche **drei Teilbereiche**:

- **Teilbereich I** im Norden entlang der Hauptverkehrsachse Lange Straße mit einer heterogenen Gebäudesubstanz und Nutzungsmischung.
- **Teilbereich II** entlang der innerstädtischen Straßen Bismarckstraße, Gartenstraße und Graebestraße mit Wohngebäuden und zugehörigen Erschließungs-/Freiflächen.
- **Teilbereich III** im Innenbereich mit heute in großen Teilen unbebauten oder minder-genutzten Flächen.

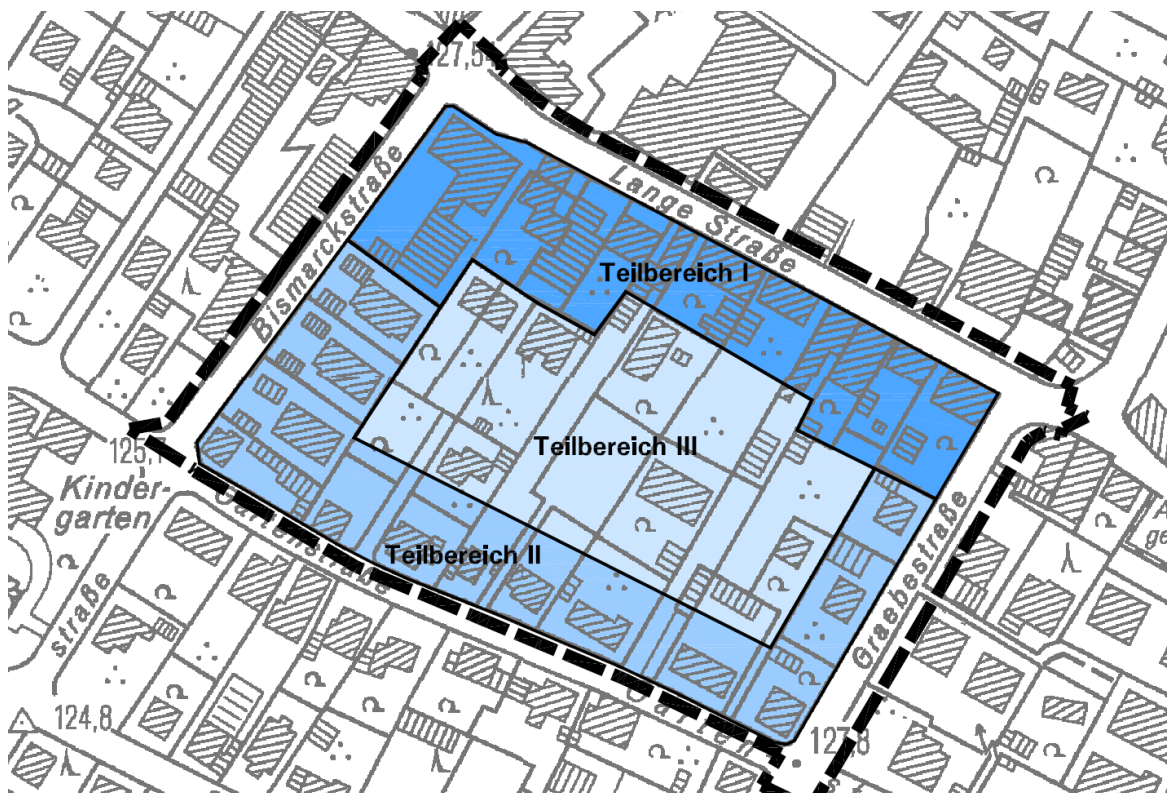


Abb.: Übersicht Teilbereiche

In **Teilbereich I** finden sich sowohl ein- als auch voll-zweigeschossige Gebäude. Diese sind teilweise historisch und grenzen weitgehend unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum. Die Bebauung ist hinsichtlich der realisierten Bauvolumina insgesamt heterogen. Die Traufgassen sind mit durchschnittlich 1,5 – 5,0 Meter zwar schmal, dienen jedoch teilweise der Erschließung der Gebäude. Die prägende Dachform in diesem Bereich ist das Satteldach mit Sonderformen wie dem Krüppelwalmdach. Die Nutzungsstruktur führt die gemischten Nutzungsansätze der benachbarten Innenstadt fort. Gerade die Erdgeschosszonen der Gebäude sind durch Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, teilweise auch durch gewerbliche Betriebe geprägt. So finden sich dort u.a. das DRK-Zentrum im Kreuzungsbereich Bismarckstraße/Lange Straße und ein Kfz-Betrieb. Auffällig sind Leerstandstendenzen, die in der Örtlichkeit gerade die Ladenzeilen in den Erdgeschosszonen der Gebäude treffen.

Die Bebauung im **Teilbereich II** ist entlang der kleineren innerstädtischen Straße vorwiegend durch Wohngebäude geprägt. Diese reichen von den voll zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern der KreisWohnstätten Genossenschaft Halle Westfalen – KWG – bis zu kleinteiligen Einfamilienhäusern. Die genannten Mehrfamilienhäuser an der Bismarckstraße wurden als giebelständige Satteldachgebäude errichtet, die eine Nutzung des Dachraums über zwei Geschosse ermöglichen. Die Bebauung entlang der Gartenstraße zeugt demgegenüber teilweise noch von der Historie des Plangebiets. Hier finden sich u.a. mit sog. „Kaffeemühlen“ voll zweigeschossige Einzelhäuser mit einem Walmdach als typische Bauform der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Der Gebäudebestand entlang der Graebestraße belegt auch hier die frühe Stadtentwicklung über die eigentliche Innenstadt hinaus. In der Gesamthöhenentwicklung sind die Gebäude in der Fassadenabwicklung maximal zweigeschossig, teilweise wird darüber hinaus der Dachraum genutzt.

Im **Teilbereich III** ist die bauliche Entwicklung bis heute nur unvollständig erfolgt. Teilweise wurden Gebäude auf Grundlage des Ursprungsplans Nr. 15 errichtet. So findet sich hier ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach ebenso wie ein Ansatz für eine verdichtete Reihenhausbauung. Daneben wurden einige Gebäude erst in den letzten Jahren basierend auf den Vorentwurfsüberlegungen der 1. Änderung des Ursprungsplans aus dem Jahr 1992 errichtet. Die Erschließung erfolgt bislang über private, teilweise auch über öffentliche Stichwege. Die Erschließungssituation ist insgesamt ungeordnet. Das Plangebiet ist zwar durchgrünt, markanter und aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erhaltenswerter Gehölzbestand ist jedoch nicht vorhanden. Die heute unbebauten Grundstücke befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer und -gemeinschaften. Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse erschweren in ihrer heutigen Form eine Bebauung und Erschließung der mindergenutzten Siedlungsflächen.

Südlich der Gartenstraße schließt sich weitere Wohnbebauung in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise an. Im direkten **Umfeld** südwestlich des Planbereichs befindet sich zudem die Herz-Jesu-Kirche. Nördlich der Langen Straße sowie östlich der Graebestraße setzen sich die gemischten Nutzungsansätze der Innenstadt fort.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung prägende **Dachform** ist das Satteldach einschließlich Sonderformen wie dem Krüppelwalmdach. Zudem finden sich gerade entlang der Gartenstraße auch Gebäude mit einem Walmdach. Im Innenbereich sind teilweise Gebäude mit einem Flachdach als typischem Gestaltungselement für Gebäude der 1970er Jahre errichtet worden. Die Dächer reichen von roten und braunen Dacheindeckungen bis zu schwarzen und anthrazitfarbenen Dächern. Dachaufbauten u. ä. finden sich bislang kaum im Änderungsbereich.



Abb.: Bestandskarte, Auszug (Stand Juni 2016 - Original siehe Anlage A.2)

3.3 Landesplanung und 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** für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ist die Fläche als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Der überörtlich bedeutsame Verkehrsweg der B 68 ist ebenfalls im Regionalplan aufgenommen worden. Der Änderung des Bebauungsplans entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht gesehen.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Die Fläche wird im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) im überwiegenden Teil als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der nördliche Teil entlang der B 68 ist als *gemischte Baufläche* überplant. Eine untergeordnete Fläche zentral im Plangebiet ist als *öffentliche Grünfläche* aufgenommen worden. Der FNP stellt zudem das Gebäude im Kreuzungsbereich Lange Straße/Graebestraße nachrichtlich als *Baudenkmal* dar.

Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen ein Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8(2) BauGB. Ein zu entwickelnder Bebauungsplan kann hier von den Darstellungen durchaus abweichen, solange nicht die Grundkonzeption des FNP berührt wird. Eine öffentliche Grünfläche ist im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 bislang nicht vorgesehen. Ein kurzfristiger Bedarf an einer öffentlichen Spielplatzfläche oder an einer sonstigen Grünfläche wird vor dem Hintergrund der Planungsziele behutsame Nachverdichtung und Mobilisierung von Bauflächen derzeit nicht gesehen. Auf den Grundsatzbeschluss des Fachausschusses des Rats der Stadt Halle (Westf.) zum Verzicht auf eine Kinder-spielplatzfläche im Bereich Gartenstraße vom April 2005 wird verwiesen.

Die Stadt Halle (Westf.) bewertet im vorliegenden Fall den Verzicht auf eine öffentliche Grünfläche in dem erfolgenden Maß als gedeckt durch die Grundaussagen des FNP. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird hierdurch nicht gestört. Sofern langfristig auf die öffentliche Grünfläche auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet werden soll, kann der FNP im Zuge einer Berichtigung nach § 13a(2) Nr. 2 BauGB angepasst werden, ein separates FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind wie in Kapitel 3.2 dargelegt seit vielen Jahren bebaut bzw. liegen v.a. im Innenbereich als Rasenfläche/Garten oder als ungenutzte Restflächen vor. Ökologisch wertvollerer Gehölzbestand innerhalb der teilweise stark bewachsenen, untergenutzten Flächen ist kaum vorhanden. Im Eingangsbereich in das zentrale Plangebiet zwischen den Gebäuden Gartenstraße Nr. 8 und Nr. 12 stocken einzelne großkronige Gehölze i. W. auf städtischen Flächen.

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. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Gemäß Biotopkataster NRW¹ finden sich im Änderungsbereich keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** und **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Änderungsbereich nicht. Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogel-schutzgebiete**.
- Nordöstlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von gut 1.000 m das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE 4017 – 301), welches teilweise durch die Festsetzung als Naturschutzgebiet „Gartnischberg“ (BK 3916 - 921) sowie das Naturschutzgebiet Knüll/Storkenberg (BK 3916 – 920) geschützt wird.

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

- Die Flächen des Teutoburger Walds sind darüber hinaus großräumig als **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald**, Wiehengebirge geschützt. Hiervon werden auch die unmittelbar nördlich der Bundesstraße liegenden bebauten Gebiete erfasst.

Eine Beeinträchtigung geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Planungsziele nicht gesehen. Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut, Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die bestandsorientierte Planung werden nicht erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Änderungsbereichs für die Allgemeinheit ist angesichts der vorhandenen Nutzungen und der Eigentumsverhältnisse im Siedlungszusammenhang nicht gegeben.

Wald ist im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.5 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt der Änderungsbereich im Bereich typischer Podsole, z. T. Gley-Podsole (P8). Diese z. T. tiefreichend humosen Sandböden finden sich großflächig in ebenen und schwach gewellten Lagen. Bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit und einer nur geringen nutzbaren Wasserkapazität ist der Boden stellenweise dürrrempfindlich. Die Sorptionsfähigkeit ist insgesamt gering.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in NRW³ treffen auf diese Böden nicht zu. Der Boden im Plangebiet ist zudem durch Versiegelungen und Nutzungen überformt und kann seine natürlichen Bodenfunktionen bereits heute nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen.

b) Gewässer

Innerhalb des Plangebiets bzw. im nahen Umfeld finden sich keine Gewässer. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet. Das Grundwasser steht gemäß Bodenkarte ca. 13 – 20 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des **Trinkwasserschutzschutzgebiets Halle**. 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 behutsame Überplanung der bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbo-

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

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

denschutzgesetz 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 ebenfalls 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, altlastenverdächtiger Flächen bzw. Kampfmittel werden auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Das Plangebiet stellt eine der frühen Haller Siedlungsgebiete dar. Sowohl im Plangebiet selbst als auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich daher einige **Baudenkmale**. So ist das Wohnhaus an der Langen Straße 34 in der Denkmalliste der Stadt Halle (Westf.) geführt. Das alte Plankonzept gemäß Bebauungsplan Nr. 15 wird aufgegeben (s. Kapitel 3.1), der vorhandene Gebäudebestand wird behutsam überplant und in den Bebauungsplan aufgenommen. Das derzeit unter Schutz gestellte Baudenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar angemessen berücksichtigt.

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

Die 1. Änderung des Ursprungsplans ist angesichts sich damals ändernder **städtebaulicher Zielvorstellungen** bereits im Jahr 1985 eingeleitet worden. Gebäude- und Erschließungsstruktur sollten nunmehr entgegen den Zielen des Bebauungsplans Nr. 15 aus dem Jahr 1972 (s. Kapitel 3.1) die kleinteilige Entwicklung des Bereichs aufgreifen. Vorgeschlagen wurde eine i. W. ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Für die nördliche Randlage Lange Straße wurde eine Entwicklung als Mischgebiet angestrebt. Die Binnenerschließung sollte über zwei Stichstraßen von der Gartenstraße aus erfolgen. Auch dieses Plankonzept aus dem Jahr 1992 konnte jedoch aufgrund der schwierigen Grundstücksverhältnisse nicht fortgeführt werden. Lediglich die Bebauung an der Bismarckstraße mit den Gebäuden der DRK und den Mehrfamilienhäusern der KWG wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts errichtet.

Aufgrund der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich und der Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 nunmehr Ende 2012/Anfang 2013 wieder aufgegriffen. Die Bauflächen im voll erschlossenen Siedlungszusammenhang sollen mobilisiert, mögliche Erschließungsvarianten und behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Die Festsetzungen des Ursprungsplans aus dem Jahr 1972 sind vollständig zu überarbeiten. Grundstücksstruktur und -zuschnitte haben ebenso wie bislang ungelöste Fragen der Erschließung die bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets bisher massiv erschwert.

Das Plangebiet stellt ein unmittelbar an die Kernstadt angrenzendes Wohn- und Mischgebiet dar. Über die Lange Straße (B 68) ist das Gebiet sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden, andererseits hat der Verkehr auf der B 68 bisher jedoch auch erhebliche Auswirkungen durch Emissionen verursacht (s. Kapitel 5.5). Auch funktional ist der Bereich u.a. aufgrund der in den letzten Jahren noch zunehmenden Leerstandstendenzen als sensibel zu bewerten.

Nach dem Bau der Entlastungsstraße und dem Lkw-Durchfahrverbot hat die Belastung bereits deutlich abgenommen. Nach dem Lückenschluss der A 33 ab Ende 2019 wird die Situation sich weiter verbessern, auch wenn die Lange Straße als örtliche und überörtliche Hauptstraße weiterhin eine grundsätzlich hohe Bedeutung für den Straßenverkehr besitzen wird.

Die Attraktivität für Nutzungen wie Kleingewerbe, Büronutzungen und Dienstleistungen wird wieder steigen, auch Wohnen kann im Bereich Lange Straße wieder attraktiver werden. Bereits heute sollen daher Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung des künftig besser zu nutzenden innerstädtischen Bereichs beidseits der Langen Straße geprüft und soweit möglich schon auf Ebene der Bauleitplanung vorbereitet werden. Zudem sind die Einzelfall-bezogene Baumaßnahmen im Innenbereich künftig besser als bisher in ein Gesamtkonzept einzubinden.

In den drei Teilbereichen des Plangebiets (s. Kapitel 3.2) werden die folgenden Ziele verfolgt:

Teilbereich I im Norden entlang der Hauptverkehrsachse Lange Straße:

- Leerstände bergen die Gefahr, das Ortsbild und die gesamtstädtische Attraktivität als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und letztendlich auch als Wohnstandort zu mindern. Auch funktional soll mit der Überplanung als Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsregelungen ein Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung des Bereichs geleistet werden. Zu beobachtende „Trading-Down-Effekte“ sollen durch die Überplanung vermindert werden.
- Die Nutzungen angrenzend an die Lange Straße sollen stabilisiert und behutsam weiterentwickelt werden. Die Bebauung soll sich weiterhin an der Langen Straße orientieren, eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs wird angestrebt. Künftige Neubauten sollen sich in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen. Hierbei soll insbesondere der historische Gebäudebestand im östlichen Abschnitt an der Langen Straße berücksichtigt werden. Gebäudebestand, Grundstückszuschnitt und auch Nutzungsstruktur sind hier kleinteilig. Zu massive Baukörper würden den Planungszielen für diesen Bereich widersprechen. Zudem sollen die künftigen Baumöglichkeiten hier gerade auch im Hinblick auf eine mögliche Mobilisierung von Wohnbauflächen im Innenbereich (Teilbereich III) geordnet werden.

Teilbereich II entlang der innerstädtischen Straßen Bismarckstraße, Gartenstraße und Graebestraße:

- Der Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert in Richtung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO fortentwickelt werden. Mögliche Neubauten sollen die Formen- und Architektursprache der umgebenden Bebauung aufgreifen und sich in den Bestand einfügen. Hierbei ist insbesondere die Heterogenität des Plangebiets zu berücksichtigen, auf die einzelnen Straßenzüge abgestimmte Höhen- und Gestaltungsvorgaben sind aufzunehmen.
- Die Wohngebäude an der Bismarckstraße vermitteln zwischen dem verdichteten und teilweise höheren Gebäudebestand im Umfeld Lange Straße und den weiter anschließenden Wohnbauflächen sowohl im Änderungsbereich selbst als auch im weiteren Umfeld. Die vorgesehenen Höhenmaße lassen daher bestandsorientiert eine geringfügig höhere Bebauung zu als im Umfeld.

Teilbereich III im Innenbereich mit heute in großen Teilen unbebauten oder minder-genutzten Flächen:

- Die Flächen sollen für eine innerstädtische Wohnbaulandentwicklung mobilisiert werden. Sie sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Hierbei soll ausdrücklich eine Abkehr von dem stark verdichteten städtebaulichen Konzept aus den 1970er Jahren erfolgen. Mögliche Neubauten sollen sich an der vorhandenen Bebauung mit i. W. Einzelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise orientieren. Hierbei ist eine stärkere städtebauliche Verdichtung als in Neubaugebieten in ländlich geprägten Bereichen in Form von zweigeschossigen sog. „Stadtvillen“ durchaus sinnvoll. Eine geschlossene Riegelbebauung widerspricht jedoch heutigen Anforderungen an eine Wohnbebauung und auch den Zielen und Wünschen der Beteiligten.
- Für die städtebaulich „von außen“ weniger einsehbaren Flächen im Innenbereich soll hierbei v.a. auf die nachbarschaftliche Abstimmung und auf die Anpassung an die vorhandene Bebauung geachtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 15 hat bisher für die innere Erschließung ein engmaschiges Straßen- und Wegenetz vorgesehen. Entsprechend der Planungsziele der 1970er Jahre waren diese jedoch i. W. als untergeordnete Wohnwege mit einer Breite von durchschnittlich etwa vier Meter angelegt. Der Stellplatzbedarf sollte durch Sammelstellplatzanlagen in den Zufahrtbereichen gedeckt werden. Die vorgesehenen Wegeverbindungen sind in der Örtlichkeit teilweise zu erkennen und dienen in Teilen der Erschließung der in Anlehnung an die Vorgaben des Ursprungsplans realisierten einzelnen Gebäude. Diese vorhandenen Erschließungswege und -parzellen aufgreifend sind im Verfahren unterschiedliche Bauungs- und Erschließungsvarianten geprüft worden. Sinnvoll im Bestand realisierbar ist eine Erschließung über **Stichwege mit kleinen Wendeanlagen** oder die Errichtung eines untergeordneten **Erschließungsringes**.

Durch eine Erschließung mittels Stichwegen gemäß der nachfolgend abgebildeten Variante 1 können relativ ruhiges Wohnen und eine Vermeidung von Durchgangsverkehr erreicht werden. Örtlich können angrenzend an die einzelnen Wendehämmer kleine Quartiere und Nachbarschaften ausgebildet werden. Auf der anderen Seite ist eine Erschließung in der Tiefe des Plangebiets schwierig. Zudem wird auch die Durchlässigkeit gerade für Fußgänger und Radfahrer erschwert.



Abb.: Variante 1 – Stichwege mit kleinen Wendeanlagen (Stand November 2012)

Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt für die Erschließung durch einen kleinen Erschließungsring gemäß Variante 2. Grundstücksgrenzen/-zuschnitte können so relativ flexibel abgestimmt und entwickelt werden. Die verkehrliche Durchlässigkeit auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Kanalbau etc. ist sehr gut gewährleistet, angesichts der erforderlichen Längen kritische Stichwege werden vermieden.



Abb.: Variante 2 – Erschließungsring (Stand November 2012)

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15

Durch die Planänderung werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung der innenstadtnahen Bereiche geschaffen. Diese leiten sich aus o. g. den Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand sowie an von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Fällen im Umfeld getroffenen Festsetzungen. Dem Altplan liegt die BauNVO aus dem Jahr 1968 zu Grunde, mit der Überplanung ist somit insgesamt eine Umstellung auf die heute geltende BauNVO 1990 verbunden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich (weiter) angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt 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 Konflikte nicht entsprechen.

Das an der Langen Straße festgesetzte **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** soll einen adäquaten funktionalen Übergang zwischen den zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Kernstadt und den im Weiteren angrenzenden Wohnnutzungen gewährleisten. Die Bebauung entlang der Bundesstraße ist durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen und ergänzenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sie weist somit einen typischen kleinstädtischen Mischgebietscharakter auf. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr erschlossen. Die Ausweisung als MI wird der Zentralität der Flächen an der Langen Straße gerecht und trägt dem übergeordneten Ziel von wohnortnahen Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten.

Die Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionschutzkonflikten nicht den o.g. Planungszielen an dem Standort entsprechen.

Unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen i. W. fünf Gruppen: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swingerclubs⁴. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugelebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Ein mögliches Ausbleiben von Kundschaft kann zu einer Schwächung anderer Betriebe innerhalb der zentralen Lage führen, Angebotsvielfalt und -qualität können (weiter) beeinträchtigt werden (sog. „Trading-Down-Effekt“). Gerade für (teilweise) leerstehende Ladenlokale in den Erdgeschosszonen der Gebäude an der Bundesstraße ist ein Umnutzungs- bzw. Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten zu erwarten. Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planänderung ist jedoch insgesamt, die positiven Effekte für die Stadtentwicklung, die sich durch die Veränderung in der Verkehrsführung nach dem Bau der Autobahn 33 ergeben werden, bereits vorab bauleitplanerisch zu unterstützen. Die (weitere) Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der Langen Straße würde eine Konterkarierung dieser Ziele bedeuten.

Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten können an anderen Standorten im Gemeindegebiet, auch in Teilen der Kernstadt, eingerichtet werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele und des erwarteten Ansiedlungs- und Umnutzungsdruck durch Vergnügungsstätten wird der Ausschluss in dem städtebaulich sensiblen Bereich in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht als gerechtfertigt angesehen.

Herkömmliche Restaurants fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte. Ihre Ansiedlung entlang der Langen Straße ist ausdrücklich erwünscht. Restaurants zählen nach aktueller Rechtslage erst dann zu Vergnügungsstätten mit entsprechenden städtebaulichen Wirkungen, wenn dort regelmäßig Musikdarbietungen mit überörtlichem Einzugsbereich angeboten werden. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe – soweit ersichtlich – nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Mischgebieten allgemein

⁴ Fickert, Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, hier zu § 4a BauNVO, Rn 22.2, 13. Auflage 2019, Stuttgart.

zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, s. dort zu § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise, Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Teilflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die Festsetzungen des Ursprungsplans wurden geprüft und gerade im Hinblick auf das Maß der Nutzung etc. begründet überarbeitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Maß der baulichen Nutzung

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA und 0,6 für die Teilflächen des MI) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 bzw. 1,2 für die Teilflächen des WA bzw. 1,2 für die Teilflächen des MI) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Im Änderungsbereich besteht bereits eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** orientiert sich in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des MI i. W. an der bereits vorhandenen Bebauung. Für die Flächen entlang der Langen Straße, der Bismarckstraße und im zentralen Innenbereich wird teilweise bestandsorientiert eine dreigeschossige Bebauung vorgegeben, für die sonstigen Flächen wird sie auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll. Auf die baugestalterischen Vorgaben zur Größe und Gestaltung der Gauben wird jedoch verwiesen (s. Kapitel 5.3 und Festsetzungen unter E.1 im Bebauungsplan!).
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** in allen Teilflächen des Änderungsbereichs. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Gebäudehöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen z.B. in den Teilflächen des WA u. a. voll-zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen als sog. „Stadtvillen“ verstärkt nachgefragt werden.

Im WA3 ist bei Flachdachgebäuden zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung zunächst die gemäß Plankarte festgesetzte Traufhöhe maßgeblich. Allerdings wird in Festsetzung D.2.1.2 eine Ausnahmeregelung für einen von den Außenwänden

zurückgesetzten und damit städtebaulich-gestalterisch untergeordneten Geschossaufbau im Sinne eines Staffelgeschosses nach der bis Ende 2018 geltenden Definition der Bauordnung NRW (BauO NRW) eröffnet. Als Ausnahme kann daher im WA3 in den Teilflächen mit zulässiger Trauf-/Wandhöhe von 6,5 m ggf. ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und mit einem zusätzlichen obersten Geschoss, das gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetzt ist, zugelassen werden (= sog. „Staffelgeschoss“ gemäß BauO NRW a. F.). Die Trauf-/Wandhöhe darf hierbei maximal 7,0 m betragen, da in diesen Fällen i. A. von einem baulich wirksamen Brüstungsmauerwerk für z. B. einen Freisitz in der „Dachebene“ auszugehen ist. Die Gebäudehöhe darf hier maximal 10 m betragen (= 3 Geschossebenen zzgl. geringem Dachaufbau). Zu den Bebauungsplan-Festsetzungen ist unter D.2.1 eine Prinzipskizze als Erläuterung beigelegt.

Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung von den Festsetzungen für das Baugebiet 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 in dem insgesamt relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Diese kann eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden (= Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße; je nach Straßenausbau ist der höchste Punkt im Bereich der Fahrbahn oder im Bereich des Gehwegs zu wählen).

Die umgebenden erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit vorhanden. Für das innere Plangebiet wird parallel zum Planverfahren eine **Erschließungsplanung** für die Planstraße mit Bauhöhen etc. erstellt.

b) Überbaubare Grundstücksflächen, Anordnung von Garagen und Carports

- **Baugrenzen und Baulinien** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern bzw. Bauteppichen. Diese geben ebenso wie die Baukörperausweisungen für einzelne Gebäude einen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden i. d. R. einen ausreichenden Veränderungsspielraum.

Neubauten entlang der Langen Straße sollen sich zum Straßenraum orientieren, um weiterhin einen geschlossenen Raumeindruck vermitteln zu können. Dies wird entweder über Baulinien bzw. über die Vorgabe von „doppelten Baugrenzen“ mit einer rückwärtigen Abstufung erreicht. Durch die zeichnerische Festsetzung einer „doppelten Baugrenze“ in Teilen des MI wird ein angemessener Spielraum für eingeschossige Anbauten eingeräumt. Die Festsetzung trägt den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzungsarten in der zentralen Lage Rechnung. Die Festsetzung von Baulinien berücksichtigt zudem die Belange des Denkmalschutzes. Gerade an der Langen Straße findet sich historische Gebäudesubstanz. Der hier bestehende städtebauliche Charakter soll ausdrücklich gesichert werden.

- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen künftig 5,0 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist ein Abstand von min-

destens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.

c) Bauweise

Als **Bauweise** wird für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) i. W. die offene Bauweise vorgegeben. Sie wird dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Regelung erfolgt bestandsorientiert. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich überwiegend Einzelhäuser. Hausgruppen würden sich aufgrund der stärkeren Verdichtung nicht in das nachbarschaftliche Umfeld einfügen. Ausgenommen ist nur die Teilfläche, die an die Brandwand des nach dem alten Plankonzept errichteten dreigeschossigen Mehrfamilienhauses angrenzt, um hier entsprechend den Anbau und damit die Einbindung der Brandwand zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden insbesondere für die Flächen des Teilbereichs III somit behutsam neu geordnet.

Für die Teilflächen des Mischgebiets (MI) wird begründet auf die Festsetzung einer **Bauweise** verzichtet. Im Bestand entlang der Bundesstraße ist keine einheitliche Bauweise zu erkennen, weder die offene noch die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO bestehen überwiegend. Dies ist u. a. auf Historie und Alter des Änderungsbereichs zurückzuführen. Die Gebäude wurden teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, teilweise finden sich Abstände zu den seitlichen Grenzen mit Traufgassen und Durchgängen. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern weisen mit etwa von 1,5 m bis zu 5,0 m oftmals eine geringere Tiefe auf, als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandflächen. Nichtsdestotrotz werden die Gebäude teilweise über seitliche Eingänge erschlossen. In den seitlichen Fassaden finden sich darüber hinaus mit Fenstern weitere Öffnungen.

Eine durchgängig geschlossene oder offene Bauweise ist unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandflächen entlang der Hauptstraße realistisch nicht zu erwarten. Die Festlegung der Bauweise hat daher im Einzelfall auch im Hinblick auf die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange für die Teilbereiche des MI im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren ist einzelfallbezogen zu prüfen, welche Anforderungen an die Bauweise und erforderliche Abstandflächen nach § 6 BauO NRW bestehen. Gerade für überwiegend bebaute Bereiche kann nach § 6(16) BauO NRW ein Abweichen von den landesrechtlich geforderten Mindestmaßen gestattet oder verlangt werden. Ergänzend wird auf die Vorgaben zu den überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen verwiesen.

d) Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Teilflächen WA3 und WA3*

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf 2 bzw. 3 Wohnungen je Wohngebäude für die Teilflächen WA3/WA3* verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Stellplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Für den Bereich WA3* werden hier aufgrund der möglichen und auch städtebaulich sinnvollen größeren Baumasse im Anschluss an das vorhandene Mehrfamilienhaus 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. 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. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach, untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Walmdach insbesondere entlang der Gartenstraße. Diese Dachformen werden mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Änderungsbereich vorgegeben. Im zentralen Plangebiet sind darüber hinaus einzelne Gebäude mit einem Flachdach errichtet worden. Das Flachdach wird hier daher bestandsorientiert ebenfalls zugelassen.

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. Bisher sind im Plangebiet Dachaufbauten und -einschnitte kaum 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. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wird ein bestehendes, innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende Dachpfannen sind im Plangebiet bisher nicht realisiert. Ziel der Änderung ist es u. a., einen Beitrag zur positiven 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.⁵

⁵ Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind *Glanz-Engobe*, *Edelengobe glasiert*, *Seidenmatt-Glasur*, *Glasur*, *Hochglanz-Glasur*, *Schwarz-Matt-Glasur*.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen in weiten Teilen des Plangebiets allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

b) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Als gewerbliche Nutzung sind Werbeanlagen auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken innerhalb des MI grundsätzlich zulässig. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei den verkehrsgünstig gelegenen **Flächen des MI** vor dem Hintergrund des Planungsziels der Weiterentwicklung und Aufwertung des innerstädtischen Bereichs bedeutsam. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Werbeanlagen sind in **Wohngebieten** lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (§ 10 BauO NRW). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem WA zulässigen Werbeanlagen dienen der Orientierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich. Vor dem Hintergrund der Lage der Teilflächen des WA an untergeordneten, innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie der Nutzung i. W. durch Wohngebäude wird hier von weiteren gestalterischen Vorgaben abgesehen.

Grundsätzlich gilt es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen, einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen Seite und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen. Um einen angemessenen Kompromiss zu finden, bereitet die Stadt Halle (Westf.) derzeit ein Handlungskonzept zur Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt vor. Die hier getroffenen Festsetzungen sind insofern als vorgezogene Festsetzungen zu verstehen.

Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Die hier vorgeschlagenen Regelungen sind als Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt. Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Planungsziels, einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der bebauten Bereiche an der (heute stark belasteten) Bundesstraße zu leisten, werden die Vorgaben für vertretbar angesehen.

Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Größe, Gliederung und Farbe. Im

Bebauungsplan werden daher Vorgaben zu **Anbringungsort**, **Größe** sowie **Farbwahl** und **Beleuchtung** getroffen.

- Werbeanlagen sollen sich an ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Der teilweise historische Gebäudebestand ist angemessen zu berücksichtigen. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.
- Die maximal zulässige **Länge** und **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.
- **Freistehende Werbeanlagen:** U. a. zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender und angemessener Abstand von freistehenden Werbeanlagen (Standtransparente, Fahnen etc.) zum Straßenraum sicherzustellen. Daneben sollen sich freistehende Werbeanlagen in den Bebauungszusammenhang einfügen. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u. a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.
- Gerade im Hinblick auf bereits zu beobachtende „Trading-Down-Effekte“ und Leerstandstendenzen wird der uneinladende und verschlossene städtebauliche Eindruck durch eine Zweckentfremdung von **Schaufenstern** verstärkt. Sie soll daher ausdrücklich verhindert werden.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Straßensystem, vorwiegend über die umgebenden Straßen Lange Straße (bisherige B 68), Bismarckstraße, Gartenstraße und Graebestraße. Diese werden bestandsorientiert als **öffentliche Verkehrsfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei werden entlang Lange Straße randlich auch die Teilflächen der heute noch in privatem Eigentum befindlichen Flurstücke in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen, die bereits Teil der Gehwegstreifen sind und hierfür auch weiterhin erforderlich sind (nördlicher Randstreifen der Flurstücke 401, 534 und Flurstück 1 nördlich Flurstück 291). Die Erforderlichkeit der betroffenen Grundstücke für die Straßen-/Wegeausbauplanungen ist gegeben, hier besteht ggf. ein Übernahmanspruch der Privaten gegenüber der Stadt.

Nach dem Durchbau der A 33 soll die B 68 abgestuft werden. Nach derzeitigem Diskussionsstand soll die B 68 zwischen der K 49 (Grüner Weg) und der Weststraße

als Gemeindestraße in die Baulast der Stadt Halle (Westf.) übernommen werden. Hieraus ergeben sich erstmals Möglichkeiten, den Straßenraum in der Innenstadt im Bereich der Langen Straße neu zu gestalten.

Der gemäß Plankonzept **neu geplante innere Erschließungsring** (vgl. Kapitel 4) wird als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Die Erschließung orientiert sich hierbei soweit möglich an bereits in der Örtlichkeit bestehenden Wegen und an vorhandenen Flurstücksgrenzen, um die Auswirkungen auf die Anlieger so gering wie möglich zu halten. Im Zuge der parallel zum Planverfahren erfolgenden Umlegungsgespräche sind eine Reihe von Detailspekten mit den Beteiligten erörtert worden, Trassenlage und Grundstücksgrenzen wurden angepasst. Die Aufweitung der Verkehrsfläche im nördlichen Abschnitt vermeidet nicht benötigte Restflächen für die Betroffenen, hier können zudem Stellplätze (Besucherstellplätze) angeboten und ggf. ein Baumstandort vorgesehen werden. Verlauf und Abgrenzung der Verkehrsfläche stellen insofern einen soweit möglich mit den Betroffenen abgestimmten Kompromissvorschlag dar. Der konkrete Straßenausbau wird im Zuge der technischen Ausbauplanung entwickelt.

Soweit erforderlich wurden **Sichtfelder** mit einer entsprechenden Einschränkung nach § 9(1) Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese orientieren sich an dem gegenwärtigen Ausbaustand der Straßen. So ist bspw. die Gartenstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, so dass hier keine derartigen Sichtdreiecke erforderlich sind.

Öffentliche Parkplätze sind teilweise im Straßenraum vorhanden. Im Zuge des Ausbaus des Erschließungsringes können ergänzend einzelne öffentliche Parkplätze untergebracht werden. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. In den Bereichen, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, befinden sich Sammelstellplatzanlagen bzw. -garagen. Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Auf das detaillierte Stellplatzkonzept der Ursprungsplanung wird künftig begründet verzichtet.

Für eine rückwärtige Doppelhaushälfte wird für den privaten Stichweg ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der für die Erschließung notwendigen (privaten) Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld ggf. angemessen Rücksicht nehmen können, ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der genauen Lage und Länge ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird. Die Vorgaben im Bebauungsplan stehen anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe nicht entgegen.

Der Ursprungsplan sieht bislang vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit vor, so u.a. auch eine Wegeverbindung parallel zur Bundesstraße. Auch vor dem Hintergrund der künftig möglichen Aufwertungsmaßnahmen aufgrund einer sinkenden Verkehrsbelastung der Bundesstraße kann auf derartig parallele Wegeverbindungen verzichtet werden. Zudem wäre eine Realisierung aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands allenfalls in abgewinkelter Form möglich. Derartige verwinkelte Wege werden jedoch von Fußgängern häufig nur schlecht angenommen.

5.5 Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt südlich an die Lange Straße als bisheriger Bundesstraße B 68. Diese hat bislang die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunkten der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück mit entsprechend hoher Verkehrsbelastung und für die Bewohner/Nutzer der bestehenden geschlossenen, straßenbegleitenden Bauzeile beeinträchtigenden, teilweise gesundheitsschädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. dargestellt.

Nach dem Bau der Entlastungsstraße und dem Lkw-Durchfahrverbot hat die Belastung bereits heute deutlich abgenommen. Nach dem Lückenschluss der A 33 ab Ende 2019 wird die Situation sich weiter verbessern, auch wenn die Lange Straße als örtliche und überörtliche Hauptstraße weiterhin eine grundsätzlich hohe Bedeutung für den Straßenverkehr besitzen wird. Die Attraktivität für Nutzungen wie Kleingewerbe, Büronutzungen und Dienstleistungen wird steigen, auch Wohnen soll ausdrücklich im Bereich Lange Straße wieder attraktiver werden.

a) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) ermittelte **Verkehrsbelastung** für die B 68 im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets lag im **Analyse-0-Fall 2010** vor Inbetriebnahme der Entlastungsstraße bei etwa 15.700 Kfz/24 h. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag sowohl tags als auch nachts bei 20 %. Die Graebestraße war mit etwa 1.600 Kfz/24h bei einem Anteil des Schwerlastverkehrs von 3 % (nachts) bzw. 10 % (tags) belastet.

In der **Prognose** wird für den die künftige Verkehrssituation umfassenden **Planfall 1.1 2025** die **Verkehrsbelastung** deutlich zurückgehen. Nach Fertigstellung der Entlastungsstraße und weiteren Maßnahmen im städtischen Verkehrsnetz hat der Verkehr bereits spürbar abgenommen, der Lückenschluss der A 33 wird aktuell etwa Ende des Jahres 2019 erwartet. Nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplans ergibt sich danach im Bereich Lange Straße in Höhe des Plangebiets (heutige B 68, eine Abstufung als Gemeindestraße wird angestrebt, s. Kapitel 5.4) eine Reduzierung der Verkehrsmenge auf 8.700 Kfz/24h. Der Anteil des Schwerlastverkehrs in der Innenstadt wird um etwa die Hälfte auf 10 % sinken. Auch im Bereich der Graebestraße wird die Verkehrsbelastung um ein Viertel auf ca. 1.200 Kfz/24h zurückgehen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist frühzeitig eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt worden.⁶ Ziel der Untersuchung war zunächst die Ermittlung der bisherigen und der künftig vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung. In der Untersuchung sind die zwei oben geschilderten Szenarien der Verkehrsentwicklung berücksichtigt worden (Analyse-0-Fall als Bestand 2013 sowie Planfall 1.1 2025). Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude u. ä. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden.

Im Ergebnis wurden **Belastungswerte** von bis zu 77 dB(A) tags direkt an der B 68 für den (damaligen) **Analyse-0-Fall** in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss er-

⁶ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 15, 1. Änderung „Ortskern Halle“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 29.04.2013.

mittelt. Für weite Teile des Plangebiets, d. h. ab einer Entfernung von gemittelt etwa 60 Meter lag die Belastung durch Verkehrslärm jedoch unter 50 dB(A) tags. In der Nacht wurden Werte von bis zu 70 dB(A) für die Flächen direkt angrenzend an der B 68 ermittelt. Ab einer Entfernung von überschlägig 50 Metern von der B 68 lag die Verkehrslärmbelastung nachts bei unter 45 dB(A). Neben der Bundesstraße wirkt Verkehrslärm darüber hinaus randlich über die Bismarckstraße und die Graebestraße auf das Plangebiet ein.

Nach Lückenschluss der A 33 ab Ende 2019 wird gemäß **Planfall 1.1 2025** ein deutlicher Rückgang der Verkehrsbelastung erfolgen (v.a. auch Rückgang des Schwerverkehrs um über 70 %). Das Belastungsniveau für die unmittelbar an die Bundesstraße angrenzenden Gebäude und Nutzungen wird dann auf etwa 72 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts sinken. Ab einer Entfernung von gemittelt etwa 40 Metern von der Bundesstraße wird in der Prognose die Lärmbelastung gemittelt ein Niveau von unter 50 dB(A) tags erreichen. Nachts wird künftig ab einer Entfernung von rund 30 Metern von der Bundesstraße ein Wert von 45 dB(A) eingehalten werden.

b) Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung

Das Gutachten belegt die hohe Belastung der direkt an die Bundesstraße grenzenden Bebauung - und insofern auch nochmals das dringende Erfordernis des Durchbaus der A 33. Die Gebäude an der Langen Straße werden allerdings aufgrund der besonderen Lage und der Ausprägung des Straßenzugs mit z. T. sehr geringem Abstand der Gebäude von der Straße auch künftig stark belastet sein. Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete und von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete werden auch nach 2019 in den einzelnen Teilflächen erreicht bzw. zum Teil deutlich überschritten, ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI.

Die Lärmbelastung nimmt jedoch verhältnismäßig rasch mit zunehmender Entfernung von der Langen Straße ab. In den von den umgebenden Straßen abgewandten Teilen des Plangebiets, d.h. ab einer Entfernung von gemittelt etwa 50 - 60 Metern von der Bundesstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tags im Bestand eingehalten. In der Prognose, d. h. nach Lückenschluss der A 33 und Durchführung der gesamtstädtischen Verkehrsmaßnahmen, wird dies bereits ab einer Entfernung von gemittelt etwa 45 Metern der Fall sein. Dies bedeutet, dass etwa ab der zweiten Bauzeile von der Langen Straße aus bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische **Orientierungswerte**. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Mischgebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose im Nahbereich

der Bundesstraße erreicht bzw. überschritten.⁷ Die Lärmbelastung erreicht ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Die Belastungssituation wird sich nach Lückenschluss der A 33 zwar deutlich verringern, die Belastung wird jedoch aufgrund der Gebäudelage direkt an der Straße weiterhin hoch sein und innerhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags liegen (u.a. BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1075/04). Somit bestand bereits bisher – unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren – ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 68.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Bebauung an der Bundesstraße selbst wirkt teilweise schallmindernd für Gebäude und Nutzungen in zweiter Reihe von der Bundesstraße. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind darüber hinausgehende **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischere kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Die Barrierewirkung der Langen Straße soll zudem durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden. Eine weitere bauliche Abschirmung der Bebauung an der Hauptstraße wäre darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht - mit Blick auf die erläuterte angestrebte Aufwertung der Langen Straße - nicht sinnvoll.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Schallgutachten werden Lärmpegelbereiche sowohl für den **Analyse-0-Fall** als auch für den **Planfall 1.1 2025** für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in der Abwägung für das **Zugrundelegen der Prognosewerte des Planfalls 1.1 2025**. Der Lückenschluss der A 33 ist im Bau, die Freigabe der Autobahn wird derzeit Ende 2019 erwartet. Bereits die Inbetriebnahme der Entlastungsstraße Ende 2014 hat zu einer deutlichen Verringerung des Verkehrsproblems in der Innenstadt führen. Der Bebauungsplan erfasst zudem ein entlang der umgebenden Hauptstraßen weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, die zusätzlichen Baumaßnahmen betreffen v.a. den zurückliegenden, abgeschirmten Innenbereich. Der Ursprungsplan enthält bislang keine Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals derartige Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund für vertretbar gehalten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich die Erdgeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind, während die Be-

⁷ Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 entsprechend mit oben dargestellten Werten definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

lastung der Gebäude ab der zweiten Bauzeile von der Langen Straße im 1. bzw. 2. Obergeschoss stärker ausgeprägt ist. Der Lärmgutachter hat die Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse** ermittelt, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse ist aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Im Ergebnis werden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauwilligen in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III – VI zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, 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.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung von Lüftungseinrichtungen wird im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Neben den all-

gemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Die Bundesstraße sowie die Graebestraße erschließen die angrenzenden Gebäude von Nord/Nordosten bzw. Osten. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude zu einer Reduzierung der Lärmbelastung von bis zu 20 dB(A) und wirken daher teilweise schallabschirmend und lärm-mindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Nur untergeordnet ist für Teilflächen des MI eine Belastung der Außenwohnbereiche mit bis zu 65 dB(A) festzustellen. In einigen Gebäuden des MI wird jedoch teilweise nicht gewohnt. Für weite Teile des Plangebiets wird daneben insgesamt eine Belastung der Außenwohnbereiche mit maximal 50 dB(A) ermittelt. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen, die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u. a. zu überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisiert werden können.

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Gemengelage aus Wohnen und sonstigen Nutzungen an einer überörtlich bedeutsamen Straße ist bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Langen Straße ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Eine mögliche Lärmsanierung der Gebäude richtet sich bereits heute nach den entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Gerade in innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel der Änderungsplanung ist die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der derzeit durch die Bundesstraße geprägten und belasteten Bereiche geprüft und vorbereitet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Er bereitet keine ggf. heranrückende Bebauung an die Lange Straße vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese im Vergleich zur heutigen planungsrechtlichen Situation nach dem alten Bebauungsplan Nr. 15 teilweise. Der vorliegende Änderungs-Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt somit nicht. Durch die bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohn-

gebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen ggf. abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt in der Bestandssituation und mit Blick auf die nach Lückenschluss der A 33 angestrebte Aufwertung der innerstädtischen Lage an der Langen Straße vor.

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus bestand bisher für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der B 68 im Innenstadtbereich ein massives Problem durch Überschreitung der Grenzwerte für **Stickstoffdioxid** (NO₂) sowie **Feinstaub**. Diese wurde bisher ausgelöst durch den hohen Anteil an Durchgangsverkehr, insbesondere durch Schwerlastverkehr. Eine wirksame Entlastung wird langfristig durch eine Umleitung des Fernverkehrs und durch den Lückenschluss der A 33 erwartet. Im Rahmen der **Luftreinhalteplanung** für Halle (Westf.) wurden bereits vorab Maßnahmen wie das Lkw-Durchfahrtverbot zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung von der Bezirksregierung Detmold vorgesehen. Auf diese Regelungen wird entsprechend verwiesen.

Erste Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in den zentralen Teilbauflächen des Bebauungsplans werden erst in einer Entfernung von knapp 40 Metern von der Straße eingeräumt. Diese sind jedoch bereits heute auf Grundlage des Ursprungsplans zulässig. Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht und trägt insgesamt auch nicht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen oder sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub wirksam mindern zu können.

f) Gewerbe und Landwirtschaft

Entlang der Langen Straße finden sich verschiedene gewerbliche und gemischte Nutzungsansätze, so u. a. ein Kfz-Handwerksbetrieb oder das Gebäude der DRK. Landwirtschaftliche Nutzungen bestehen im Umfeld des Plangebiets nicht. Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen sind nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund der gewachsenen Nachbarschaft nicht erwartet. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird bislang insgesamt nicht gesehen. Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. anderweitige Informationen und Erkenntnisse vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist entlang der äußeren Erschließungsstraßen bereits in weiten Teilen bebaut und wird im Innenbereich nachverdichtet. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen.
- 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.
- Fragen der Entwässerung sind gerade für die Flächen des Teilbereichs III, in denen die Nachverdichtungsmöglichkeiten neu geordnet werden, im Zuge der technischen Ausbauplanung aufzugreifen und zu regeln. Die **Schmutzwasserbeseitigung** kann durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

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 gemäß Landeswassergesetz NRW 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

Die im Umfeld der Kernstadt Halle (Westf.) vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft insbesondere des Teutoburger Walds werden u. a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bebaut und durch die Gartengestaltung und -nutzung auf den einzelnen Grundstücken teilweise durchgrünt. Die Gehölze wirken jedoch im Wesentlichen nicht in den öffentlichen Raum der umgebenden Straßen und weisen auch ökologisch keine besondere Wertigkeit auf.

Zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität in der Innenstadtlage wird auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Auch der Ursprungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen. Zudem wirken gerade die städtebaulich neu zu ordnenden Flächen im Innenbereich einschließlich der vorhandenen Gehölze nur untergeordnet visuell in den öffentlichen Raum.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Durch die Änderungsplanung werden keine neuen Baurechte geschaffen, das Plangebiet wird lediglich durch die Überplanung städtebaulich neu geordnet. Die Baumöglichkeiten werden im Vergleich zur bisherigen Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 15 reduziert, die naturräumlichen Auswirkungen sind daher nur sehr begrenzt und überschaubar. Die erstmalige Festsetzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach § 9(1) Nr. 24 BauGB leistet i. Ü. erstmals einen Beitrag zur Minderung des bestehenden Lärmkonflikts.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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 bebaut. Die Böden können ihre (schützenswerten) Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur noch bedingt wahrnehmen. Eine Inanspruchnahme der Böden ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 15 aus dem Jahr 1972 möglich. Die Entscheidung über die Bodennutzung ist somit bereits vor Jahrzehnten getroffen worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird eine behutsame Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge vorbereitet. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 gemäß BNatSchG). Bei der Prüfung wird die Hand-

lungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁸ 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 **Messtischblattabfrage⁹** (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen *Gebäude, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* potenziell 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 16 Vogelarten (davon 10 streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstigen sowie die Bechsteinfledermaus in einem schlechten Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende fünf Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für die Amphibienart, die Geburtshelferkröte, wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Es wird angenommen, dass die Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen und durch die angrenzenden Straßen eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Allenfalls alter Gebäudebestand und teilweise alter Gehölzbestand im Plangebiet könnten einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten darstellen. Es wird jedoch insgesamt davon ausgegangen, dass der Änderungsbereich von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt wird.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird es zu einer weitergehenden Bebauung und Versiegelung der Flächen sowie temporär zu Baumaßnahmen mit entsprechenden Auswirkungen durch Lärm, Baustellenverkehr etc. kommen. Durch die vorliegende moderate Planung werden die heute zulässigen Maß Baumöglichkeiten eher reduziert. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ durch die Änderung des Bebauungsplans selbst zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung nur begrenzt verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden eher bestandsorientiert und behutsam weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

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

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.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

§ 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. Die Fachbehörden wurden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen und ggf. anderweitige Einschätzungen mitzuteilen. Bisher liegen keine anderslautenden Informationen vor.

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. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß BNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

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. Zu prüfen ist daher nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung zunächst, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch die Überplanung ausgelöst werden.

Die Flächen sind bereits in weiten Teilen bebaut, neue Baurechte werden durch die Änderungsplanung nicht über das heute bereits gemäß Bebauungsplan Nr. 15 zulässige Maß hinaus geschaffen, sondern wie oben bereits dargelegt reduziert. Mit der Planung geht zwingend eine Umstellung auf die heute gültige BauNVO 1990 einher. Das Ausmaß der möglichen Versiegelung wird hierdurch nach § 19(4) BauNVO erstmals begrenzt. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung voraussichtlich zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird.

Zudem wird eine Mobilisierung von Flächen im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB als Innenentwicklungsmaßnahme ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.

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 Gesamtabwä-

gung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Änderungsplanung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bestehenden innerstädtischem Misch- und Wohngebiets. Die Planung dient der Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Aufwertung bereits bebauter Flächen. Eine derartige bauliche Nachverdichtung 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.

Durch die Überplanung wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Siedlungszusammenhang vorbereitet. Die Gartenbereiche können eine gewissen örtliche klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion übernehmen und hierbei teilweise eine Überwärmung verhindern. Vorhandene Grün- und Freiflächen tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt für die Mobilisierung der Bauflächen. Vor dem Hintergrund der Kleinteiligkeit der noch unbebauten Flächen wird die Vorgehensweise für vertretbar gehalten, zumal die umfassenden Baumöglichkeiten gemäß Bebauungsplan Nr. 15 wie dargelegt reduziert werden.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung gerade der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden 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 zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant und städtebaulich neu geordnet werden im Änderungsbereich sowohl bestehende bebaute sowie unbebaute und mindergenutzte Grundstücksflächen. Zuschnitt und Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken lassen eine sinnvolle und zeitnahe Erschließung und Realisierung neuer Wohnbauten bislang nicht zu. Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen werden daher erforderlich, um die angestrebte behutsame Neuordnung des Bebauungsplans Nr. 15 erreichen zu können. Daher wurde für das innere Plangebiet ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. eingeleitet (Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss am 26.08.2015 bzw. im Rat am 09.09.2015 über die Anordnung der Umlegung für das Plangebiet, siehe Vorlage DS-Nr. 00270/2015 und Sitzungsprotokoll).

Im Rahmen der bisherigen Umlegungsgespräche mit den Beteiligten sind eine Reihe von Fragestellungen erörtert worden, die im Bebauungsplan durch Anpassung der Straßenführung etc. im Sinne der Beteiligten berücksichtigt werden können.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	1,93
WA ₁	0,28
WA ₂	0,72
WA ₃	0,80
WA ₄	0,13
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, davon:	0,82
MI ₁	0,45
MI ₂	0,37
<u>Verkehrsflächen gesamt, davon:</u>	0,91
<i>Straßenverkehrsflächen - umgebende Straßen</i>	0,75
<i>Straßenverkehrsflächen - Planstraße verkehrsberuhigt</i>	0,15
<i>Öffentliche Parkplatzfläche</i>	0,01
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>3,66</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur behutsamen Weiterentwicklung des innenstadtnahen Misch- und Wohngebiets wird vor dem Hintergrund der besonderen Lage des Gebiets sowie der langfristigen Gestaltungs- und Aufwertungsmöglichkeiten im Bereich Lange Straße nach Lückenschluss der A 33 grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist bereits 1985 vom Rat der Stadt (22.05.1985) eingeleitet worden, konnte aufgrund von ungelösten Fragen der Erschließung etc. damals jedoch nicht fortgeführt werden.

In seiner Sitzung am 23.10.2012 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) die Fragestellungen und die städtebaulichen Ziele nochmals insgesamt neu geprüft und die Fortführung des Planverfahrens beschlossen (siehe Vorlage DS-Nr. 00595/2012 und Sitzungsprotokoll). Der Innenbereich wird als Wohngebiet mit einer nunmehr nur noch moderaten Verdichtung mobilisiert, das ursprünglich stark verdichtete Plankonzept wurde aufgegeben. Der bauliche Bestand wird weitgehend berücksichtigt und gesichert. Hierbei ist insbesondere die Randlage der Langen Straße zu berücksichtigen, erste Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des städtebaulich heute schwierigen Bereichs wurden getroffen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortskern Halle“, 1. Änderung für den Bereich Lange Straße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße hat im September/Oktober 2013 (09.09.2013 bis 11.10.2013) **die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB** durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen ist in den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) am 03.09.2015 bzw. am 09.09.2015 sowie weiter – nach einer Reihe von Gesprächen mit den Beteiligten im Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. – im Fachausschuss am 02.03.2017

beraten worden (siehe Vorlagen DS-Nr. 00272/2015 und DS-Nr. 00619/2017 und Sitzungsprotokolle).

Parallel zur Beratung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss erfolgte die Beratung im Haupt- und Finanzausschuss am 26.08.2015 bzw. im Rat am 09.09.2015 über die Anordnung der Umlegung für das Plangebiet (siehe Vorlage DS-Nr. 00270/2015 und Sitzungsprotokoll).

Die Frage des Erschließungskonzepts und der sinnvollen bzw. erforderlichen Mindesterschließung im Innenbereich ist von zentraler Bedeutung und wiederholt diskutiert worden. Ziel ist die Aufgabe des alten, stark verdichteten Bebauungskonzepts zu Gunsten einer behutsamen, maßvollen Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets WA. Für die Erschließung des Innenbereichs kommen grundsätzlich folgende „Denkmodelle“ in Frage:

- a) **Keine Neuplanung = 0-Variante:** Private Erschließung über vorhandene Stichwege Sandgrabenweg (öffentlich, aber ohne gesicherte Wendeanlage) und Privatweg im Osten sowie ansonsten nur über vorhandene Grundstücke von der Gartenstraße im Süden oder von der Langen Straße im Norden aus.
- b) **Variante 1:** Erschließung über auszubauende öffentliche Stichwege mit Wendeanlagen gemäß verkehrlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen für Feuerwehr, Lieferfahrzeuge etc., ansonsten wie a) über private Grundstücksflächen von Süden oder von Norden.
- c) **Variante 2:** Erschließung über eine kleine Ringstraße mit Anschluss an die vorhandenen Stichwege gemäß verkehrlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen für Feuerwehr, Lieferfahrzeuge etc.
- d) **Variante 3:** Erschließung im Süden gemäß Bestand wie a), ergänzend öffentliche Erschließung von der Langen Straße im Norden aus.

In den Diskussionen wurde **Variante 2 mit einem kleinen Erschließungsring** befürwortet, da die verkehrstechnische Abwicklung und Durchlässigkeit sowie die Führung der Ver-/Entsorgungstrassen, auch bei erforderlichen Bau- oder Ausbesserungsmaßnahmen so am sinnvollsten gewährleistet werden kann und da so auch Sicherheitsaspekte wie die Frage zur Feuerwehr am sinnvollsten berücksichtigt werden können. Durchgangsverkehr ist nicht zu befürchten, insgesamt ist von einem nur geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. Die vorgeschlagene Trassenführung orientiert sich soweit möglich an bestehenden Wegen bzw. Parzellengrenzen, um die negativen Auswirkungen auf die Anlieger so gering wie möglich zu halten. Erforderlich ist jedoch ein Eingriff in die betroffenen Grundstücke, insbesondere in die Flurstücke 132 und 401, der jedoch möglichst eingriffsmindernd auf den südlichen Randbereich dieser Flurstücke gelegt worden ist. Einzelheiten hierzu wurden bereits im Zuge des Umlegungsverfahrens weiter erörtert und geprüft. Zu beachten ist außerdem, dass sich ein Teil der Parzellierung bereits nach dem rechtskräftigen alten Bebauungsplan richtet, der hier eine innere Fußwegeführung mit Spielfläche vorgesehen hatte. Durch die Neuplanung wird jedoch dieses damalige aufwändige und die Eigentumsflächen stark zerschneidende Wegesystem aufgegeben und somit auch Rechtsklarheit geschaffen.

Die Alternativen haben jeweils deutliche Nachteile und wurden daher in der fachlichen Diskussion entsprechend verworfen:

Zu a) **Keine Neuplanung = 0-Variante:** Die über private Erschließungen und über den Stich Sandgrabenweg heute bestehende Erschließung lässt aufgrund der Eigen-

tumsverhältnisse und der z. T. zwischenzeitlich im Wege der Befreiung zugelassenen Bauvorhaben weder eine Umsetzung von Bauvorhaben nach dem alten rechtskräftigen Bebauungsplan, noch eine andere, den heutigen städtebaulichen Zielen entsprechende Entwicklung des Plangebiets zu.

Zu b) **Variante 1:** Bei einer öffentlichen Regel-Erschließung über Stichwege müssen zunächst ausreichend große Wendeanlagen (Feuerwehr, Bau-/Lieferfahrzeuge, ggf. Müllfahrzeug) angelegt werden, was zu tlw. deutlichen Eingriffen in die betroffenen Grundstücke führen würde. Zudem wären weitere (ost-westliche) interne Stiche erforderlich, um die innenliegenden Grundstücke anzuschließen, sofern nicht auf private Regelungen – wie unter a) bisher wenig aussichtsreich – gesetzt würde. Die Führung der Ver-/Entsorgungstrassen müsste getrennt erfolgen.

Zu d) **Variante 3:** Die Erschließung im Süden gemäß Bestand hätte die zu a) dargelegten Nachteile und bliebe auf den zufälligen Einzelfall abgestellt.

Im Bestand entlang Lange Straße ist keine einheitliche Bauweise, d. h. weder die offene noch die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO zu erkennen. Die Gebäude wurden teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, teilweise finden sich (überwiegend enge) Abstände zu den seitlichen Grenzen. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern weisen mit etwa oftmals eine geringere Tiefe auf als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandflächen. Nichtsdestotrotz werden die Gebäude teilweise über seitliche Eingänge erschlossen. Hierüber könnte im Einzelfall auch eine rückwärtige Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück erschlossen werden, nicht jedoch weitere Vorhaben oder gar die Trassenführung einer öffentlichen Straße.

Hierfür wäre ein Abriss einzelner Gebäude an der Langen Straße erforderlich. Angesichts der Entwicklung auf der B 68 ist es jedoch städtebaulich angestrebt, die künftigen innerstädtischen Qualitäten über den vorhandenen, teilweise sehr charakteristischen Bestand weiter zu entwickeln. Zudem ist der innere Bereich als allgemeines Wohngebiet WA vorgesehen. Die Zuordnung und Erschließung der begrenzten WA-Nachverdichtung über das Wohngebiet Richtung Gartenstraße – und nicht „durch“ die Mischgebietsbebauung Lange Straße – liegt insofern aus städtebaulicher Sicht auf der Hand.

Im Ergebnis wurde die Erschließung des Innenbereichs über den geplanten kleinen Erschließungsring bestätigt, das grundsätzliche Ziel der (moderaten) Baulandmobilisierung sollte weiter verfolgt werden, etliche Anregungen der Beteiligten konnten im Planentwurf berücksichtigt werden.

Nach den o. g. Beratungen über die Zwischenergebnisse aus den ersten Umlegungsgesprächen und über weitere zwischenzeitliche Anregungen im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 02.03.2017 (siehe Vorlage DS-Nr. 00619/2017 und Sitzungsprotokoll) wurde mit dem auf dieser Grundlage ausgearbeiteten Entwurf die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB** vom 06.06.2017 bis zum 07.07.2017 durchgeführt. Parallel zur Offenlage wurden im Umlegungsverfahren bis zum Sommer 2018 weitere Gespräche geführt. Neben den Stellungnahmen von Beteiligten aus dem Jahr 2017 lagen weitere Erörterungsergebnisse vor, so dass auf dieser Grundlage im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 18.09.2018 über das Planverfahren beraten werden konnte. Es wurde beschlossen, eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB durchzuführen, da sich noch ergänzende Anregungen ergeben haben (siehe Vorlage DS-Nr. 00985/2018 und Sitzungsprotokoll).

Der entsprechend überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung **erneut gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB vom 25.02.2019 bis zum 29.03.2019 öffentlich ausgelegt**. Gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden. Die inhaltliche Änderung des Bebauungsplans im Zuge der erneuten Offenlage betraf die folgenden Punkte:

- a) Plankarte: Teilweise Überplanung der Teilflächen WA4, WA3* und des angrenzenden WA3, hier: Festlegung der einheitlichen Dachgestaltung mit Flachdächern und der zulässigen Gesamthöhe, Aufnahme von Flächen für Garagen etc. im WA4 entlang der Planstraße sowie Anpassung der Baugrenzen zwischen WA3* und WA3 im Übergang zwischen offener und geschlossener Bauweise und den geplanten Grundstücken.
- b) Plankarte: Anpassung der Baugrenzen im Bereich des Grundstücks Gartenstraße 10a an den heutigen Bestand.
- c) Legende/Festsetzungen: Aufnahme der Planzeichen zu a/b und Erhöhung der zulässigen Neigung eines Flachdachs (FD) auf maximal 5° Dachneigung (bisher 3°).
- d) Textliche Festsetzungen: Neuformulierung der zulässigen Bauhöhen aufgrund der Neufassung der BauO NRW ab dem 01.01.2019 und Aufnahme einer Ausnahmeregelung für ein zusätzliches oberstes Geschoss über zwei Vollgeschossen im WA3 (D.2.1); abweichende Vorgaben für den durch Planzeichen im WA4 festgesetzten Bereich für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) entlang der Planstraße (D.3.1).

In Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 15.1, 1. Änderung, sind die Änderungen a bis d grün abgegrenzt bzw. markiert worden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans blieben unverändert. Ergänzt wurden zudem einzelne redaktionelle Anpassungen insbesondere an geänderte Paragraphen der neuen BauO NRW.

Im Zuge der erneuten Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB sind aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen eingegangen:

- Ein Mitglied/Vertreter der Eigentümergemeinschaft eines Mehrfamilienhauses im Plangebiet geht davon aus, dass die Planung den aktuellen Stand der Abstimmungen auch aus dem Umlegungsverfahren darstellen. Die offenen Fragen konnten im Zuge der intensiven Abstimmungen im Rahmen der Umlegung und im Bebauungsplan-Verfahren geklärt werden. Die Stadt hat sich bemüht, in der Gesamtschau der zu beachtenden privaten und öffentlichen Belange vertretbare und vernünftige Konsenslösungen zu finden (Trassenführung der Planstraße, Anordnung der Garagen, Baukörperstellungen und Kubaturen etc.). Somit kann das Verfahren abgeschlossen werden. Nach dem Satzungsbeschluss kann der Bebauungsplan Nr. 15.1 bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten, das Umlegungsverfahren kann abgeschlossen werden.
- Eine Einwanderin aus dem weiteren Stadtgebiet hat auf die aktuellen Diskussionen um die historischen Häuser an der Langen Straße hingewiesen und die Sorge geäußert, dass der Bebauungsplan in Teilen konträr zu diesen etwaigen Zielen stehen könnte. Es wurde um Prüfung gebeten.
Festzuhalten ist, dass der Bebauungsplan Nr. 15.1 schon im Jahr 2012 ganz im Sinne der aktuellen Diskussion die Weichenstellungen für die bestandsorientierte

und behutsame Weiterentwicklung an der Langen Straße vorbereitet hat – auch sicher im Sinne der Einwenderin. Die Bauzeile Lange Straße wird mit steilen Sattel-/Krüppelwalmdächern (Dachneigung 40–48°) festgesetzt, durch Baulinien wird im östlichen Abschnitt „MI2“ die bestehende Straßenrandsituation aufgegriffen. Die mögliche zweigeschossige Bebauung berücksichtigt die insgesamt eher heterogene bauliche Situation und eröffnet zusätzlichen Spielraum bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden, ist aber in diesem Rahmen städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar und auch sinnvoll im Sinne der künftigen Weiterentwicklung.

In der von der Langen Straße zurückgesetzten, durch den Bestand abgeschirmten inneren Lage um die kleine Planstraße wird ergänzend zu den vorhandenen Flachdächern auch eine Flachdach-Bauform zugelassen – wie bisher möglich und wie bei einem Grenzanbau bei diesen Baukörpern auch sinnvoll. Als Alternative sind aber auch Sattel-/Walmdächer mit einer Dachneigung von 40–48° zulässig. Dieses wird für den inneren Bereich für sachgerecht und vertretbar gehalten und liegt auch im Interesse der Eigentümerfamilien bei einem Grenzanbau.

Die heute weiter diskutierten Instrumente für die konkrete Entwicklung an der Langen Straße (z. B. Erhaltungs-, Gestaltungssatzung, Ensembleschutz) können hierzu ergänzend oder vertiefend genutzt werden. Aus fachlicher Sicht ergibt sich auf der Ebene Städtebau aber hier keine grundsätzlich andere Einschätzung zum Thema Bebauungsplan, auf der Gestaltungsebene, d. h. im Zuge des Einzelbauvorhabens, sind Detailprüfungen und Ergänzungen denkbar, ohne die vorliegende Planung in Frage zu stellen. Eine Verschiebung des Satzungsbeschlusses war daher aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll. Aufgrund der nach sehr intensiven Diskussionen endlich erreichten Kompromisse und Chancen in der Umsetzung ist es von besonderer Bedeutung, dass das Umlegungsverfahren und der Bebauungsplan Nr. 15.1 nunmehr abgeschlossen werden. Die Alternative bestünde darin, das Verfahren Nr. 15.1 ruhen zu lassen mindestens bis zur Klärung der Vorgehensweise im Bereich Lange Straße bzw. bis zu späteren Beschlussfassungen über dortige Ergebnisse.

Von Behörden etc. sind i. W. nur noch ergänzende Anregungen und Hinweise eingegangen. Die Verwaltung hat ergänzend vorgeschlagen, die Buche auf dem städtischen Flurstück 242 (Lange Straße 26) zum Erhalt festzusetzen. Das Baufenster des südlichen Neubaugrundstücks liegt außerhalb der Kronentraufe, für den Bestandsbau Nr. 26 wird die Baugrenze um ca. 4 m zurückgenommen. Diese Änderung nach der Offenlage berührt nur die städtischen Flurstücke 242, 58, 291 bzw. die gemäß Umlegung abgestimmten neuen städtischen Grundstücke, so dass eine zusätzliche Beteiligung anderer Betroffener gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB nicht erforderlich war.

Über die eingegangenen Anregungen und über alle bisherigen Verfahrensergebnisse konnte somit in den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 14.05.2019 sowie im Rat am 22.05.2019 umfassend beraten werden, auf die ausführlichen Beratungsunterlagen wird Bezug genommen. Im Ergebnis wurde der **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** vorgeschlagen bzw. gefasst, um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können (siehe Vorlage DS-Nr. 96/2019 und Sitzungsprotokolle).