STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Lange Straße, Gausekampweg, Gartenstraße, Bismarckstraße"

September 2019

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

Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
3.4 Gewässer
3.5 Boden
3.6 Altlasten und Kampfmittel
3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
6.1 Umweltprüfung
6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
6.4 Eingriffsregelung
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Anlagen:

A.1 Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 67 „Lange Straße / Gausekampweg / Gartenstraße / Bismarckstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 07.05.2019

A.2 Bebauungsplan Nr. 67 „Lange Straße / Gausekampweg / Gartenstraße / Bismarckstraße“, Übersicht Bestand, März 2016, Ergänzung Juni 2018

1. Einführung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Lange Straße, Gausekampweg, Bismarckstraße, Gartenstraße“ ist zum einen ein konkretes Bauvorhaben im Bereich Lange Straße, Bismarckstraße. Zum anderen ist die Stadt Halle (Westf.) im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Hierdurch soll zudem Planungssicherheit für alle Eigentümer und Bewohner im vorliegenden Plangebiet geschaffen werden. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 25.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen (DS-Nr. 00157/2015).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und 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 in dem innerstädtischen Gebiet mit überschlägig 1,2 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.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 67 umfasst heute ein weitgehend bebautes Gebiet mit überwiegend Wohnbebauung sowie mit einer mischgebietsähnlichen Struktur entlang Lange Straße (bisherige B 68) und Gausekampweg. Mit einer Gesamtgröße von ca. 3,11 ha wird das Plangebiet wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die Lange Straße bzw. durch die im Nordwesten anschließende Osnabrücker Straße (bisherige B 68),
- im Osten durch die Bismarckstraße,
- im Süden durch die Gartenstraße und
- im Westen durch den Gausekampweg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsbereichs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist in der Vergangenheit im Rahmen des **§ 34 BauGB** entwickelt worden. Der Geltungsbereich lässt sich in **drei Teilbereiche** mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen gliedern, auf die nachfolgende schematische Übersicht wird verwiesen:

- Teilbereich I: Bebauung entlang Lange Straße (bisherige B 68) mit einer Mischnutzung und einer heterogenen Gebäudesubstanz, Zielsetzung: Bestandsüberplanung und Neuordnung im nordöstlichen Randbereich.
- Teilbereich II: Mischnutzungen entlang des Gausekampwegs, Zielsetzung: Bestandsüberplanung.
- Teilbereich III: Überwiegend Wohnnutzungen entlang Brunnenweg, Schmisingstraße, Bismarckstraße und Gartenstraße mit einer heterogenen Bebauungsstruktur, Zielsetzung: Bestandsüberplanung, tlw. Neuordnung und Eröffnung von Nachverdichtungsoptionen.

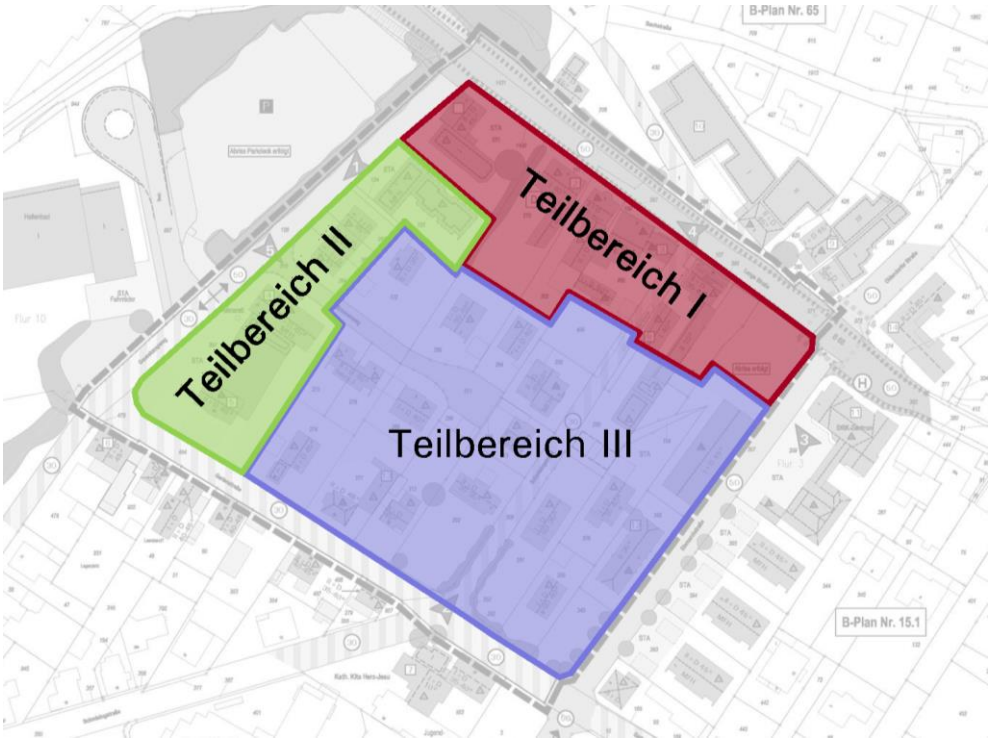

Abb. 1: Gliederung des Plangebiets in Teilbereiche – ohne Maßstab – Δ^{Nord}

Teilbereich I umfasst die Bebauung entlang der Langen Straße mit i. W. ein- bis voll zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Diese grenzen weitgehend direkt an den öffentlichen Straßenraum und zeichnen sich insgesamt durch eine eher heterogen wirkende Baustruktur aus. Im nordwestlichen Bereich besteht zudem ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus. An der Ecke Lange Straße/Bismarckstraße wurde ein ehemaliger Hotelbetrieb bereits abgerissen und ein Neubau mit Wohngruppen und einzelnen Wohneinheiten errichtet.
Prägende Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 35 und 40 Grad. Die Nutzungsstruktur in diesem Teilbereich I umfasst gemischte Nutzungen. Die Erdgeschosszonen der Gebäude sind i. W. durch Dienstleistungseinrichtungen und angrenzend an den Neubau Lange Straße/Ecke Bismarckstraße durch einen gewerblichen Betrieb (Fleisch- und Wurstwarenvertrieb), der sich entlang der Schmisingstraße in den Innenbereich des Quartiers erstreckt, geprägt.

Im **Teilbereich II** ist die Bebauung entlang des Gausekampwegs ebenfalls durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Neben zwei Mehrfamilienhäusern mit Flach- bzw. Satteldach besteht z. B. eine 1½-geschossige Reihenhausbebauung. Im Erdgeschoss der südlichen Mehrfamilienhausbebauung befindet sich ein Imbissbetrieb. Auf dem südlichen Grundstück schließen eine eingeschossige Halle, ein

Minarett sowie eine 2½-geschossige Bebauung, die als Moschee genutzt wird, an. Prägende Dachform ist das Satteldach

Teilbereich III umfasst die Bebauung entlang Brunnenweg, Gartenstraße, Schmisingstraße und Bismarckstraße. Dieser Bereich wird i. W. von sog. 1½- bis 2½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten geprägt. Im Bereich Schmisingstraße ist zudem eine Mehrfamilienhausbebauung mit vier Wohneinheiten entstanden. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad. Neben den überwiegenden Wohnnutzungen befinden sich hier auch einzelne Dienstleistungseinrichtungen sowie rückwärtige Teilflächen des Fleisch-/Wurstwarenvertriebs. An der Bismarckstraße wird derzeit nach Abriss älterer Wirtschaftsgebäude eine Mehrfamilienhausanlage mit zwei Baukörpern errichtet.
Die Baustruktur weist auch hier eine insgesamt heterogene Struktur auf. Teilweise besitzen die Grundstücke eine überdurchschnittliche Größe mit großzügigen Wohngärten. Im südöstlichen Geltungsbereich stocken z. T. prägende Einzelbäume.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über Nutzungen und Gebäudebestand:

Liste freiberufliche und sonstige gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen:

Lfd. Nr.	Straße	Hausnr.	Flurstück	Branche
1	Lange Straße	2	221	Gesundheitszentrum reha med & fit
2	Lange Straße	4	270	B & B Gästehaus Quartier Halle Fuchsbau
3	Lange Straße	8	460	Fotostudio
4	Gausekampweg	7a	357	Grill Pizzeria Antalya
5	Gartenstraße	38	357	Moschee Türkisch Islamische Gemeinde zu Halle (Westf.) e.V.
6	Gausekampweg	6	478	Lebensmittelmarkt Russische Feinkost Alpemarkt
7	Gartenstraße	27	502	Kath. Kindergarten Herz-Jesu
8	Schmisingstraße	1	250, 106	Fleisch- und Wurstwarenvertrieb Spiekermann
9	Lange Straße	9	425	Sanitätshaus (Leerstand)
10	Lange Straße	5	430	Einrichtungshaus Wohnen & Sparen Witte
11	Bismarckstraße	1	359	DRK-Zentrum
12	Bismarckstraße	4	342	Jugendhilfe Bethel (tlw.)
13	Gartenstraße	34	277	Änderungsschneiderei
14	Oldendorfer Straße	2	421, 422	Tagespflege

Abb. 2: Übersichtskarte Bestand, Stand März 2016, Ergänzung Juni 2018 (Originalgröße siehe Anlage 2)
- ohne Maßstab - Δ Nord

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Süden und Osten durch weitere Wohnbebauung sowie durch Gemeinbedarfs- und Mischnutzungen geprägt. Die Gebäude stellen sich überwiegend als 1- bis 2½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser dar. Prägende Dachformen sind Sattel- und Walmdächer, vereinzelt auch Zelt- oder Flachdächer. Neben Wohnnutzungen befinden sich im nahen südlichen Umfeld Dienstleistungs- und kirchliche Einrichtungen sowie kleingewerbliche Nutzungen. Darunter befinden sich u. a. ein Kindergarten, die Herz-Jesu-Kirche, das DRK-Zentrum, Kleingewerbe sowie ein Feinkost-Lebensmittelmarkt. Die Wohnbebauung im südlichen und östlichen Umfeld weist ebenfalls eine heterogene städtebauliche Struktur auf.

Entlang der Langen Straße (bisherige B 68) setzen sich in Richtung Innenstadt die gemischten Nutzungsansätze weiter fort. Im nordöstlichen und weiteren nördlichen Umfeld befindet sich eine teilweise stark durchgrünte Wohnbebauung. Dagegen wird das westliche Umfeld des Plangebiets durch das Lindenbad mit einer großflächigen Stellplatzanlage, die entlang Gausekampweg und Osnabrücker Straße/Haller Straße mit Hecken- und Baumstrukturen eingegrünt ist, geprägt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Stadt Halle (Westf.) wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem im LEP dargestellten Siedlungsraum, soweit zuzuordnen teilweise überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers*.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und somit Teil des großflächigen Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Westf.). Der überörtlich bedeutsame Verkehrsweg Lange Straße/ bisherige B 68 (bis zur Inbetriebnahme der A 33) ist ebenfalls im Regionalplan aufgenommen worden. Die vorliegende Planung mit angestrebter Nachverdichtung entspricht insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet in dem zur bisherigen B 68 orientierten Teilbereich bis zum Brunnenweg als *Gemischte Baufläche* und im südlichen Teilbereich zwischen Brunnenweg und Gartenstraße als *Wohnbaufläche* dar. Darüber hinaus ist im FNP im Bereich Lange Straße ein *Baudenkmal* gekennzeichnet. Insgesamt wird die vorliegende Planung gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind teilweise seit Jahrzehnten bebaut. Neben den überwiegenden Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich bzw. im Süden und Osten befinden sich gemischte bzw. gewerbliche Nutzungen primär entlang der Langen Straße und z. T. im Bereich Gausekampweg. Die Flächen liegen im bebauten Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) und umfassen teilweise großzügige private Gartenbereiche, die z. T. gut durchgrünt sind. Im nördlichen Plangebiet besteht ein markanter Einzelbaum. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet i. W. keine besonders wertvollen Gehölzstrukturen.

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

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Im Änderungsbereich befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale.** In südwestliche Richtung in ca. 500 m Entfernung befindet sich das **LSG „Halle-Steinhagen"** (3915-0004).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sowie im Biotopkataster NRW[1] geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Westlich der Theenhausener Straße in ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die **Biotopverbundfläche „Wälder in der Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern"** (VB-DT-3915-0272).
- Die Flächen des Teutoburger Walds sind darüber hinaus großräumig als **Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge"** geschützt. Hiervon werden auch die außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar nördlich der Bundesstraße liegenden bebauten Gebiete erfasst.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands und der Ziele der bestandsorientierten Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind bereits seit vielen Jahrzehnten zu Wohn- und Gewerbezwecken bebaut bzw. genutzt. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die im Innenbereich liegende, im Grundsatz bestandsorientierte Planung werden nicht erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Änderungsbereichs ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht gegeben.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Im näheren Umfeld verläuft westlich des Lindenbads der Laibach. Aufgrund der bestandsorientierten Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Gewässer erwartet. Das Plangebiet liegt weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Ein Bereich des Plangebiets östlich der Schmisingstraße befindet sich innerhalb der Zone III B des **Trinkwasserschutzschutzgebiets Halle** (Kennung 3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (neu gefasste Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die

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

behutsame Überplanung der bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung nach bisherigem Kenntnisstand zu vereinbaren.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**[2] stehen im Plangebiet i. W. lehmige Sandböden an (Braunerde, z. T. Podsol-Braunerde). Diese Sandböden sind z. T. tiefreichend humos und weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Im südöstlichen Teilbereich stehen Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an, im Westen randlich Gley-Böden. Erstere zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine gering nutzbare Wasserkapazität aus. Der Grundwasserstand liegt zumeist bei 13 bis 20 dm unter Flur. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden überprägt worden sind.

Die **Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW**[3] treffen auf die Sandböden nicht mehr zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Nach bisherigem Kenntnisstand 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

Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Im Plangebiet wird gemäß Denkmalliste der Stadt Halle (Westf.) ein **Baudenkmal** im Bereich Lange Straße geführt (Bürgerhaus,

---

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.
[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2017.

Kulturgut-Nr. 76). Der vorhandene Gebäudebestand wird 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 bzw. sind konkret im Zuge der denkmalrechtlichen Vorschriften zu beachten.

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 LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans gegeben.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 das grundlegende Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Das Plangebiet liegt westlich in rund 400 m Entfernung von der Stadtmitte und stellt somit ein gut gelegenes innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet dar. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist das Plangebiet sehr gut für eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung geeignet. Der Veränderungsdruck im Plangebiet hat sich deutlich im Zuge der letzten Projektplanungen im Bereich Lange Straße/Bismarckstraße gezeigt. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet aufgrund der teilweise tiefen privaten Gartengrundstücke weitere Nachverdichtungspotenziale.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 67 sind vor diesem Hintergrund:

- Das sehr günstig in der Kernstadt gelegene Plangebiet soll einen Beitrag zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen leisten. Die Nachverdichtung im Innenbereich soll maßvoll und abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld verdichtet werden. Neubauten und Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand sollen sich in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. angemessen an dem Bestand in der Innenstadt orientieren.
- Das Plangebiet soll entlang Lange Straße (bisherige B 68) und Gausekampweg bestandsorientiert mit gemischten Nutzungen im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden können.
- Die Flächen im Bereich Brunnenweg, Schmisingstraße und Bismarckstraße sollen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant und gesichert werden.
- Der teilweise gewerblich genutzte, heterogene Bereich im Nordosten des Plangebiets soll abgestimmt auf das räumliche Umfeld städtebaulich neu geordnet werden. Das vorhandene Firmengrundstück an der Schmisingstraße soll langfristig als Wohnstandort aufgewertet werden, der vorhandene Betrieb für den Großhandel und Vertrieb von Fleisch- und Wurstwaren soll jedoch durch eine Überplanung gemäß § 1(10) BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz genießen und z. B. Modernisierungen vornehmen können.

- Die Weiterentwicklung soll auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Der prägende Einzelbaum im nördlichen Plangebiet soll berücksichtigt und gesichert werden.

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

Das **Plankonzept** sieht zur Umsetzung der o. g. Ziele neben der bestandsorientierten Sicherung der gemischten Nutzungsstrukturen entlang Lange Straße und Gausekampweg im Innenbereich und an der Bismarckstraße die angemessene Weiterentwicklung als Wohngebiet vor. Das vorhandene Firmengrundstück an der Schmisingstraße soll langfristig als Wohnstandort aufgewertet werden. Im Bereich der tiefen Gartengrundstücke werden Nachverdichtungsoptionen für An-/Erweiterungsbauten sowie stellenweise eigenständige Neubauten ermöglicht. Die Bebauung der Gartenseite durch eigenständige Neubauten ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen. Vorgesehen wird hier i. W. eine bis zu voll zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Im Nordosten wird der Bereich zwischen Bismarckstraße und Schmisingstraße städtebaulich neu geordnet. Im Eckbereich Lange Straße/Bismarckstraße werden drei Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen bzw. gemäß der zwischenzeitlich konkretisierten und genehmigten Projektplanung im Bebauungsplan Nr. 67 berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Bereich der bestehenden Spedition im Bereich Schmisingstraße neu geordnet, der vorhandene Betrieb soll jedoch nicht eingeschränkt werden, Modernisierungen etc. sollen – auch im Interesse der Nutzungen im Umfeld – möglich bleiben. Die Bebauung zur Langen Straße wird bestandsorientiert gesichert. Im rückwärtigen Bereich werden hingegen zwei Neubauoptionen für Wohngebäude vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets wird beibehalten und erfolgt weiterhin über die umliegenden Straßen Lange Straße (bisherige B 68), Gausekampweg, Gartenstraße, Bismarckstraße sowie im Innenbereich über Brunnenweg und Schmisingstraße. Darüber hinaus wird der markante Einzelbaum im Norden in der Planung berücksichtigt und gesichert.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung der innenstadtnahen, bebauten Bereiche geschaffen. Diese leiten sich aus o. g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand von Gebäuden und Nutzungen sowie an von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Das im Bebauungsplan festgesetzte **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** entlang Lange Straße und Gausekampweg soll einen adäquaten funktionalen Übergang zwischen den zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Kernstadt und den umgebenden Wohnnutzungen ermöglichen und (weiterhin) einen gut erschlossenen Standort für entsprechende gemischte Nutzungen und Dienstleistungen bieten. Die Bebauung entlang Lange Straße ist hier durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und i. W. ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Sie weist somit einen typischen Mischgebietscharakter auf. Die Ausweisung als MI wird der Zentralität der Flächen an der Langen Straße und am Gausekampweg gerecht und trägt u. a. 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 Immissionsschutzkonflikten nicht den o. g. Planungszielen in diesem Plangebiet entsprechen.

Unter dem Begriff **Vergnügungsstätten** werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (i. W. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swinger-Clubs).[4] 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 zugeklebte 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“).

Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planaufstellung ist jedoch insgesamt, die positiven Effekte für die Stadtentwicklung, die sich durch die Veränderung in der Verkehrsführung nach dem Bau der Entlastungsstraße und der Autobahn A 33 ergeben, bereits vorab bauleitplanerisch zu unterstützen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der Langen Straße würde diesem Ziel der Planung widersprechen. Besser geeignete Standorte für die Ansiedlung von Spielhallen und sonsti-

[4] Fickert, Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

gen Vergnügungsstätten sieht die Stadt dagegen aus städtebaulichen Überlegung innerhalb von Teilflächen des Kerngebiets im Siedlungsbereich. 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 für gerechtfertigt angesehen.

Eine wichtige übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Stadt Halle (Westf.) ist zudem die Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen und die langfristige Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Halle (Westf.). Ebenso soll die Funktionalität der gewachsenen Nahversorgungsstandorte in integrierter Siedlungslage geschützt werden. Hierzu wurde bereits im Jahr 2007 ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**[5] erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere Entwicklung und Steuerung des Einzelhandelsstandorts Halle (Westf.) darstellt. Wesentliche Inhalte sind u. a. die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Halle (Westf.) sowie die Ermittlung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die nach Möglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen.

Da die Mischgebietsflächen im Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, werden auf Grundlage des bisherigen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen getroffen. Um den Innenstadtbereich der Kernstadt zu sichern und zu stärken werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) ausgeschlossen. Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente sollen aber zulässig bleiben.

b) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 6 BauNVO

Für bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Flächen im mittleren und östlichen bzw. südlichen Plangebiet wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt bzw. weiterentwickelt. 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 Konflikten nicht entsprechen.

c) Sonderfall Großhandel und Vertrieb von Fleisch- und Wurstwaren an der Schmisingstraße – sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO:

Der teilweise gewerblich genutzte, heterogene Bereich im Nordosten des Plangebiets soll abgestimmt auf das räumliche Umfeld städtebaulich neu geordnet werden. Der an der Schmisingstraße ansässige **Großhandel und Vertrieb von Fleisch- und Wurstwaren**

[5] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle/Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007.

(siehe im Bebauungsplan Nr. 67 abgegrenzte Teilflächen MI1* und WA2*) soll wie das ganze Quartier v. a. im rückwärtigen Teil zwar langfristig als Wohnstandort aufgewertet werden, der Betrieb soll jedoch nicht im Bestand gefährdet werden. Spätere gewerbliche Nutzungsänderungen sollen am Standort dagegen nicht ermöglicht werden. Daher soll der Betrieb durch eine Überplanung gemäß § 1(10) BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz genießen und z. B. Modernisierungen vornehmen können.

- Die Verwaltung hat die Situation mit den Geschäftsführern und mit der IHK erörtert. Konkrete Erweiterungsabsichten bestehen derzeit nicht, diese wären auch – unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren Nr. 67 – objektiv nicht oder nur durch Neubauten an dem heutigen Standort mit den Einschränkungen durch Grundstücksgrenzen, Erschließung und umfangreich vorhandene Gebäudesubstanz umzusetzen. Wesentliche Erweiterungen oder Neuordnungen des Geschäftsbetriebs würden aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht eine Umsiedlung an einen neuen Standort in einem Gewerbegebiet erfordern. Dieses ist absehbar nicht beabsichtigt.
- Von Bedeutung für den Fortbestand des Betriebs ist jedoch, dass dieser nicht nur auf den unmittelbaren Bestandsschutz verwiesen wird („Einfrieren" auf die heutige Situation durch Überplanung als allgemeines Wohngebiet), sondern dass in einem sinnvollen untergeordneten Rahmen auch z.B. technische Verbesserungen im Bereich Anlieferung und Kühlung oder durch Umbaumaßnahmen ggf. möglich sein sollten.
- Daher wird im Einklang mit den Betriebsinteressen und mit den Anregungen der IHK im Verfahren gemäß § 4 BauGB für das Firmengelände die sog „Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1(10) BauNVO aufgenommen. Danach können für die vorhandenen baulichen Anlagen des Betriebs Änderungen und Erneuerungen als zulässig bestimmt werden, auch wenn diese durch die Überplanung als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 6, 4 BauNVO auf Grundlage des neuen Bebauungsplans Nr. 67 ansonsten nicht mehr zulässig wären. Für den Betrieb und für das Umfeld besteht dann eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, es besteht kein idealtypischer Gebietsanspruch für die angrenzende Wohnnutzung wie in einem neu zu entwickelnden Wohngebiet „auf der grünen Wiese".
- Festgesetzt wird daher, dass für den Betrieb **Großhandel und Vertrieb von Fleisch-/ Wurstwaren** in den Teilflächen MI1* und WA2* Änderungen, Erneuerungen und Modernisierungsmaßnahmen der vorhandenen Anlagen zulässig sind, soweit diese
  - im hier betroffenen Aufgabenbereich Verladung, Lagerung und Konfektionierung von Fleisch-/Wurstwaren nach dem Stand der Technik zum Immissionsschutz im Sinne der TA Lärm erfolgen (insbesondere bzgl. Lade-/Lager- und Kühltechnik) und
  - im Rahmen der Zulassungsvoraussetzungen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO für „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" möglich sind
  - oder Maßnahmen für Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen des Unternehmens betreffen.

  Gewerbliche Nutzungsänderungen und hiermit verbundene bauliche Umbau- oder Neubaumaßnahmen sind jedoch an dem Standort hiervon nicht erfasst. Derartige Änderungen unterliegen den neuen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 für das jeweils festgesetzte MI1 und WA2.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientierten sich an den kommunalen Entwicklungszielen sowie an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich und sind als Gestaltungsrahmen zu verstehen, der das Ortsbild ggf. zu sehr belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden, dann gilt jeweils die zuerst erreichte Festsetzungsgrenze.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl die **Grundflächenzahl GRZ** (GRZ 0,6 für die Teilflächen des MI und GRZ 0,4 für die Teilflächen des WA) als auch die **Geschossflächenzahl GFZ** (1,2 für die Teilflächen des MI und 0,8 bzw. 1,1 für die Teilflächen des WA) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Grundstückssituation ergibt. Im Plangebiet besteht bereits teilweise eine entsprechende Ausnutzbarkeit bzw. Verdichtung, den heutigen und den künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

  Als Sonderfall wird die bereits im Bau befindliche Tiefgarage im WA1 berücksichtigt. Hier wird die (bauordnungsrechtlich genehmigte) **Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO** zugelassen, die zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1 und 2 BauNVO) kann durch eine Tiefgarage gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

  Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in dem innerstädtischen Umfeld an der Bismarckstraße mit umfangreichen Wohnnutzungen und einer Reihe von öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen (Schule, Kindergarten, Kirche, DRK Ortsverein) im Zuge der städtebaulichen Planungen und im Rahmen der Projektentwicklungen eine besonders zu beachtende Fragestellung. Vor diesem Hintergrund legt die Stadt Halle (Westf.) großen Wert darauf, dass in diesem Umfeld erforderliche und gebotene Stellplätze soweit wie möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Angesichts der Projektentwicklung auf dem Baugrundstück Bismarckstraße mit der aufgrund der Rahmenbedingungen und des Wohnraumbedarfs vertretbaren bzw. erwünschten Verdichtung ist somit die Tiefgaragenlösung hier grundsätzlich sinnvoll. Zudem ist diese Maßnahme aufgrund der im Umfeld begrenzten Verdichtung im kleinstädtischen Rahmen vertretbar.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des MI als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen sowie der geplanten Bebauung. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (MI1) wird ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, das sich an der mittlerweile bestehenden Bebauung orientiert. Für die Flächen im nordöstlichen Bereich wird mit Blick auf die derzeit im Bau befindliche Bebauung eine dreigeschossige Bebauung aufgenommen, für die sonstigen Flächen wird sie bestandsorientiert auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf-/Wandhöhen bzw. Gesamthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf-/Wandhöhen und Gesamt-

höhen 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 verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung ist bei Flachdachgebäuden die gemäß Plankarte festgesetzte Traufhöhe auch als Wandhöhe maßgeblich.

Im MI2 und MI3 können zudem die teilweise vorhandenen Gebäude mit Flachdach erweitert oder durch weitere Bauten ergänzt werden, ggf. auch mit einer dritten Nutzungsebene als sog. Staffelgeschoss.[6]

Einzelne ältere Bestandsgebäude überschreiten in ihrer Höhenentwicklung diese Festsetzungen in geringem Maße, zu nennen sind insbesondere die das Ortsbild prägenden Altbauten Lange Straße 2 und Gartenstraße 38 (ohne Anbauten). Eine pauschale Anhebung auf größere zulässige Höhen würde der Bedeutung dieser Baukörper jedoch nicht gerecht (Eckbetonung, Alleinstellungsmerkmal), Anbauten und umgebende Baukörper sollen hier etwas geringer ausfallen. Für den Altbestand können daher ggf. Höhenüberschreitungen bei Umbaumaßnahmen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan unter Festsetzung D. 2 aufgenommen worden.

Die **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage vor dem Baugrundstück bezogen. Die umgebenden erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit vorhanden, so dass hier ein konkreter Höhenbezug gegeben ist.

- **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.

  Im MI1 werden aufgrund der geringen Grenzabstände zum Nachbargrundstück sowie zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen seitlich zum angrenzenden Grundstück Baulinien bestandsorientiert festgesetzt. Diese Bebauung und die Vorgehensweise sind im Bereich Lange Straße vertretbar, da hier offene und halboffene Bauweisen mit Traufgassen, einseitigem Grenzanbau etc. ein typisches Wesensmerkmal der historischen Entwicklung sind und den städtebaulichen Charakter bestimmen.

---

[6] Für die Wandhöhe ist **bei Flachdachgebäuden und bei Gebäuden mit einem allseits zurückgesetzten obersten Geschoss** die Außenfläche der Außenwand maßgeblich, gemessen einschließlich Attika oder ggf. Brüstungsmauerwerk (vgl. Prinzipskizze im Bebauungsplan Nr. 67 unter D.2.1.a).
Als **Sonderfall** wird nach der Novellierung der BauO NRW ein Gebäude mit zurückgesetztem obersten Geschoss gesehen. Bei einem zusätzlichen obersten Geschoss, das gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1 m zurückgesetzt ist (= sog. „Staffelgeschoss“) gilt ebenso die o. g. Außenfläche der Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk als maßgebliche Außenwandhöhe. Bei dieser möglichen Bauform ist hier nicht die „Traufe“ oder „Wandhöhe“ des Dachaufbaus anzurechnen, sofern dieser entsprechend von der Außenwand abgerückt ist. Damit vollzieht die Planänderung zur erneuten Offenlage im Mai/Juni 2019 nach, was in dem bisherigen Planverfahren und gemäß der bis zum 31.12.2018 geltenden Bauordnung NRW zu Grunde gelegt worden war.

- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA und des MI müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche 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.

- Als **Bauweise** wird für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie für die Teilfläche MI3 die offene Bauweise vorgegeben. Diese Regelung erfolgt bestandsorientiert und erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen.

  Für die Teilflächen MI1 und MI2 wird begründet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Im Bestand entlang der Langen Straße ist keine einheitliche Bauweise, d. h. weder die offene, noch die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO zu erkennen. Dies ist u. a. auf die Historie und das Alter des Änderungsbereichs zurückzuführen (siehe oben). Die Gebäude wurden teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, teilweise finden sich Abstände zu den seitlichen Grenzen. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern weisen mit z. B. etwa 2,0 m oftmals eine geringere Tiefe auf, als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandflächen. Dennoch befinden sich in den seitlichen Fassaden z. T. Fenster als Öffnungen.

  Eine durchgängig geschlossene bzw. offene Bauweise ist unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandflächen realistischerweise nicht zu erwarten. Die Festlegung der Bauweise hat daher auch im Hinblick auf die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange für die Teilbereiche des MI1 und MI2 im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren ist einzelfallbezogen zu prüfen, welche Anforderungen an die Bauweise und erforderliche Abstandflächen nach BauO NRW bestehen. Gerade für überwiegend bebaute Bereiche kann nach 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.

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

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 Bereich Gausekampweg und Lange Straße sind darüber

hinaus einzelne Gebäude mit einem Flachdach errichtet worden. Das Flachdach wird daher in diesem Bereich bestandsorientiert 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. Bislang 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 vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 67 wird ein bestehendes, innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang 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.

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.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern, Hausgruppen und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

b) 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 (§ 13 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, erstellt die Stadt derzeit ein Handlungskonzept zur Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt. 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 mög-

licher 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.

c) Einfriedungen

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

d) Abweichungen für den Altbestand

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Erschließungssystem, vorwiegend über die umliegenden Straßen Lange Straße (bisherige B 68), Gausekampweg, Gartenstraße und Bismarckstraße. Die Binnenerschließung erfolgt ebenfalls über das bestehende Erschließungssystem, hier über die Straßen Brunnenweg und Schmisingstraße. Im Einmündungsbereich Schmisingstraße/ Lange Straße wird parallel zum weiteren Planverfahren der Anschluss der Schmisingstraße abgestimmt.

In den Kreuzungsbereichen werden darüber hinaus entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Maße der vorhandenen Wendeanlage im ca. 90 m langen Stichweg Brunnenweg entsprechen nicht dem aktuellen Regelwerk, mit Blick auf die langfristige Sicherung der Entsorgung wäre heute ein größerer Durchmesser als die vorhandenen ca. 15 m erforderlich (Müllfahrzeuge). Im Planverfahren soll hier jedoch in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange keine zusätzliche Verkehrsfläche zu Lasten von Privatgrundstücken gesichert werden. Langfristig könnte es ggf. erforderlich werden, dass die Anlieger Mülltonnen zum Gausekampweg bringen müssen.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist weiterhin über die bestehenden Wegeverbindungen gewährleistet und gesichert.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum sowie im Umfeld vorhanden. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. Gerade 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.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Wege- und Straßennetz sichergestellt. Die Bushaltestelle „Alter Markt“ befindet sich im östlichen Umfeld. Von hier aus können z. B. Versmold, Borgholzhausen und die Ortsteile direkt erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt südlich an die Lange Straße (bisherige B 68). Diese hatte in der Vergangenheit die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden früheren 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 nunmehr absehbaren Lückenschluss der A 33 ab Ende 2019 wird sich die Situation weiter verbessern, auch wenn die Lange Straße als örtliche und überörtliche Sammel- und Hauptverkehrsstraße weiterhin eine grundsätzlich hohe Bedeutung für den Straßenverkehr im Stadtgebiet besitzen wird. Die Attraktivität für Nutzungen wie Kleingewerbe, Büronutzungen und Dienstleistungen wird steigen, auch Wohnen kann im Bereich Lange Straße wieder attraktiver werden.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung wurde eine **schalltechnische Untersuchung**[7] eingeholt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Diese Untersuchung wurde im Mai 2019 fortgeschrieben, da sich nach Inbetriebnahme der A 33 bis zur L 782 bzw. bis zur Alleestraße ergeben hat, dass auf dem Haller Straßennetz künftig Tempo-30 eingeführt wird. Die Ergebnisse der Untersuchung sind Grundlage der aufgenommenen Schallschutzmaßnahmen:

a) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Die im **Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) bzw. in den Ergänzungen** ermittelte **Verkehrsbelastung** für die frühere Bundesstraße 68 (Osnabrücker Straße/ Haller Straße) im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets beträgt gemäß den Ausführungen im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung im Prognosefall 2/2030 im Abschnitt zwischen Gausekampweg und Schmisingstraße bzw. Bismarckstraße künftig 5.400 Kfz/24 h bzw. 4.700 Kfz/24 h. Hier beträgt der Lkw-Anteil künftig nur noch 0,2 %. Damit werden die künftigen Verkehrsbelastungen deutlich zurückgehen. Im Schallgutachten sind entsprechend auch die DTV-Werte für die anderen umgebenden Sammelstraßen aufgenommen worden (siehe dort, Kapitel 3 und Stadt Halle (Westf.): Verkehrsmengengerüst 2015/2030, Ingenieurgruppe IVV Aachen 14.12.2016).

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden.

Im Ergebnis werden innerhalb des Gebiets bzw. an vorhandenen Gebäuden **Belastungswerte** von bis zu 63 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts direkt an der Haller Straße in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss erwartet. Für den Bereich entlang der Bismarckstraße sind bis zu 60 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts ermittelt worden. Im übrigen Plangebiet herrschen i. W. Pegel von bis zu 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

---

[7] Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 67 „Lange Straße / Gausekampweg / Gartenstraße / Bismarckstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 25.05.2016.

b) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung

Das frühere Gutachten hat die bisher sehr hohe Belastung der direkt an die frühere Bundesstraße grenzenden Bebauung belegt und verdeutlicht mit diesem Prognoseplanfall 2 nunmehr die ganz erhebliche Entlastung in der Innenstadtlage durch die A 33 und durch die begleitenden Maßnahmen.

Dennoch werden auch nach Durchführung der gesamtstädtischen verkehrslenkenden und -regulierenden Maßnahmen die Gebäude in der unmittelbaren Randlage zu den Hauptstraßen mit einem z. T. sehr geringen Abstand der Gebäude von der Straße noch 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 dort überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI können aber i. W. bereits eingehalten werden. Die Lärmbelastung nimmt zudem verhältnismäßig rasch mit zunehmender Entfernung von der Bundesstraße ab. Im überwiegenden Plangebiet, insbesondere im innenliegenden Bereich, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten (siehe Gutachten, Kapitel 4).

Die **Orientierungswerte** der DIN 18005 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 im Nahbereich der ehemaligen Bundesstraße aber nicht mehr erreicht bzw. überschritten.[8] Die Lärmbelastung erreicht damit kein gesundheitsgefährdendes Niveau mehr.

Auf das fortgeschriebene Schallgutachten vom 07.05.2019 mit den abgestimmten Prognosewerten wird insgesamt Bezug genommen. Die Stadt Halle (Westf.) schließt sich den dortigen Ergebnissen und Wertungen vollständig an.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 67 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 vorbelasteten Situation für die geplante sowie im Fall 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 realistischerweise kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Eine weitere bauliche Abschirmung der Be-

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

bauung an der zentralen Bundesstraße wäre darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Langen Straße soll durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden.

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.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich der übergeordneten Straße das 1. Obergeschoss der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen ist. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** 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 Bauwillige in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 67 wird auf Basis des Lärmgutachtens 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 sowie DIN 4109-1 und DIN 4109-2 (Ausgabe Juli 2016 sowie Ausgabe Januar 2018, 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 2016) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** im Bebauungsplan Nr. 67 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 vorgebeben. 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 im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 67 und vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen 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 Bauwilligen 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.

Im Bebauungsplan Nr. 67 handelt es sich bei den Bereichen zwischen der bisherigen B 68 und den angrenzenden bestehenden Gebäuden weitgehend um Vorgärten oder Stellplatzflächen. Außenwohnbereiche grenzen im Plangebiet nicht direkt an die Bundesstraße. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit gemäß aktuellem Kenntnisstand 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 zulässig sind.

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und sonstigen Nutzungen an einer überörtlich bedeutsamen Straße ist bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreichte vor Eröffnung des aktuellen Abschnitts der A 33 bisher im direkten Umfeld der Langen Straße ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Die Schallgutachten belegen die deutliche Qualitätsverbesserung in der Innenstadtlage.

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 vorliegenden Planaufstellung ist die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der ehemaligen Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der bisher 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. an die bisherige B 68 heranrückende Bebauung vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilenden Situation teilweise. Der Bebauungsplan verursacht bestehende Lärmkonflikte 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 Wohngebiet an eine bestehende Verkehrstrasse 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 abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt in der Bestandssituation vor.

Grundsätzlich wird sich nach den Prognosen der Straßenbauverwaltung und gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) die bisherige Verkehrsbelastung für die Haller Straße nach Lückenschluss der A 33 deutlich verringern, die Belastung wird jedoch aufgrund der Gebäudelage v. a. im Norden des Plangebiets direkt an der Langen Straße weiterhin hoch bleiben. Somit wird im Bebauungsplan Nr. 67 die nach dem prognostizierten Stand abgesichert vorliegende Belastungssituation zugrunde gelegt.

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus bestand bisher für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der bisherigen B 68 im Innenstadtbereich ein massives Problem durch Überschreitung der Grenzwerte für **Stickstoffdioxid** (NO_2) sowie **Feinstaub** aufgrund des hohen Anteils an Durchgangsverkehr. Eine wirksame Entlastung erfolgt nunmehr durch den Bau der A 33, auch wenn die Lange Straße weiterhin eine Hauptverkehrsstraße bleiben wird. 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.

Im Bereich Lange Straße/Bismarckstraße wird eine Neubebauung ermöglicht. Diese sowie weitere mögliche Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet sind jedoch bereits heute auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts gemäß § 34 BauGB 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

Im Plangebiet wird bestandorientiert entlang Lange Straße und Gausekampweg ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** und im übrigen Plangebiet ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen **gewerblichen Nutzungen** entlang Lange Straße und Gausekampweg grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6(1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören". Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Bezüglich der Situation mit dem vorhandenen Fleisch- und Wurstwarenhandelsbetrieb an der Schmisingstraße und der aufgenommenen Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO wird auf Kapitel 5.1 verwiesen.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im nahen Umfeld 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 nicht gesehen.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben. Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe, das Plangebiet ist eingebunden in die großräumigen Siedlungsflächen der Ortslage Halle (Westf.). Ggf. problematische Einwirkungen durch die Landwirtschaft mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen sind im Plangebiet nicht relevant, zumal im Westen weitere Wohngebiete in Richtung Außenbereich vorgelagert sind.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. 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 durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist zu gewährleisten. Die einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Das Merkblatt **„Brandschutz in der Bauleitplanung“** des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Das bestehende Siedlungsgebiet ist an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen und wird über einen **Mischwasserkanal** entwässert. Die bestandsorientierte Überplanung erlaubt Umnutzungen und einzelnen Nachverdichtungen, neue Bauflächen werden nicht erschlossen.
- Die Teilfläche östlich der Schmisingstraße liegt innerhalb der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die Stadt geht davon aus, dass aufgrund der angemessenen Bestandsüberplanung und Nachverdichtung des Gebiets die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung beachtet werden (s. Kapitel 3.5).
- Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Umfeld der Kernstadt Halle (Westf.) vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder

geschützte Biotope werden u. a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und stellt eine weitgehend bebaute und somit versiegelte Fläche dar. Im Bereich der aufgelockerten Ein-/Zweifamilienhausbebauung sind durchgrünte Gartenbereiche vorhanden. Im Plangebiet sind jedoch i. W. keine besonders wertvollen Gehölzstrukturen vorhanden, flächensparende und verkehrsmindernde innerörtliche Nachverdichtungen sind in diesen Bereichen vertretbar und sinnvoll (Ziel: Innenentwicklung). Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich ein markanter und prägender Einzelbaum (Rotbuche), der zum Erhalt festgesetzt wird.

Aus gestalterischen Gründen sollen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen werden. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität wird auf weitere grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Diese sind in derartig dicht bebauten Gebieten nur unzureichend umsetzbar.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant bestandsorientiert die vorhandenen kleinstädtischen Strukturen. Gleichzeitig wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung maßvoller Nachverdichtungspotenziale geschaffen. Nach summarischer Prüfung werden die o. g. Anforderungen im vorliegenden Plan-gebiet erfüllt, die bestandsorientierte Überplanung entlang der Straßenzüge und die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet führen zu **keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

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 im Rahmen des § 34 BauGB erfolgt und somit bereits vor Jahrzehnten getroffen worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden, hervorragend erschlossenen Siedlungsgefüge vorbereitet. Somit trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung (Stichworte: sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Schonung des Außenbereichs durch Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale).

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG**)** sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**[9] zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage**[10] (MTB 3916, Quadrant 1) ergabt in den im Plangebiet und angrenzenden 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, Mehl-

[9] 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.

[10] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

schwalbe, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für die Amphibienart, die Geburtshelferkröte, wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind jedoch nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 3,1 ha große, bereits weitgehend bebaute innerstädtische Fläche. Aufgrund der seit Jahren vorhandenen Nutzung und Bebauung des Plangebiets sowie der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn-, Garten- und Kleingewerbenutzungen sowie durch angrenzende Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten. 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 Geltungsbereich von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt wird. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden bestandsorientiert und behutsam weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen beibehalten.

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

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die

Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits in weiten Teilen seit vielen Jahren bebaut. Baurechte bestehen bereits insbesondere auf Grundlage des § 34 BauGB. Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. 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 m^2 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.

Im Ergebnis wird durch die vorliegende Planung somit **kein neuer Eingriff** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Zusammenfassend wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Durch die vorliegende Planung wird ein Teilbereich eines seit vielen Jahren bestehenden innerstädtischen Misch- und Wohngebiets überplant. 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.

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 werden im Geltungsbereich i. W. geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Im Einmündungsbereich Schmisingstraße/Lange Straße ist jedoch eine „nicht festgestellte Grenze" vorhanden, diese Frage ist parallel zum Planverfahren zu klären.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*	GRZ
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:	*1,39*	
WA1	*0,15*	0,4
WA2	*1,24*	0,4
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, davon:	1,00	
MI1	0,15	0,6
MI2	0,39	0,6
MI3	0,46	0,6
Öffentliche Verkehrsfläche	0,72	-
Gesamtfläche Plangebiet	**3,11**	

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur angemessenen Weiterentwicklung und Nachverdichtung des innenstadtnahen, hervorragend erschlossenen Misch- und Wohnquartiers wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Januar bzw. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Lange Straße, Gausekampweg, Gartenstraße, Bismarckstraße" vorbereitet bzw. eingeleitet (DS-Nr. 00157/2015 und Beratungsprotokolle). In der Sitzung des Fachausschusses vom 21.04.2016 wurden erste Planüberlegungen vorgestellt, die Einleitung der

frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde beschlossen (DS-Nr. 00435/2016 sowie Beratungsprotokoll).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB – aufgrund der Betroffenheiten im Plangebiet und im Interesse einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von der Verfahrenserleichterung gemäß § 13a BauGB mit optionalem Verzicht auf diese Beteiligungsschritte kein Gebrauch gemacht – vom 06.06.2017 bis zum 07.07.2017 sind keine grundlegenden Konflikte oder Planungsprobleme vorgetragen worden.

Wichtige Aspekte waren die Fragestellung des ausreichenden Bestandsschutzes für den an der Schmisingstraße/Ecke Lange Straße bestehenden Großhandel und Vertrieb von Fleisch-/Wurstwaren sowie die Berücksichtigung der zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für die Neubauvorhaben an der Bismarckstraße. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2017 hierüber beraten und im Ergebnis den Beschluss zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB gefasst (siehe Vorlage DS-Nr. 00799/2017 und Sitzungsprotokoll).

Auf dieser Grundlage wurde die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB vom 29.10.2018 bis zum 07.12.2018 durchgeführt. Anregungen, Bedenken oder Hinweise sind aus der Öffentlichkeit nicht eingegangen. Auch von den Behörden etc. sind nur wenige Anregungen und Hinweise vorgetragen worden.

Am 01.01.2019 ist jedoch die Neufassung der Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) in Kraft getreten. Der Begriff des Vollgeschosses wurde in § 2(6) BauO NRW neu definiert und stark vereinfacht, der Begriff des Staffelgeschosses ist ganz gestrichen worden. Ein wesentliches Ziel ist die Eröffnung zusätzlicher Möglichkeiten der innerstädtischen Nachverdichtung. Dieses ist einerseits zu begrüßen, andererseits in gewachsenen Strukturen und Nachbarschaften aber auch sorgfältig zu prüfen und „mit Augenmaß“ zu nutzen. Die neue Definition führt dazu, dass in einem Bebauungsplan die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zwar auf den ersten Blick für die Öffentlichkeit eindeutig erscheint, aber durch geschickte Objektplanung leicht umgangen werden kann. Bei z. B. zwei festgesetzten Vollgeschossen kann optisch schnell eine Fassade mit Drei- oder ggf. sogar Viergeschossigkeit erreicht werden, ohne dass es sich dabei um weitere Vollgeschosse handelt. Vor diesem Hintergrund wäre die bisherige Formulierung im Bebauungsplan Nr. 67 zur Geschossigkeit und Höhenbegrenzung von Flachdachgebäuden mit Staffelgeschossen entlang Lange Straße und Gausekampweg nach der neuen Rechtslage zu offen. Hierauf hat der Kreis Gütersloh hingewiesen und unbedingt eine Klarstellung und Anpassung angeraten.

Da der Bebauungsplan Nr. 67 nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen im Jahr 2018 als Satzung beschlossen werden konnte, wurde beschlossen, die Festsetzungen zu den Bauhöhen in den Teilbauflächen MI2 und MI3 des Mischgebiets an die neue Definition der Geschosse anzupassen, um die angestrebte behutsame Nachverdichtung abzusichern (siehe Vorlage DS-Nr. 01098/2019 und Beratungsprotokoll). Ergänzend wurde das Schallgutachten im Mai 2019 fortgeschrieben und an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst (absehbare Verkehrsfreigabe der A 33, Haller Straßennetz künftig mit Tempo-30).

Somit wurde die **erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB** durchgeführt, die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 67 im Zuge der erneuten Offenlage betrafen die folgenden Punkte:

a) Plankarte, hier in den sog. Nutzungsschablonen: Ergänzung der Traufhöhen THmax jeweils um die maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) in den Teilflächen MI2 und MI3 und Umbenennung der bisher festgesetzten Firsthöhen FHmax in Gesamthöhe GHmax (allgemein gültig für unterschiedliche Dachformen).

b) Legende und textliche Festsetzungen B.2 und D.2.1 analog zu Punkt a): sinngemäße Umformulierung der zulässigen Bauhöhen und Aufnahme einer Ausnahmeregelung für ein zusätzliches oberstes Geschoss über zwei Vollgeschossen.

c) Plankarte und Tabelle in den textliche Festsetzungen D.4.1: Anpassung der Lärmpegelbereiche an das fortgeschriebene Schallgutachten vom 07.05.2019 mit dem Prognoseplanfall 2 (Berücksichtigung der Tempo-30-Einführung auf den angrenzenden Straßenzügen).

d) Hinweise G.4 und G.6: Ergänzende Anpassung an den aktuellen Kenntnisstand (keine inhaltliche Änderung von planungsrechtlichen Festsetzungen).

In Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 67 sind die Änderungen a) bis d) grün abgegrenzt bzw. markiert worden, die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans blieben unverändert. Gemäß § 4a(3) BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB erfolgte vom 03.06.2019 bis zum 19.06.2019.

Im Rahmen der erneuten Offenlage sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise eingegangen. Auch von den Behörden etc. sind nur wenige ergänzende Hinweise vorgetragen worden. Abwägungsrelevante Fragestellungen, die ggf. auch bisherigen Planaussagen in Frage stellen könnten, sind nicht mehr eingegangen.

Über die eingegangenen Anregungen und über alle bisherigen Verfahrensergebnisse konnte somit in den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 03.09.2019 sowie im Rat am 25.05.2019 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. 168/2019 und Sitzungsprotokolle).

Halle (Westf.), im September 2019