

# STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 70**

**„Sandkamp“**

**September 2019**

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

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

### **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

3.1 Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 36 (Ursprungspläne)

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

3.5 Gewässer

3.6 Boden

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

### **4. Planungsziele und Plankonzept**

4.1 Rahmenkonzept

### **5. Inhalte und Festsetzungen**

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

5.4 Erschließung und Verkehr

5.5 Immissionsschutz

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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 Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“, Bestandskarte, Dezember 2017
- A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 70 „Sandkamp“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 21.11.2016

## 1. Einführung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Sandkamp“ ist zum einen der Rückbau der bestehenden Hochhäuser am Sandkamp und die damit verbundene städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich. Zum anderen ist ein konkretes Wohnbauvorhaben im Bereich der Freifläche zwischen Sandkamp und dem Gewerbegebiet Gartnisch geplant. Auf der Freifläche sowie nach Rückbau der Hochhäuser besteht hier ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial durch Wohnbebauung. Die Stadt Halle (Westf.) ist 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 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen (DS-Nr. 00362/2015).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird daher als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt mit überschlüssig rund 1,5 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.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** mit zwei Varianten erarbeitet worden, die sich insbesondere hinsichtlich der baulichen Verdichtung und städtebaulichen Struktur im mittleren Teilbereich unterscheiden. In den Beratungen über das Plangebiet in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 17.11.2016 wurden diese zwei Varianten, als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB ausgewählt (siehe Kapitel 4).

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 70 umfasst heute großmehrheitlich ein überwiegend bebautes Siedlungsgebiet sowie eine untergeordnete Ackerfläche im Südosten der Kernstadt Halle (Westf.) entlang der Bielefelder Straße (B 68). Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 4,45 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Nordwesten durch den Lotkampsweg und die Straße Sandkamp,
- im Nordosten durch die Bielefelder Straße (B 68),
- im Südosten durch das Gewerbegebiet Gartnisch und die B 68 sowie
- im Südwesten durch die Straße Sandkamp und landwirtschaftliche Flächen.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 36 (Ursprungspläne)

Für den Bereich zwischen B 68, Sandkamp und Lotkampsweg gilt der seit Ende der 1960er Jahre rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 22 „Sandkamp“** einschließlich seiner Änderungen. Dieser legt für den Großteil des Plangebiets ein *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO* fest. Für den Teilbereich beidseits der Apfelstraße sieht der Ursprungsplan eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Im östlichen Bereich dagegen wurden sechs- bis neugeschossige Hochhäuser sowie eine Fläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist festgesetzt. Die 1. Änderung ermöglicht im westlichen Teilbereich zwischen Lotkampsweg und Apfelstraße Nachverdichtungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich. Durch die 2. Änderung des Ursprungsplans wurden im Bereich der Tankstelle die überbaubaren Flächen erweitert sowie die Grundflächenzahl GRZ auf 0,9 festgesetzt. Die 2. Änderung würde jedoch nicht als Satzung beschlossen. Gleichwohl wurde die bestehende Tankstelle auf Basis des § 33 BauGB genehmigt und realisiert.

Der **Bebauungsplan Nr. 36 „Kleine Heide“** (Rechtskraft 1998) überplant den Bereich zwischen Sandkamp, Gartnischer Weg und Kleine Heide, der westlich und südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 angrenzt. Für den Bereich südöstlich des Sandkamps setzt der Bebauungsplan Nr. 36 eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot in Kombination mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB fest.

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Der Geltungsbereich lässt sich grob in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Voraussetzungen gliedern.



Abb. 1: Übersicht Teilbereiche – genordet, ohne Maßstab ▲ Nord

Der **Teilbereich West** wird i. W. durch eine typische, kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Diese zeichnet sich durch weitgehend 1½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und mit stellenweise großzügigen Gartengrundstücken aus. Die prägende Dachform ist das Satteldach und vereinzelt das Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 35 bis 55 Grad. Darüber hinaus umfasst dieser Bereich eine 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung, die sich zwischen Sandkamp und B 68 mit einem großzügigen Außenbereich entwickelt hat. Dieser Außenbereich wird z. T. als Stellplatzfläche und als Grünfläche mit Spielgeräten genutzt. Hier stocken zudem markante Einzelbäume. Entlang der Bielefelder Straße hat sich darüber hinaus eine Tankstelle als gewerbliche Nutzung entwickelt.

Der **Teilbereich Mitte** umfasst die beiden 6- bis 9-geschossigen Hochhäuser. Diese stehen seit geraumer Zeit leer und wurden zwischenzeitlich abgerissen. Entlang der B 68 besteht zudem eine Tiefgarage, die über eine mittig zwischen den Hochhäusern liegende Zufahrt vom Sandkamp aus erschlossen wird. Auch diese wurde abgerissen. Entlang der B 68 und des Sandkamps bestehen Gehölzstrukturen, die sich i. W. als Baumreihen sowie Strauch-/ Baumhecken darstellen.

Südöstlich an die Straße Sandkamp anschließend befindet sich der **Teilbereich Ost**. Dieser umfasst eine als Acker oder Grünland genutzte Fläche, die zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Gartnisch liegt und diese unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte räumlich gliedert.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im Nordwesten, Westen und Südwesten des Geltungsbereichs durch eine regionaltypische, überwiegend kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Diese zeichnet sich i. W. durch eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Im Nordwesten grenzt eine kleingewerbliche Nutzung als Getränkemarkt mit anschließender Mosterei an. Das nordöstliche Umfeld entlang der B 68 wird dagegen durch eine mischgebietstypische Struktur mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Einzelhandel geprägt. Als gewerbliche Nutzungen sind in diesem Bereich u. a. ein Autohaus, eine Kfz-Werkstatt und eine Straßenmeisterei mit z. T. größeren versiegelten Flächen vorzufinden. Die

Baustruktur weist in diesen Bereich eine heterogene Struktur mit 1- bis 2-geschossigen Gebäuden und Hallen mit sowohl Sattel- als auch Flachdächern auf. Südöstlich schließen entlang der Bundesstraße landwirtschaftlich genutzte Acker-/Grünlandflächen, eine kleinere Waldfläche sowie weitere gewerbliche Nutzungen an. Entlang der Bundesstraße verläuft ein Fuß- und Radweg mit wegebegleitenden Gehölzen.

Im Süden des Plangebiets grenzt das großflächige Gewerbegebiet Gartnisch mit weiteren gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen an die Acker-/Grünlandfläche an. Hier zeichnet sich die Bebauungsstruktur i. W. durch Gewerbehallen mit Flachdächern bzw. teilweise auch flach geneigten Dächern aus. Darüber hinaus bestehen einzelne Wohngebäude tlw. direkt an das Plangebiet angrenzend. Diese stellen sich weitgehend als 1½-geschossige Einzelhäuser mit durchgrüneten Gartenbereichen dar. Südwestlich des Plangebiets setzt sich die Acker-/Grünlandfläche fast bis zum Gartnischer Weg fort. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche dient bisher als Puffer zwischen dem Wohnsiedlungsbereich und dem Gewerbegebiet.



Das vorliegende Plangebiet ist überwiegend bereits seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut. Im nördlichen Bereich besteht entlang der B 68 zudem eine Tankstelle als gewerbliche Nutzung. Der südöstliche Bereich zwischen der Straße Sandkamp und dem angrenzenden Gewerbegebiet Gartnisch stellt heute eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Flächen im Plangebiet einschließlich der Ackerfläche liegen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs südöstlich des Zentrums von Halle (Westf.). 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.
- Östlich der Bielefelder Straße (B 68), außerhalb des Plangebiets, schließt der **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald**, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita an.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Im östlichen Umfeld des Plangebiets liegt im Abstand von rund 200 m das **LSG „Osning“** (LSG-3915-0001) und in ca. 400 m Entfernung das **NSG „Gartnischberg“** (GT-032).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301), welches in ca. 400 m Entfernung verläuft.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotop**e sowie im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotop>e sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Die östlich an die B 68 anschließenden Flächen werden vom **Biotopverbund „Grünlandstreifen südwestlich der Waldgebiete des Teutoburger Waldes“** erfasst. Südlich in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet werden die Flächen beidseits der Großen Heide als Biotopverbund „Fließgewässersysteme des Laibach, Mühlenbach und Künsebecker Bach“ geführt. Darüber hinaus befindet sich südlich in ca. 170 m Entfernung das schutzwürdige **Biotop „Sandtrockenrasen an der Kleinen Heide in Künsebeck“** (BK-3916-005). Östlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 400 m wird das NSG „Gartnischberg“ großflächig als **schutzwürdiges Biotop „NSG Gartnischberg“** (BK-3916-921) sowie als **gesetzlich geschütztes Biotop** (GB-3916-917) geführt.

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

### 3.5 Gewässer

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

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die behutsame

---

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Überplanung der bereits großmehrerheitlich bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren.

### 3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>2</sup> stehen im Plangebiet z.T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol (P8). Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13-20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> treffen auf diese Böden nicht zu. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

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

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Durch den Rückbau der beiden Hochhäuser im mittleren Bereich des Plangebiets besteht hier die Möglichkeit, das Gebiet in diesem Bereich städtebaulich neu zu ordnen und zusätzliche Baugrundstücke im Innenbereich zu schaffen. Aufgrund der Heterogenität des Plangebiets werden mit der Bebauungsplanung für die unterschiedlichen Teilbereiche verschiedene Ziele verfolgt.

Die **übergeordneten Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 70, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotentiale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären resp. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für kurz- bis mittelfristige Veränderungen schaffen.
- 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.

##### Teilbereich West:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden.
- Die sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse der Eigentümer soll im Verfahren abgestimmt werden.
- Im Bereich der für eine Einfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke soll eine maßvolle Verdichtung mittels Neubauten, abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und die Bedürfnisse der direkt Betroffenen, im Verfahren geprüft werden.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie mögliche Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die bestehende Tankstelle soll bestandsorientiert als eingeschränktes Gewerbegebiet (Störgrad MI) entwickelt werden.

##### Teilbereich Mitte:

- Nach Rückbau der Hochhäuser soll der mittlere Bereich städtebaulich neu geordnet und als Wohnquartier abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext und die aktuellen Bedürfnisse entwickelt werden.
- Der ortsbildprägende Baumbestand soll planungsrechtlich gesichert werden.

**Teilbereich Ost:**

- Ein Teilbereich der östlich gelegenen Ackerfläche soll zu Wohnzwecken entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.
- Zur Gliederung der Nutzungsschwerpunkte Wohnen (im Plangebiet) und Gewerbe (östlich angrenzender Bereich) soll eine Grünfläche festgesetzt und naturnah weiterentwickelt werden.

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

Zunächst wurde ein **städtebauliches Rahmenkonzept mit zwei Varianten** erarbeitet, die sich i. W. hinsichtlich der städtebaulichen Neuordnung und des Verdichtungsgrads im Teilbereich Mitte unterscheiden.

#### 4.1 Rahmenkonzept:

Zusammenfassung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Teilbereiche:

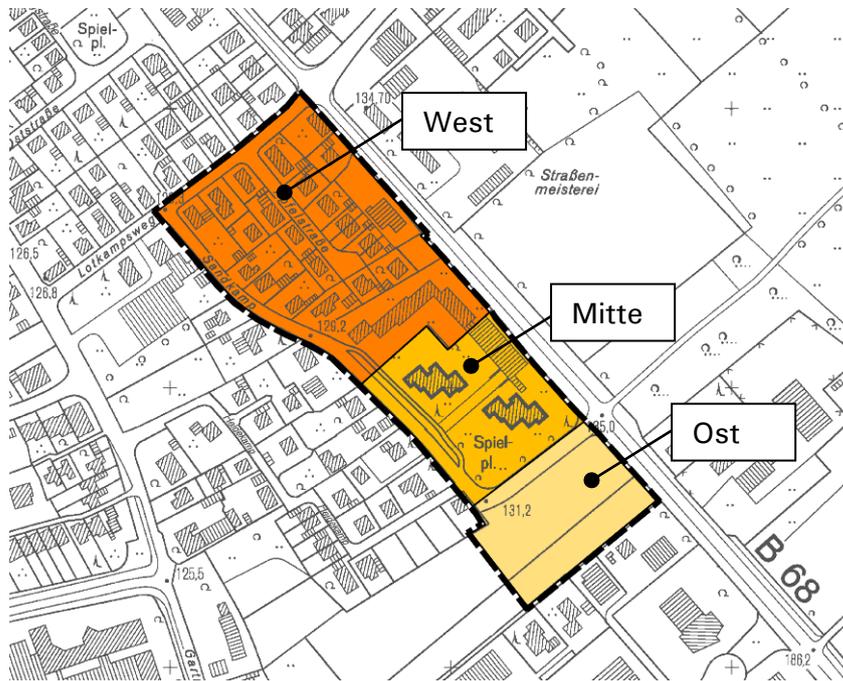


Abb. 3: Übersicht Teilbereiche, ohne Maßstab  $\Delta$  Nord

**Variante 1:**

Abb. 4: Rahmenkonzept Variante 1 (Stand Mai 2017), ohne Maßstab

▲ Nord

Teilbereich West:

- Bestand (Nutzungsart/-maß) sichern, behutsame Nachverdichtung ermöglichen
- Lärmschutzmaßnahmen im Bestand entlang der B 68

Teilbereich Mitte:

- Rückbau Hochhäuser und Neuordnung
- neues Wohnquartier abgestimmt auf Bestand und aktuelle Bedürfnisse
- Reihen-/Ketten-/Doppel- und Einzelhäuser
- entlang B 68 Stellplätze/Carports mit ggf. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen
- Erschließung Neubauten über neuen Erschließungsstraße und ggf. private Stichwege
- Passive Lärmschutzmaßnahmen entlang B 68

Teilbereich Ost:

- Mehrfamilienhäuser (MFH) mit bis zu 12 Wohneinheiten pro Gebäude
- Grünpuffer zum Gewerbe erhalten
- Passive Lärmschutzmaßnahmen entlang B 68

**Variante 2:**

**Abb. 5: Rahmenkonzept Variante 2 (Stand Mai 2017), ohne Maßstab**

Teilbereich West:

- Gleich wie Variante 1

Teilbereich Mitte:

- Rückbau Hochhäuser und Neuordnung
- neues Wohnquartier abgestimmt auf Bestand und aktuelle Bedürfnisse
- Reihen- und Einzelhäuser sowie zur B 68 3 kleinere MFH
- entlang B 68 Stellplätze/Carports mit ggf. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen
- Erschließung Neubauten über neuen Erschließungsstraße und ggf. private Stichwege
- kleiner Spiel-/Quartiersplatz im Bereich zwischen bestehender 2-3 geschossiger Bebauung und geplanter Bebauung

### Teilbereich Ost:

- Gleich wie Variante 1

Im ersten Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden die Bürger und Fachbehörden um Stellungnahme insbesondere zu diesen Verdichtungsvarianten gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Aus diesem Grund hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss an seiner Sitzung am 01.02.2018 (DS-Nr. 00839/2018) in öffentlicher Sitzung eine Variantenentscheidung als Grundlage für die Erarbeitung des Planentwurfs in folgendem Sinne getroffen.

### Variantenentscheidung

Die Stadt verfolgt mit der Überprüfung des Plangebiets das Ziel, dem heutigen und dem künftig absehbaren Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche gerecht zu werden. Im Plangebiet sollen diesbezüglich die Möglichkeiten der Quartierentwicklung im Bestand geprüft und städtebaulich bestmöglich neu festgesetzt werden.

Bezüglich Innenentwicklung verfolgt die Stadt insbesondere die Zielsetzung, die bestehenden Quartiersstrukturen abgestimmt auf die städtebauliche Prägung sowie den Zielen der Stadt und des Gesetzgebers qualitativ weiterzuentwickeln. Im Fokus liegt demnach die umfassende qualitative Entwicklung der bestehenden Wohnquartiere. Auf die Planungsziele in der Begründung wird an der Stelle verwiesen.

In der Rahmenplanung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden im Teilbereich Mitte zwei Varianten einer möglichen städtebaulichen Neuordnung dargestellt. Angesichts der Tatsache, dass diesbezüglich keine privaten Stellungnahmen eingegangen sind, ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die städtebaulich hochwertigste, verfahrenstechnisch optimalste und gleichzeitig nachbarschaftsverträglichste Neuordnungsvariante im Entwurfsplan festzusetzen. Nach Würdigung und Abwägung der privaten als auch öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander, entscheidet sich die Stadt u. a. hinsichtlich des laufenden Verfahrens bezüglich des Rückbaus der beiden bestehenden höheren Punktwohnhäuser und aus städtebaulicher Sicht im Teilbereich Mitte für die Variante 1. Die Variante 1 verknüpft aus Sicht der Stadt optimal die angestrebte maßvolle Verdichtung bei gleichzeitiger bestmöglicher Abstimmung auf den baulichen Bestand im direkten Umfeld.

Die im Vergleich zur Variante 2 künftig zu erwartende kleinteiligere Parzellenstruktur erleichtert zudem die erfolgreiche Durchführung des laufenden Rückbauverfahrens der beiden Punktwohnhäuser.

Die ausgewählte Variante zeichnet sich dabei insbesondere durch eine starke Straßenfassade entlang der B 68 sowie einer schrittweisen Dichtereduktion in Richtung der südwestlich angrenzenden kleinteiligen Wohnhäuser aus. Ein nachbarschaftsverträglicher Übergangsbereich zum angrenzenden Bestand ist damit optimal sichergestellt. Die Neubauten können zudem großmehrheitlich in Richtung Südwest ausgerichtet werden. Ein großer Wohnwert hinsichtlich der privaten Außenbereiche ist damit gewährleistet.

Die Stadt hält diesen Ansatz im Bestreben einer bestmöglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers für angebracht und sinnvoll.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“ werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 36 (Ursprungspläne) sowie die damit verknüpften Änderungen gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Die Festsetzungen der Ursprungspläne außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen weiterhin überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). 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.

Entlang der B 68 im Bereich der Tankstelle wird ein **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>N</sub>) gemäß § 8 BauNVO** (Störgrad MI) festgesetzt. In dem Gebiet werden die neben dem Gewerbe vorhandenen einzelnen betriebsunabhängigen Wohnnutzungen insofern berücksichtigt, als dass konfliktmindernd nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO).

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird zudem gegliedert nach Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen. In der Teilfläche GE<sub>N</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle (Westf.) nicht zulässig.

In der Teilfläche sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Ziele des **Einzelhandelsausschlusses** sind der Schutz und die Sicherung der weiteren Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Halle (Westf.). Einzelhandel und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten an diesem sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort könnten zu Beeinträchtigungen der weiteren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet führen. Gerade die Vergnügungsstätten sollen ausdrücklich reglementiert werden um dem damit verbundenen, oftmals eintretenden „Trading-Down-Effekte“ vorzubeugen.

Bezüglich Einzelhandel werden folgende Ausnahmen bzw. Sonderregelungen getroffen:

In der bestehenden Tankstelle in der Teilfläche GE<sub>N</sub> wurden in der Vergangenheit bereits Verkaufsflächen und zu einem späteren Zeitpunkt der Einbau einer Kleingastronomie im Verkaufsraum der Tankstelle genehmigt. Als Verkaufsfläche wurden damals rund 73 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Bezüglich der Sortimente wurde in dem entsprechenden Bauantrag aus dem Jahre 1992 festgehalten, dass der Verkauf von „Kraft- und Autoschmierstoffen sowie Waren des Ergänzungsbedarfs, Warenversorgung“ beabsichtigt werden. Dieser Begriff ist aus heutiger Sicht nicht hinreichend bestimmt und sehr wahrscheinlich dem damaligen Zeitgeist geschuldet. Zur planungsrechtlichen Klärung der Genehmigungslage und des Bestands in Abstimmung mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.) soll die Einzelhandelsthematik wie folgt geregelt werden. In der Teilfläche GE<sub>N</sub> kann gemäß § 1(5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, dass in Tankstellenshops auf einer Verkaufsfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Tabakwaren, Getränke), Kosmetik, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften vertrieben werden dürfen. Vom Shop-Bereich bzw. von der Verkaufsfläche abgrenzbare Bistro-, Café- oder sonstige Gastronomiebereiche werden nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet.

Diese Einrichtung ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen zwar auf die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 68 ausgerichtet sein, sie dient aber untergeordnet auch der Versorgung des Gebietes. Aus diesem Grund wird im Zuge der Gebietsentwicklung die planungsrechtliche Sicherung des Bestands auch unter dem Aspekt der Gebietsversorgung durch Tankstelle mit Shop-Verkauf von Lebensmitteln, Zeitungen etc. sowie Bistro für sachgerecht gehalten. Daher sollen die entsprechenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die üblicherweise in Tankstellenshops angeboten werden an diesem ausgewählten Standort als Ausnahme zugelassen werden können. Als mögliche typisierende Größenordnung für Shops in Ergänzung zu Tankstellen sind gegenwärtig i. W. für Innenstadt- oder Stadtrandlagen an Landes- und Bundesstraßen etwa 150-180 m<sup>2</sup> anerkannt. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> liegt dementsprechend deutlich niedriger.

Hinzu kommt, dass Einzelhandel mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente ansonsten in der Teilfläche GE<sub>N</sub> im Rahmen der § 8 BauNVO zulässig ist. Bei einem Tankstellenshop sind als Beispiel Autozubehör wie Öle, Scheibenwischer u.v.m. zulässig. Insofern kann die festgesetzte Ausnahme sich sinnvoll auch nur auf Verkaufsflächen für die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente beziehen. In Anlehnung an den genehmigten Bestand und die o. g. Shopgrößen von 150-180 m<sup>2</sup> wird daher eine Verkaufsfläche für diese Sortimente von 80 m<sup>2</sup> für sachgerecht und planungsrechtlich begründbar gehalten. Aus Sicht des Gutachters des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegt diese Verkaufsflächengröße unter der Bagatellschwelle. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung in den Siedlungsbereichen sind hiermit nicht verbunden.

#### **b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden in den Teilflächen WA3, WA4, WA5 und WA7 – WA9 mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern. In der Teilfläche WA2 (Hausgruppe) ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. Im WA6 bestehen einige Mehrfamilienhäuser und im WA1 sind Mehrfamilienhäuser geplant. Aufgrund der Bestandssituation und des großen Wohnflächenbedarfs in der Stadt Halle (Westf.) sollen hier ausdrücklich keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 sowie 1,2 für die Teilflächen des WA) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets wird die GRZ von 0,9 gemäß B-Plan-Entwurf Nr. 22 – 2. Änderung bestandsorientiert übernommen. Die 2. Änderung würde nicht als Satzung beschlossen. Gleichwohl wurde die bestehende Tankstelle auf Basis des § 33 BauGB genehmigt und realisiert. Im Änderungsbereich besteht bereits eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Die Festsetzungen der Ursprungspläne werden somit bezüglich der Geschossflächenzahl GFZ behutsam weiterentwickelt und auf die Obergrenze des § 17 BauNVO beschränkt.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des GE<sub>N</sub> als Höchstmaß oder als zwingende Vorgabe orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. In der Teilfläche WA6 wird teilweise eine bestandsorientierte dreigeschossige Bebauung vorgegeben. In der Teilfläche WA1 sind Mehrfamilienhäuser geplant. Zur Abdeckung des großen Wohnflächenbedarfs wird an der Stelle teilweise ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Für die sonstigen Teilflächen des WA wird die Geschossigkeit grundsätzlich auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Im Bereich der Tankstelle wird bestandsorientiert eine eingeschossige Bebauung vorgegeben. Der Vollgeschossbegriff ist i.W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. First-/Gesamthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Gebäudehöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen z.B. in den Teilflächen des WA u. a. voll-zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung ist bei Flachdachgebäuden die gemäß Plankarte festgesetzte Wand- resp. Gesamthöhe maßgeblich.

Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die erschließenden Straßen sind großteils endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.

*Hinweis: Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet (Teilflächen WA2 – WA5) wurde eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt (Stadt Halle (Westf.) und Röver Ingenieurgesellschaft). Diese ist Grundlage der Höhenermittlung und wird beim Fachbereich 3 der Stadt Halle (Westf.) zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

- **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. Entlang der Südwestseite der bestehenden Lärmschutzwand im Bereich der Tankstelle wird ergänzend eine Baulinie festgesetzt. Bezüglich Lärmschutzwand sei klarstellend festgehalten, dass diese bereits vor dem vorliegenden Bauleitplanverfahren errichtet wurde. Auf die Bebauungsplanbegründung wird diesbezüglich verwiesen. Die im Entwurf festgesetzte Lage und Höhe entspricht dabei dem baulichen Bestand. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll die Wand planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird der Anregung des Kreises gefolgt und entlang der Südwestseite der bestehenden Lärmschutzwand im erneuten Planentwurf eine Baulinie festgesetzt. Damit ist die Abstandsflächenregelung aus Sicht der Stadt planungsrechtlich zweckmäßig im Sinne der Bestandssicherung geklärt. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA 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 im Plangebiet grundsätzlich die offene Bauweise vorgegeben. Ausgenommen davon sind die Teilfläche WA5 und WA6. Die Bestandsgebäude in der Teilfläche WA6 sind teilweise aneinandergesetzt. Aus diesem Grund wird an der Stelle bestandsorientiert eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der Teilfläche WA5 ist eine sogenannte halboffene Bauweise in Form von Kettenhäusern geplant. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, die diesem Umstand entspricht. Im vorliegenden erneuten Entwurf wurden diese Festsetzungen klarstellend angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Im niedrigeren Bereich ist eine maximale Gesamthöhe von 7,8 Meter und im höheren Bereich eine maximale Gesamthöhe von 10,5 Meter zulässig. Insgesamt sind im WA5 maximal drei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Bauweise wird in den Teilflächen des WA1 dahingehend konkretisiert, dass in diesen Bereichen des WA nur Einzelhäuser im Sinne von Mehrfamilienhäusern zulässig sind. In der Teilfläche WA3 sind ergänzend zu den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. In der Teilfläche WA2 sind

aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung einer starken Straßenfassade entlang der B 68 nur Hausgruppen zulässig. Der Bereich der Teilfläche WA4 dient der maßvollen Nachverdichtung mittels ergänzender, eigenständiger Einfamilienhäusern. Aufgrund der südwestlich angrenzenden kleinteiligen bestehenden Bebauung sind in dieser Teilfläche des WA nur Einzelbauten zulässig. Dadurch soll eine übergebührlige Verdichtung an der Stelle verhindert werden. Dies betrifft insbesondere auch die Erschließungssituation. Die Regelungen erfolgen bestandsorientiert und auf Basis der kommunalen Planungsziele.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 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. Im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser inkl. der abgerissenen beiden höheren Wohnhäuser weisen respektive wiesen die Gebäude Flachdächer auf. Aufgrund dessen werden das Satteldach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung und das Flachdach für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet vorgegeben. Im Bereich der Teilfläche WA1 sind auf der Projektebene zudem teilweise Pultdächer geplant. Als verwandte Dachform des Flachdachs wird an der Stelle aus diesem Grund das Pultdach ebenfalls zugelassen. Als planerische Option erachtete die Stadt Pultdächer auch im Bereich der geplanten Hausgruppen innerhalb der Teilfläche WA2 als städtebaulich sinnvoll. Aus diesem Grund wird diese Dachform im WA2 ebenfalls zugelassen.

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

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

**Glänzende und glasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 70 wird teilweise ein bestehendes, Wohngebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung 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 sinnvolle Bauelemente 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.

Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen des o. g. Planungsleitfadens erfüllen zu können. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigte Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Teilflächen des WA, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind wie folgt in den Teilbereichen auszuführen:

- In den **Teilflächen WA1 – WA6** sind **helle Putzfassaden** zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.
- Ergänzend sind in den **Teilflächen WA1 – WA6** zudem auch **rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk** möglich.
- In den **Teilflächen WA7 – WA9** sind Putz und Ziegelmauerwerke zulässig. Aufgrund der heterogenen Bestandssituation wird in diesen Bereichen auf weitergehende Regelungen verzichtet.
- Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

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

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

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Plangebiet können Abweichungen von den Punkten E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Der heutige Gebäudebestand ergibt sich aus den eingemessenen Gebäuden in der Katastergrundlage des Bebauungsplans und gemäß Baugenehmigungsakten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird empfohlen.

## 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  $GE_N$  grundsätzlich zulässig. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei der verkehrsgünstig gelegenen **Flächen des  $GE_N$**  vor dem Hintergrund des Planungsziels der Weiterentwicklung und Aufwertung des 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 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. Die im Plan getroffenen Regelungen berücksichtigen das berechnete betriebliche Interesse an Werbung in ausreichendem Maß.

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. Durch Werbeanlagen über die Hauptgebäudekörper hinaus können die Gebäude überfrachtet werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.
- Die maximal zulässige **Länge** und **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.
- **Freistehende Werbeanlagen:** U. a. zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender und angemessener Abstand von freistehenden Werbeanlagen (Standtransparente, Fahnen etc.) zum Straßenraum sicherzustellen. Zur städtebaulichen Eingliederung sind freistehende Werbeanlagen und Pylone nur bis zu der festgesetzten zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen gemäß Festsetzung D.2.1 zulässig.

Eine wesentliche Grundlage bildet dabei das Abstimmungsergebnis aus dem September 2017 des Kreises und der Stadt bezüglich der Klassifizierung der B 68 nach dem Lückenschluss der A 33. Diesbezüglich soll u. a. der Abschnitt im Bereich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als Kreisstraße oder eventuell sogar als Stadtstraße definiert werden. Ergänzend wird an der Stelle auf die Mitteilungsvorlage des Kreises Gütersloh vom 28.08.2014 (DS-Nr. 3863) verwiesen. In dieser wird festgehalten, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung OWL, dem Kreis Gütersloh mit Schreiben vom 08.07.2014 nachrichtlich mitgeteilt hat, dass der Abschnitt zwischen dem Schnatweg und der K 49 (Grüner Weg) zur Kreisstraße abgestuft werden soll.

- 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.

Bezüglich der Werbeanlagen wird hinsichtlich der künftigen Straßenklassifizierung und der damit teilweise verbundenen Abstandsvorschriften auf Kapitel 5.4 Erschließung und Verkehr verwiesen. Die Stadt Halle (Westf.) unterstreicht an der Stelle nochmals, dass die gemeinsam mit dem Kreis und dem Land getroffene Vorabstimmung bezüglich der Abstufung zur Kreisstraße zwischen dem Schnatweg und der K 49 (Grüner Weg) umgesetzt werden soll. Eine Beachtung der speziellen gesetzlichen Regelungen zu Werbeanlagen entlang der Bundes- oder Landesstraßen würde demnach entfallen. Die konkrete Zulässigkeit von insbesondere genehmigungsbedürftigen Werbeanlagen im Sinne der BauO NRW gilt es in diesem Sinne auf der nachgelagerten Bauordnungsebene zu klären. Bestehende, genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz. Falls in Abkehr der getroffenen Vorabstimmung zum künftigen Klassifizierungskonzept mit dem Kreis und Land keine Abstufung erfolgt, oder lediglich eine Abstufung zur Landesstraße, gilt es im vorliegenden Einzelfall aus Sicht der Stadt die Zulässigkeit von Werbeanlagen i. V. m. §§ 14(1), 23(5) BauNVO und § 9(6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zweckdienlich und verhältnismäßig ebenso auf der nachgelagerten Umsetzungsebene im Einzelfall zu klären. Eine Beteiligung des

Landesbetriebes Straßen.NRW an den konkreten Baugenehmigungsverfahren wäre dannzumal frühzeitig abzustimmen und falls notwendig sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich festgehalten, dass eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 62 BauO nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht innerhalb der zu beachtenden Abstandsvorschriften zur Bundes- resp. Landesstraße entbindet.

Ergänzend wird an der Stelle bezüglich der Ortsdurchfahrt nochmals auf Kapitel 5.4 verwiesen und klarstellend festgehalten, dass im Bereich der Tankstelle innerhalb der Abstandsregelungen zu Werbeanlagen entlang der Bundes- und Landesstraßen gemäß § 9(6) FStrG bereits Werbeanlagen bestehen. Gleiches gilt auch für die Tankstelle an sich und die bestehenden Wohnbauten im Umfeld.

Zusammenfassend sind die getroffenen Regelungen bezüglich Werbeanlagen im vorliegenden Bauleitplanverfahren aus städtischer Sicht zweckdienlich, sachgerecht und stehen im Bezug zur bestehenden räumlichen sowie baulichen Situation vor Ort.

### c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat 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 teilweisen Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

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

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Bielefelder Straße, Lotkampsweg und Sandkamp. Die **Binnenerschließung** erfolgt für die vorhandene Bebauung im westlichen Plangebiet über die Apfelstraße. Die Binnenerschließung der geplanten Bebauung im Teilbereich Mitte erfolgt über eine an die Straße Sandkamp angeschlossene Verbindungsstraße und eine private Stichstraße. Zur funktionalen und rechtlichen Sicherung wird die private Stichstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge kombiniert. Die geplante Bebauung im Teilbereich Ost wird direkt über die Straße Sandkamp erschlossen. Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist sichergestellt.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss zur **A 33** wurden die verkehrsplanerischen Weichenstellungen u. a. für die Stadt Halle (Westf.) neu geordnet. Der Planbereich grenzt südlich an die aktuelle Bundesstraße 68 (Lange Straße). Diese stellt in der Vergangenheit insgesamt und im Abschnitt zwischen Halle (Westf.) und Borgholzhausen Bahnhof heute noch die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunkten der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück dar. Die bestehende Verkehrsbelastung führt im Bestand zu einer hohen Verkehrsbelastung. Der Bau der A 33 ist zwischenzeitlich weit fortgeschritten und die ersten beiden Bauabschnitte von

Bielefeld bis auf die Westseite der Stadt Halle (Westf.) sind 2018 und im Januar 2019 für den Verkehr freigegeben worden.

Nach Realisierung der A 33 ergibt sich entsprechend der Daten des Verkehrsentwicklungsplans eine Reduzierung der Verkehrsmenge von gut einem Drittel im Bereich der Bundesstraße insgesamt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs in der Innenstadt wird um etwa die Hälfte auf 10 % sinken (Planfall 1.1 2025). Der komplette Lückenschluss der A 33 wird bis Ende des Jahres 2019 erwartet. Aufgrund der bereits vollzogenen Sperrung der B 68 in der Innerortslage für den Schwerlastverkehr (Durchgangsverkehr) sowie der Freigabe der A 33 bis auf die Westseite der Stadt Halle (Westf.) ist ein Teil der Abnahme bereits eingetreten. Dies gilt auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 70.

Bei der Bielefelder Straße handelt es sich aktuell um eine Bundesstraße. Der Knotenbereich B 68 – Sandkamp liegt grundsätzlich außerhalb der geschlossenen **Ortsdurchfahrt** befindet. Diese liegt u. a. gemäß nachrichtlicher Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.) zwischen den Gebäuden Bielefelder Straße Nr. 106 einerseits und 82/85 andererseits. Aus städtebaulichen Überlegungen entsprach und entspricht dies nicht den örtlichen, räumlichen Gegebenheiten. Den maßgebenden Übergangspunkt formten in der Vergangenheit vielmehr die beiden ehemaligen Hochhäuser Sandkamp Nr. 25 und 27 und damit der Knotenpunkt aktuelle B 68 – Sandkamp. Aus Sicht der Stadt ändert die vorliegende städtebauliche Neuordnung im Sinne des Bebauungsplans Nr. 70 daran nichts.

Wesentliche Grundlage für die Erschließung des Plangebiets und insbesondere der Knotenausgestaltung im Bereich der heutigen Bundesstraße bildet das Abstimmungsergebnis aus dem September 2017 des Kreises und der Stadt bezüglich der **Klassifizierung der B 68** nach dem Lückenschluss der A 33. Diesbezüglich soll u. a. der Abschnitt im Bereich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens als Kreisstraße oder eventuell sogar als Stadtstraße definiert werden. Ergänzend wird an der Stelle auf die Mitteilungsvorlage des Kreises Gütersloh vom 28.08.2014 (DS-Nr. 3863) verwiesen. In dieser wird festgehalten, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung OWL, dem Kreis Gütersloh mit Schreiben vom 08.07.2014 nachrichtlich mitgeteilt hat, dass der Abschnitt zwischen dem Schnatweg und der K 49 (Grüner Weg) zur Kreisstraße abgestuft werden soll.

Die Stadt Halle (Westf.) ist bestrebt an diesem Ergebnis festzuhalten. In diesem Sinne wäre im Knotenbereich Bielefelder Straße (aktuell noch B 68) und Sandkamp keine Führung der Linksabbieger auf der Bielefelder Straße notwendig.

Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für die erneute Offenlage im Februar/März 2019 wurde im Bauleitplanverfahren der künftige Flächenbedarf für die notwendige, funktionale Knotengestaltung im Bereich Sandkamp – Planstraße – aktuelle B 68 planungsrechtlich gesichert. Dies betraf einerseits die eigentliche Straßenverkehrsfläche und andererseits die angrenzenden Böschungsbereiche. Die Straßenverkehrsfläche wurde aus diesem Grund im Knotenbereich Sandkamp – Planstraße – aktuelle B 68 basierend auf der RAL 2012 geringfügig erweitert. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets in diesem Bereich ist aus Sicht der Stadt damit sichergestellt. Aufgrund der Planänderung wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.

An der Stelle sei nochmals klarstellend festgehalten, dass die aktuelle B 68 nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist. Die Straßenparzelle der aktuellen B 68 liegt außerhalb des Geltungsbereichs, grenzt jedoch direkt daran. Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für die erneute Offenlage wurde – falls der Abschnitte nicht als Kreisstraße sondern weiterhin als Bundes- oder alternativ als Landesstraße klassifiziert werden würde – vorsorglich auch die Möglichkeit eines Linksabbiegers auf der Bielefelder Straße durch

ein Verkehrsplanungsbüro geprüft und die Realisierung nachgewiesen. Basis bildete wiederum die RAL 2012. In diesem Sinne ist aus Sicht der Stadt, unabhängig von der künftigen Klassifizierungskonzeption, die verkehrliche Erschließung im Plangebiet und darüber hinaus sichergestellt. Die unter Umständen notwendigen Anpassungen (Stichwort Linksabbieger) auf der künftigen theoretisch weiterhin bestehenden Bundes- oder allenfalls Landesstraße könnten stufengerecht auf der nachgelagerten Umsetzungsebene berücksichtigt und mit den Beteiligten abgestimmt werden. An der Stelle sei jedoch nochmals unterstrichen, dass die Stadt Halle (Westf.) an den gemeinsam mit dem Kreis und dem Land getroffenen Vorabstimmungen bezüglich der Abstufung zur Kreisstraße zwischen dem Schnatweg und der K 49 (Grüner Weg) festhalten will.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Sandkamp“ liegt im östlichen Bereich des Plangebiets an der B 68. Von hier aus können z. B. Werther, Steinhagen und Bielefeld direkt erreicht werden.

Soweit erforderlich wurden **Sichtfelder** mit einer entsprechenden Einschränkung nach § 9(1) Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese orientieren sich an dem gegenwärtigen Ausbaustand der Straße. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung wird die Vorgehensweise für vertretbar angesehen.

**Öffentliche Parkplätze** sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorhanden.

**Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. Für die künftigen Nutzungen im Bereich des WA2 werden auf der angrenzenden privaten Grünfläche Flächen für die Unterbringung von Carports, Stellplätzen, Solaranlagen und Abfallentsorgungseinrichtungen festgesetzt. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im WA1 werden die Stellplatzanlagen nur als orientierenden Inhalt dargestellt (kein Festsetzungscharakter). Aus Sicht der Stadt ermöglicht dieses Vorgehen die notwendige Flexibilität an der Stelle bezüglich der konkreten Anordnung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze im Rahmen der nachgelagerten Projektebene. Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Im Plangebiet bestehen vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit. Ergänzend wird zwischen der angrenzenden B 68 und der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser sichert u. a. eine direkte fußläufige Verbindung vom Plangebiet und den südwestlichen angrenzenden Bestandsnutzungen zur Bushaltestelle im Bereich der Bielefelder Straße. Strukturell erachtet die Stadt einen Lückschluss an der Stelle grundsätzlich für städtebaulich zielführend. Unabhängig von einer Anbindung lediglich an die Südseite oder allenfalls auch an die Nordseite der aktuellen B 68, wären zu gegebenem Zeitpunkt u. a. auch die notwendigen sicherheitstechnischen Überlegungen an- und sicherzustellen. Abhängig ist dieses allenfalls mögliche Projekt auch von der künftigen Klassifizierung der B 68. Auch diese gilt es aus Sicht der Stadt zwingend abzuwarten. Ob und wenn ja in welcher Form an der Stelle eine Querungsmöglichkeit für die Fußgänger und Radfahrer auf die Nordseite der aktuellen B 68 realisiert werden soll, soll gemäß Stadt zu gegebenem Zeitpunkt in einem separaten Verfahren bedarfsgerecht und in Abstimmung mit den relevanten Beteiligten geklärt werden.

## 5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die **Bielefelder Straße**. Diese stellte bis vor kurzem die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunkten der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück dar. Aufgrund der Freigabe der A 33 im Januar 2019 bis auf die Westseite der Stadt Halle (Westf.) hat sich dies teilweise verändert. Obwohl durch die Freigabe der A 33 bis auf die Westseite der Stadt Halle (Westf.) von einer Reduktion der Verkehrsbelastung auf der Bielefelder Straße auszugehen ist, führt die bestehende Verkehrsbelastung auf der Straße im Bestand weiterhin zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Große Teile der B 68 in Halle (Westf.), u. a. auch der Bereich entlang des vorliegenden Plangebiets, wurden bereits vor einiger Zeit für den Schwerlastverkehr gesperrt. Mit zunehmender Distanz zur Bielefelder Straße nimmt die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ab und ist im Großteil des Plangebiets als gering einzustufen.

Die beschriebene Lärmbelastung im Bereich der B 68 ist bereits heute vorhanden. In diesen Bereichen werden über bestehende Baurechte nach dem Bebauungsplan Nr. 22 und seiner rechtskräftigen Änderungen hinaus durch die Bauleitplanung nur im Teilbereich Ost neue Baumöglichkeiten geschaffen. Im Bereich der aktuell noch bestehenden Hochhäuser wird das Nutzungsmaß im vorliegenden Bebauungsplan stark reduziert. Durch die Planung kommt es aus diesem Grund – wenn überhaupt – zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich auf die Sicherung des Bestands resp. der Reduktion der Dichte im Bereich der beiden zum Abbruch geplanten Hochhäuser abzielt. Die bestehende Tankstelle soll zudem auf Basis der vorliegenden Genehmigungslage planungsrechtlich gesichert werden. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei noch kann sie diese mindern. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung wurde eine **schalltechnische Untersuchung**<sup>4</sup> durchgeführt (siehe Anlage A.2) um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Aus Sicht der Stadt hat dies auch nach der Freigabe der A 33 bis auf die Westseite der Stadt Halle (Westf.) weiterhin Gültigkeit. Die Ergebnisse der Untersuchung präsentieren sich wie folgt:

### a) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituationen

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) ermittelte Verkehrsbelastung für die Bundesstraße 68 im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets beträgt gemäß Ausführungen im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung derzeit etwa 13.300 Kfz/24 h. Dabei beträgt der LKW-Anteil sowohl tags als auch nachts 0,3 % (**Analyse-0-Fall**). Gemäß Untersuchung wird in der Prognose die Verkehrsbelastung abnehmen. Dies ist i. W. auf die gesamtstädtischen Maßnahmen zur Verkehrssteuerung und -lenkung zurückzuführen. Eine Abnahme der Verkehrsbelastung hat in diesem Sinne bereits durch die Fertigstellung der Entlastungsstraße und dem damit einhergehenden Wegfall des Schwerlastverkehrs im Kernbereich von Halle (Westf.) sowie aufgrund der Freigabe der A33 bis auf die Westseite der Stadt im Januar 2019 stattgefunden. Dies trifft auch auf den betroffenen Abschnitt entlang der B 68 des Bebauungsplans Nr. 70 zu. Der Lückenschluss der A 33 wird bis Ende des Jahres 2019 erwartet. Nach Realisierung dieser kompletten Maßnahmen ergibt sich entsprechend der Daten des Verkehrsentwicklungsplans eine Reduzierung der Verkehrsmenge auf rund 8.600 Kfz/24 h im Bereich der Bundesstraße (**Prognose-Null-Fall 2030**).

<sup>4</sup> Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 70 „Sandkamp“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 21.11.2016.

In der Lärmuntersuchung ist zunächst die tatsächlich, vor Ort zu erwartende Lärmbelastung ermittelt worden. Dabei wurde das Szenario des Prognose-Null-Falls 2030 berücksichtigt. Um die derzeitige Lärmbelastung des Plangebiets darzustellen, die für die sog. Übergangszeit zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und A 33-Lückenschluss relevant ist, wurde zusätzlich auf das Szenario des Analyse-0-Falls zurückgegriffen. 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 **Belastungswerte** von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts direkt an der B 68 für den **Prognose-Null-Fall 2030** in dem am stärksten belasteten 2. Obergeschoss (OG) erwartet. Für die im Teilbereich Ost geplante Bebauung werden bis zu 62 dB(A) tags, auf der Freifläche im Teilbereiche Mitte nach Abriss der dortigen Gebäude etwa bis zu 64 dB(A) tags und an der bestehenden Wohnbebauung im Teilbereich West etwa bis zu 65 dB(A) tags erwartet. Insgesamt sind auf mehr als 50 % des Plangebiets Lärmpegel zu erwarten, die die Grenzwerte der 16. BImSchV einhalten.

Für die mögliche Übergangszeit wurde die derzeitige Lärmsituation im Plangebiet ermittelt. Denn auch in dieser ist gesundes Wohnen im Sinne des BauGB zu gewährleisten. Hier werden im Ergebnis entlang der B 68 direkt an der Straßenverkehrslinie höhere Belastungswerte von bis zu ungefähr 70 dB(A) tags und ungefähr 60 dB(A) nachts ermittelt.

#### **b) Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung**

Das Gutachten belegt die hohe Belastung der direkt an die Bundesstraße grenzenden Bebauung. Auch nach Durchführung der gesamtstädtischen verkehrslenkenden und -regulierenden Maßnahmen (u. a. Lückenschluss A 33) werden die Gebäude aufgrund der besonderen Lage und Ausprägung des Straßenzugs mit einem z. T. sehr geringen Abstand der Gebäude von der Straße weiterhin stark belastet sein.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete und von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für WA in den einzelnen Teilflächen entlang der B 68 weitgehend erreicht bzw. z. T. deutlich überschritten. Die Grenzwerte von 64 dB(A) tags für MI werden selbst im kritischen Bereich entlang der Bundesstraße eingehalten bzw. an der bestehenden Wohnbebauung im Teilbereich West im 2. OG geringfügig überschritten. Die Grenzwerte von 54 dB(A) nachts für MI werden entlang der Bundesstraße überwiegend überschritten. Lediglich bei der im Teilbereich Ost geplanten Wohnbebauung wird die Einhaltung des Grenzwerts erwartet. Zudem zeigt die Prognose auf, dass die idealtypischen Flächenanteile im bereits weitgehend bebauten Teilbereich West höher sind als in den nur gering bebauten bzw. un bebauten Teilbereichen Mitte und Ost. In der Übergangszeit werden die o. g. Orientierungswerte sowie die Grenzwerte im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

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

Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird in der Bestandssituation (sog. Übergangszeit) im Nahbereich der Bundesstraße nicht erreicht<sup>5</sup>. Trotzdem ist die Belastung entlang der Bundesstraße insbesondere im Bereich der Bestandsgebäude im Teilbereich West teilweise sehr hoch. Die Belastungssituation wird sich nach Realisierung der gesamtstädtischen Verkehrsmaßnahmen jedoch deutlich verringern und somit noch deutlicher unterhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags liegen (u. a. BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1075/04).

### c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren großteils bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt in diesen Bereichen nicht und führt auch insbesondere durch die große Reduktion der Dichte im Bereich der beiden zum Abbruch geplanten Hochausbauten insgesamt nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Im kritischen Bereich direkt entlang der B 68 soll zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Bereich von etwa 15,0 – 20,0 Metern von Wohnbebauung freigehalten werden. Da hier nachts gemäß der Untersuchung Lärmpegel oberhalb der Grenzwerte für MI (54 dB(A)) erreicht werden. Im vorliegenden Entwurfsplan belaufen sich die Abstände im Bereich der geplanten Neubauten (Bereich Mitte und Ost) auf 20,0 – 26,0 m. Insgesamt sind in dem o. g. Bereich belästigende, jedoch keine gesundheitsgefährdenden Lärmpegel zu verzeichnen. Dennoch sollen hier insbesondere für die bestehende Bebauung aber auch für den restlichen Bereich passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Insbesondere im Bereich der bestehenden Bebauung ist ein o. g. Abstand nachträglich nicht mehr umsetzbar. Darüber hinaus sind für diesen Bereich keine realistischen aktiven Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung im Teilbereich West an der zentralen Bundesstraße ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis für diesen Bereich **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Vorentwurf (hier Rahmenkonzept) des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung zeigte, dass im unmittelbaren Nahbereich der übergeordneten Straße die 2. Obergeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind. Der Lärmgutachter ermittelte die Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse**, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergaben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse sei aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Rahmenkonzepts überführt. Im Ergebnis wurden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse

---

<sup>5</sup> Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sicherte eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 70 werden auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III – IV zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** im Bebauungsplan Nr. 70 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 werden im Bebauungsplan Nr. 70 textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wurde 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. 70 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 Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Im Bebauungsplan Nr. 70 handelt es sich bei den Bereichen zwischen der B 68 und den angrenzenden bestehenden Gebäuden großmehrheitlich um Vorgärten, Stellplatzflächen oder der gewerblich genutzten Vorzone im Bereich der Tankstelle. Außenwohnbereiche grenzen im Plangebiet nicht direkt an die Bundesstraße. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber

hinaus Terrassen o.ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen, die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans zulässig sind.

Im Teilbereich Mitte können aufgrund des geplanten Rückbaus der bestehenden Bebauung aktive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden. Hier ist ein Schallschutzriegel aus Carports bzw. Garagen entlang der B 68 in dem von Wohnbebauung freizuhaltenen Streifen vorgesehen. Bei einer Höhe des Riegels von rund 3,0 Metern ergibt sich gemäß der Untersuchung für den Prognose-Null-Fall 2030 im Erdgeschoss eine Pegelminderung von tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A). Jedoch ist die Abschirmungswirkung im 1. OG geringer bzw. im 2. OG sogar nahezu wirkungslos.

#### **d) Gesamtbewertung Verkehrslärm**

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen an einer überörtlich bedeutsamen Straße sind bereits heute weitgehend im Plangebiet vorhanden. Im Ergebnis ist für das gesamte Plangebiet festzuhalten, dass mit Ausnahme des direkt an der B 68 angrenzenden Randbereichs gesunde Wohnverhältnisse im Prognose-Null-Fall 2030 zu erwarten sind.

Entlang übergeordneter Hauptverkehrsstraßen, außerhalb der eigentlichen Zentren, ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans entlang der B 68 ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der derzeit durch die Bundesstraße geprägten und belasteten Bereiche geprüft und vorbereitet werden. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Lediglich im Teilbereich Ost bereitet der Bebauungsplan eine ergänzende Bebauung vor. Für das zur B 68 nächstgelegene geplante Gebäude in diesem Teilbereich werden jedoch die Grenzwerte der 16. BImSchV für MI eingehalten. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt nicht, durch die großmehrheitlich bestandsorientierte Planung sowie die Reduzierung der baulichen Dichte im Bereich der beiden noch bestehenden Hochhäuser (Abbruch geplant) wird die bereits vorbelastete Situation somit insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan Nr. 70 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 Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt vor.

#### **e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr**

Über die Belastung mit Schall hinaus besteht heute für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der B 68 im Kernstadtbereich ein großes Problem durch Überschreitung der Grenzwerte für **Stickstoffdioxid** (NO<sub>2</sub>) sowie **Feinstaub**. Eine wirksame Entlastung wird langfristig durch den Lückenschluss der A 33 erfolgen. In der Prognose wird in diesem Fall von einer Abnahme der Luftschadstoffbelastung ausgegangen. Aufgrund der bereits vollzogenen Sperrung der B 68 in der Innerortslage für den Schwerlastverkehr (Durchgangsverkehr) sowie der Freigabe

der A 33 bis auf die Westseite der Stadt ist ein Teil der Abnahme bereits eingetreten. gilt auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 70.

Im Rahmen der **Luftreinhalteplanung** für Halle (Westf.) wurden zudem Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung von der Bezirksregierung Detmold sowie der Stadt Halle (Westf.) geprüft, vorbereitet und umgesetzt, so u. a. eine Sperrung der Bundesstraße in der Innerortslage für den Schwerlastverkehr 2014. Diese Maßnahmen der Luftreinhalteplanung haben sich zudem positiv auf die Belastung durch Lärm ausgewirkt. Auf die Unterlagen wird entsprechend verwiesen.

Erste Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Teilbauflächen des Bebauungsplans werden erst in einer Entfernung von knapp 20,0 – 26,0 Metern von der Straße eingeräumt. Diese sind jedoch bereits heute auf Grundlage des Ursprungsplans weitgehend zulässig. Die grundsätzlich 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 überwiegend ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** und auf einer Teilfläche im Bereich der Tankstelle entlang der Bielefelder Straße ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (Störgrad MI) gemäß § 8 BauNVO** bestandsorientiert festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen **gewerblichen Nutzungen** 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. Im gekennzeichneten Bereich der angrenzend an die Tankstelle bestehenden Wohnnutzung können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bzw. -fläche bestehen. Klarstellend wird aus diesem Grund in der Plankarte auf die ggf. vorhandene Vorbelastung hingewiesen (planerische Darstellung und Hinweis ohne Festsetzungscharakter).

Im Bereich der Tankstelle wurde im 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 22 eine **aktive Schallschutzmaßnahme als Schallschutzwand** festgesetzt. Die 2. Änderung würde jedoch nicht als Satzung beschlossen. Gleichwohl wurde die bestehende Tankstelle auf Basis des § 33 BauGB genehmigt und realisiert. Der Schallschirm (Schallschutzwand) mit einer Höhen von 2,20 m bzw. 1,50 m (Höhe max. 136,5 m in Meter über NHN) wurde im Zusammenhang mit einer baulichen Erweiterung der Tankstelle definiert. Der Schallschirm muss den Anforderungen der „Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen – ZTV-Lsw 88 –, erfüllen. Die Seite zur Tankstelle muss hochabsorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 88 ausgeführt sein. Gemäß 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 22 kann der Schallschirm auch durch andere Bauwerke ersetzt werden, wenn gewährleistet ist, dass diese auch unter Berücksichtigung der eventuell vorhandenen Öffnungen mindestens die gleiche Schallpegeldifferenz herstellen wie der Schallschirm. Die Lärmschutzwand wurde zwischenzeitlich höher als im 2. Änderungsverfahren definiert realisiert. Zur Sicherung der bestehenden Lärmschutzwand wurde die Anlage nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan bestandsorientiert (gemäß Einmessung durch den Vermesser) festgesetzt. Im Rahmen der Vorbereitung der ersten erneuten Offenlage wurde der Anregung des Kreises Gütersloh gefolgt und entlang der Südwestseite der bestehenden Lärmschutzwand eine Baulinie festgesetzt. Damit ist die Abstandsflächenregelung aus Sicht der Stadt planungsrechtlich zweckmäßig im Sinne der Bestandssicherung geklärt. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Ergänzend zur Schallschutzwand wurde im Rahmen der 2. Änderungsplanung des Bebauungsplans Nr. 22 **passiver Schallschutz durch Mindestanforderungen an Fenster** beim bestehenden Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2108 im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen gegenüber des eingeschränkten Gewerbegebiets  $GE_N$  festgesetzt. An der Stelle sind Fenster der Schallschutzklasse 2 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – und die Schaffung einer von den Fenstern unabhängigen Lüftungseinrichtung, die den Schallschutz nach außen nicht verschlechtern darf definiert. Ventilatorengeräusche dürfen, in Raummitte gemessen, 25 dB(A) nicht überschreiten. Auch diese Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan bestandsorientiert übernommen. Die Stadt erachtete dieses Vorgehen als planerisch sinnvoll und sachgerecht.

Im südöstlichen Umfeld besteht gemäß Bebauungsplan Nr. 27 „Kleine Heide“ ein **festgesetztes Gewerbegebiet**. Hier sind im Randbereich zum vorliegendem Plangebiet nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen i. S. d. § 6 BauNVO „nicht wesentlich stören“ zulässig. Im südwestlichen Umfeld in ca. 250,0 m Entfernung befindet sich die Zentrale von Gerry Weber als größere gewerbliche Nutzung. Im weiteren südwestlichen Umfeld sind weitere größere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen sind nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund der gewachsenen Nachbarschaft nicht erwartet. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird bislang insgesamt nicht gesehen.

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

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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.

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Die im Entwurfsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung **Trafostation** (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) im Bereich der bestehende Trafostation wird in Abstimmung mit den relevanten Versorgungsträgern aufgehoben und der Teilfläche WA6 zugewiesen. Als Ersatz wird im erneuten Entwurf im Bereich der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrs- und Gartengrün) eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) festgesetzt. Aufgrund der Planänderung wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 1600l/min für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten oder anderen Einrichtungen zur Löschwasserentnahme richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und sollten 120 m nicht übersteigen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem

weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten. Aus Sicht der Stadt sind die Löschwasserversorgung und die maximalen Hydrantenabstände zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs-/ Bauordnungsebene zu berücksichtigen.

- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die Stadt geht davon aus, dass aufgrund der behutsamen Überplanung und Neuordnung des Gebiets die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung beachtet werden (s. Kapitel 3.5).

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll keine planungsrechtlich bindende Festsetzung bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser definiert werden. Aus Sicht der Stadt ist die konkrete Regelung des diesbezüglichen Umgangs aufgrund der Bestandssituation und nur sehr untergeordnet zulässigen baulichen Nachverdichtung sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene zu klären.

Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung insgesamt nicht erwartet.

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

### **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Halle (Westf.) und ist weitgehend bebaut. Lediglich im Teilbereich Ost besteht eine derzeit unbebaute Fläche, die landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt wird und also sog. „Grünpuffer“ zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen dient. Ein solcher Puffer wird in Abstimmung mit den Nachverdichtungszielen für den östlichen Plangebietsteil grundsätzlich erhalten und planungsrechtlich als **öffentliche Grünfläche** gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB gesichert.

Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** sowie halböffentlichen Grünflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Die Randbereiche, insbesondere im Teilbereich Mitte, werden durch Gehölzreihen entlang der B 68 und des Sandkamps mit i. W. Nadelgehölzen, Birken und vereinzelt

Buchen geprägt. Die hier bestehenden Gehölze sind vom Straßenraum aus weitgehend sichtbar. Im Bereich der 2- bis 3-geschossigen Wohnbebauung stocken zudem einige **markante Einzelbäume**. Diese werden in der Planung berücksichtigt und zum Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 b) festgesetzt.

Zwischen der B 68 und der geplanten neuen Erschließungsstraße im Teilbereich Mitte werden die Flächen als **private Grünfläche** gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrs- und Gartengrün festgesetzt.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet in den **Vorgärten ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt**. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Im Bereich der bestehenden Vorgärten gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Bei umfassenden Neuplanungen auf den einzelnen Grundstücken gilt es jedoch das Pflanzgebot einzuhalten.

**Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft** gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Im östlichen Umfeld befindet sich das **LSG „Osning“** in ca. 200 m Entfernung sowie in etwa 400 m Entfernung das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** und das **NSG „Gartnischberg“**. Aufgrund der Distanz sowie der behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG, das NSG oder das FFH-Gebiet zu erwarten.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, zur Begrünung von Stellplätzen sowie Standplätze für Abfallbehälter getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Die östliche öffentliche Grünfläche wird als **Fläche bzw. Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfasst. An der Stelle soll ein naturnaher Grünzug als strukturreicher Biotopkomplex mit Gehölzen als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen ausgebildet werden. Die entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan u. a. zur Wahrung ökologischer und landschaftlicher Belange konkretisiert.

## 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 Nachverdichtung 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,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o. g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt. Die bestandsorientierte Überplanung im westlichen Bereich, die Neuordnung im mittleren sowie die Nachverdichtung im östlichen Bereich 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 § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

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

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme des östlichen Teilbereichs, ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die Freifläche im Osten wird seit längerer Zeit bewirtschaftet. Die Böden im Plangebiet sind entsprechend anthropogen überformt. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung und der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands und entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß BauGB. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Der Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll

und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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<sup>6</sup>** 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<sup>7</sup>** (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen/-weiden* und *Äcker/Weinberge* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 18 Vogelarten (davon 11 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von 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 sechs Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für den Kiebitz ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Für die Amphibienart, die Geburtshelferkröte, wird ebenfalls in einem schlechten Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 4,5 ha bereits weitgehend überplante und bebaute Fläche. Im östlichen Bereich wird eine Teilfläche der Ackerfläche als „Grünpuffer“ bestandsorientiert gesichert und naturnah weiterentwickelt. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die gewerbliche Nutzung und angrenzender 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 als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen und Einschätzungen vorgetragen.

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 Umweltschadengesetz 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 § 39 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 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. Gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut.

Die Stadt hält die Überplanung zur Nachverdichtung und bestandsorientierten Entwicklung grundsätzlich für geboten und räumt der Planung als Maßnahme der Innenentwicklung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Gemäß § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a(3) S.3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 13a BauGB sowie unter Beachtung der Grundsätze des § 34 BauGB in diesem Planungsfall eine weitere Abarbeitung der planerischen Eingriffsregelung und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich nicht erforderlich.

#### **Überlagerung Maßnahmenflächen nach § 8a BNatSchG im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Anschluß Kleine Heide“ und Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70 überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 im Bereich der heute bestehenden Ackerfläche direkt angrenzend an die B 68 zwischen den westlichen Wohn- und den östlichen Gewerbegebieten. Dabei handelt es sich insgesamt um eine Fläche von 0,80 ha. Im Bebauungsplan Nr. 36 ist in diesem gesamten Bereich eine Maßnahmenfläche gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Gemäß aktuellem Planstand des Bebauungsplans Nr. 70 teilt sich die Fläche im vorliegenden Planverfahren in eine 0,59 ha große Fläche für Allgemeines Wohngebiet (WA1) gemäß § 4 BauNVO und eine 0,21 ha große Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB auf.

### **Eingriffsbilanzierung in den Bebauungsplänen Nr. 36 „Anschluß Kleine Heide“ und Nr. 70 „Sandkamp“**

Die Berechnungsmethode des Kompensationsdefizits wurde im vorliegenden Verfahrensschritt vom Kreis Gütersloh übernommen (Schreiben vom 20.04.2018) und der ehemalige Entwurfsstand dementsprechend angepasst. Aufgrund der Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh gilt es zuerst die überlagerte Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 36 1:1 zu verlegen und zu sichern. In einem zweiten Schritt ist für den überlagerten Bereich der Ausgangszustand als Acker einzustufen. Darauf aufbauend ist der gemäß vorliegendem Bebauungsplan an der Stelle geplante Eingriff neu zu bewerten und ggf. ein Kompensationsdefizit auszugleichen.

Diesbezüglich wird in der Folge eine vereinfachte, tabellarisch Eingriffsbewertung und -bilanzierung in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"<sup>8</sup> erstellt. Die Teilfläche WA1 wird diesbezüglich mit der festgesetzten Grundflächenzahl multipliziert. Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

#### **Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in den Schritten:**

- 1.A)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzungen Nr. 36**: Der **Gesamtflächenwert 1.A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36.
- 2.A)** Erfassung des **Ausgangszustands im Bebauungsplan Nr. 70**: Der **Gesamtflächenwert 2.A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege
- 2.B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung Nr. 70**: Der **Gesamtflächenwert 2.B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- 3.A)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts 2.A vom Gesamtflächenwert 1.A und Subtraktion des Gesamtflächenwerts 2.A vom Gesamtflächenwert 2.B: Die Summe stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt.

#### **Folgende Überlegungen und Ausgangswerte liegen der Bilanzierung zugrunde:**

- Der Bebauungsplan Nr. 36 legt im überlagerten Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Maßnahmenfläche gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Der landschaftspflegerische Beitrag definiert als Maßnahmen entlang der Ränder Wald, Hecken und Gebüsche sowie im inneren Bereich Magerrasen mit Einzelgehölzen.
- Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt für die Bereiche der geplanten Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Die Ermittlung des Umfangs der nach dem Bebauungsplan Nr. 70 **versiegelbaren Flächen** erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur GRZ und der maximalen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen

<sup>8</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

etc. nach § 19(4) BauNVO. Die Gesamt-GRZ für das Allgemeine Wohngebiet von 0,5 ergibt sich aus dem Erfahrungswert, dass ein durchschnittlich großes Grundstück von 2.000 m<sup>2</sup> durch Wohnhaus, Terrasse, Garage, Zufahrten und Wege insgesamt eine Versiegelung von 800-1.000 m<sup>2</sup> aufweist. Da im Plangebiet einige Grundstücke auch größere Flächen umfassen, wird der Wert von 0,5 als ein angemessener Mittelwert angesehen.

- Die **nicht versiegelten Flächen** des WA1 setzen sich aus den nicht überbaubaren Teilbereichen (Gartenflächen) zusammen.
- Die Vorgaben zum Umgang mit dem anfallenden **Niederschlagswasser** wirken eingriffsmindernd.

Tabelle 1.A: Zustand nach Bebauungsplanfestsetzungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 36							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Maßnahmenfläche gemäß B-Plan Nr. 36 im Bereich der Überlagerung mit dem B-Plan Nr. 70 = rd. 8.000 m <sup>2</sup> , davon						
	3.7	Sandmagerrasen	4.000	6,0	0,0	6,0	24.000,0
	6.3	Mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90 %	4.000	6,0	0,0	6,0	24.000,0
Gesamtfläche			8.000	<b>Gesamtflächenwert 1.A:</b>		<b>48.000,0</b>	

Tabelle 2.A: Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 70							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Ausgangszustand im Bereich der Überlagerung zwischen den B-Plänen Nr. 36 und Nr. 70= rd. 8.000 m <sup>2</sup> und , davon						
	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	8.000	2,0	0,0	2,0	16.000,0
Gesamtfläche			8.000	<b>Gesamtflächenwert 2.A:</b>		<b>16.000,0</b>	

Tabelle 2.B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 70							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Allgemeines Wohngebiet (WA1) = rd. 5.900 m <sup>2</sup> , davon						
	1.2	versiegelte Fläche mit nachgelagerter Versickerung des Oberflächenwassers (Gesamt-GRZ 0,5 mit Versickerung)	2.950	0,5	0,0	0,5	1.475,0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen (Gartenflächen)	2.950	2,0	0,0	2,0	5.900,0
2	Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB = rd. 2.100 m <sup>2</sup> , davon						
	6.3	Mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90 %	2.100	6,0	0,0	6,0	12.600,0
Gesamtfläche			8.000	<b>Gesamtflächenwert 2.B:</b>		<b>19.975,0</b>	

<b>3.A. Gesamtbilanz</b>	
Flächenwert Bestand 2.A – Flächenwert Zustand Bebauungsplanfestsetzungen Nr. 36 1.A	- 32.000
Flächenwert Bestand 2.A – Flächenwert Planung 2.B	- 3.975
<b>Kompensationsdefizit insgesamt</b>	<b>- 35.975</b>

**Zeile 3.A** zeigt die Differenz zwischen Bestand im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 70 abzüglich des Zustands gemäß Bebauungsplanfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 und die Differenz zwischen dem zwischen Bestand im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 70 abzüglich des Planungszustands des Bebauungsplans Nr. 70. Für den Bebauungsplan Nr. 70 ergibt sich rechnerisch ein Ausgleichsdefizit von insgesamt – 35.975,0 Biotopwertpunkten. Über das Ergebnis ist in der Abwägung zu entscheiden.

Das Kompensationsdefizit wird auf den Flächen Gemarkung Halle (Westf.), Flur 14, Flurstück Nr. 11 (teilweise) und Flurstück Nr. 130 (teilweise) gesichert und damit u. a. der Eingriff in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 ausgeglichen.

## 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.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung als Wohn- und untergeordnet als eingeschränktes Gewerbegebiet im Siedlungszusammenhang. Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin vorhandenen Gartenbereiche der Ein-/Zweifamilienhausbebauung eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die maßvolle Nachverdichtung im Wohngebiet.

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

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

## 7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Aktuell wird geprüft ob zum Vollzug des Bebauungsplans im Teilbereich Mitte ein Umlegungsverfahren notwendig ist.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	<u>3,16</u>
WA <sub>1</sub>	0,59
WA <sub>2</sub>	0,21
WA <sub>3</sub>	0,23
WA <sub>4</sub>	0,23
WA <sub>5</sub>	0,12
WA <sub>6</sub>	0,46
WA <sub>7</sub>	0,83
WA <sub>8</sub>	0,31
WA <sub>9</sub>	0,18
<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>N</sub> gemäß § 8 BauNVO:</u>	<u>0,23</u>
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	<u>0,75</u>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	0,72
<i>Private Verkehrsfläche</i>	0,02
<i>Öffentlicher Fuß- und Radweg</i>	0,01
<u>Versorgungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB:</u>	<u>0,01</u>
<u>Grünflächen und Maßnahmenflächen gesamt, davon:</u>	<u>0,30</u>
<i>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug in Kombination mit Maßnahmenfläche gemäß § 9(1) Nr. 20</i>	0,21
<i>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrs- und Gartengrün</i>	0,09
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b><u>4,45</u></b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang 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 Dezember 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Sandkamp“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00362/2015) beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 17.11.2016 (DS-Nr.

00547/2016) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Der **Vorentwurf** des Bebauungsplans hat im Juni/Juli 2017 (06.06.2017 – 07.07.2017) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 01.02.2018 der Stadt Halle (Westf.) in öffentlicher Sitzung entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 70 hat vom 19.03.2018 bis zum 27.04.2018 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v. a. die Themen Erschließung, Trafostation Niederschlagsversickerung, Höhenfestsetzungen, Baulinien und Eingriffsregelung betrafen. Aufgrund daraus resultierender diverser Änderungen im Planentwurf wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen (siehe DS-Nr. 00988/2018). Andere Belange haben keine Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge sondern sind großteils im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Der **erneute Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 70 hat vom 25.2.2019 bis zum 29.03.2019 einschließlich gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser erneuten Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Erschließung, die Werbeanlagen, den Versiegelungsgrad und Bauhöhen betrafen.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) in seiner Sitzung am 25.09.2019 - nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2019 - über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und im Ergebnis den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst (vgl. Vorlage DS-Nr. 167/2019 und Sitzungsprotokolle). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.

Halle (Westf.), im September 2019