

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 79**

**„Bereich zwischen Schützenberg, Apothekerstraße,
Oldendorfer Straße, Wertherstraße“**

**hier:
Städtebauliches Rahmenkonzept und Begründung
für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Vorentwurf, 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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen

- A.1 Bestandskarte**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Bestandskarte für den Bebauungsplan Nr. 79 „Bereich zwischen Schützenberg, Apothekerstraße, Oldendorfer Straße, Wertherstraße“, September 2019.
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, September 2019.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen auf Basis des städtebaulichen Plankonzepts abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 mitzuteilen.

Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zudem zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs der überschlägigen Umweltprüfung gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) in etwa 500 m Entfernung nordöstlich zum Innenstadtbereich. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Bereich zwischen Schützenberg, Apothekerstraße, Oldendorfer Straße, Wertherstraße“ ist der grundlegende Auftrag des Gesetzgebers, die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten. Zudem gab es im Herbst/Winter 2017 verschiedene Änderungsanträge bezüglich des geltenden Planungsrechts im vorliegenden Plangebiet. Einerseits wurde beantragt, die maßgebenden rechtskräftigen Bebauungspläne hinsichtlich einer Modernisierung der derzeit geltenden städtebaulichen Festsetzungen grundsätzlich zu ändern. Andererseits wurde darum ersucht, die laufende Objektplanung im Bereich Hagedornstraße 12 zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Auf die Vorlagen (DS-Nr. 00787/2017 und DS-Nr. 169/2019) und die Niederschrift vom Dezember 2017 wird diesbezüglich verwiesen.

Die Stadt ist bestrebt, private Entwicklungsabsichten in den großteils bebauten Bereichen frühzeitig zu erörtern und u. a. darauf aufbauend den künftigen planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen zu definieren. Dadurch soll Planungssicherheit in dem bis dato weitgehend unbeplanten Bereich für alle Eigentümer und Bewohner geschaffen werden.

Auf Grund dieser Ausgangslage bietet es sich an, den Planbereich insgesamt in planungsrechtlicher Hinsicht zu überprüfen und städtebaulich neu zu ordnen. Die Stadt Halle (Westf.) hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 zwecks Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Aufgrund der Plangebietsgröße kann das Verfahren nur gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden, wenn gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung zu der Einschätzung kommt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen hier zu berücksichtigen Umweltauswirkungen hat. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von **FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten** liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet. Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs der überschlägigen Umweltprüfung gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet. Im Planverfahren ist abschließend zu entscheiden, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, oder ob das Regelverfahren gemäß BauGB, inklusive die Erstellung eines Umweltberichts, geboten ist.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) dienen soll (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 79 umfasst ein heute überwiegend bebautes Siedlungsgebiet in der Kernstadt Halle (Westf.). Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 14,4 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Apothekerstraße,
- im Süden durch die Oldendorfer Straße,
- im Westen durch die Wertherstraße und

- im Norden durch die Straße Schützenberg sowie das NSG „Steinbruch Schneider“.

Genauere Lage und Abgrenzung Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Nahezu der gesamte baulich entwickelte Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 bzw. in den Geltungsbereichen dessen 1. bis 6. Änderung. Lediglich der Straßenraum der Wertherstraße und teilweise die Randbereiche sind nicht übereinstimmend mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen. Die geltenden Bebauungspläne legen für die einzelnen Teilbereiche *Allgemeine Wohngebiete* und *Reine Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO* fest.

Den überwiegenden Bereich des Plangebiets prägt eine typische, **kleinteilige Wohnbauentwicklung**. Es dominieren 1½- bis 2-geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit grundsätzlich ein bis zwei Wohneinheiten das Gebiet. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhaus-, Doppel- und Reihenhausstrukturen vorhanden. Die Einzelhausgrundstücke weisen teilweise eine für diese Bautypologie überdurchschnittliche Größe auf. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich entlang zwischen Oldendorfer Straße und Grenzweg sowie im westlichen Bereich entlang der Werther- und Hagedornstraße. An der Stelle bestehen größere potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe. Einzelne Grundstücke im Plangebiet sind voll erschlossen, aber noch unbebaut. Nördlich entlang der Werther- und Hagedornstraße bestehen u. a. 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit größeren Kubaturen. Vereinzelt finden sich zudem Dienstleistungsnutzungen (u. a. Fußpflege, Steuerberater) und ausgeprägte, markante Einzelbäume verteilt im Plangebiet. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein Kinderspielplatz mit angrenzendem Gehölzbestand.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt über die Wertherstraße, die Oldendorfer Straße, die Hagedornstraße, den Grenzweg, die Schäferstraße, die Apothekerstraße, die Straße Schützenberg, die Straße Spitzenkamp und die Straße Fahlenbreite. Über die Wertherstraße in Nord- und Südrichtung ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr (L 782 und B 68) angebunden.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägende **Dachform** ist das Satteldach. Untergeordnet finden sich aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer sowie vereinzelt Flach- und Pultdächer im Gebiet. Die Dächer reichen von überwiegenden anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern bis hin zu untergeordnet roten sowie dunkelbraunen Dacheindeckungen über das Plangebiet verteilt.

Westlich der Wertherstraße und südlich der Oldendorfer Straße grenzt das Plangebiet an weitere Wohngebiete. Das Gebiet besticht jedoch besonders durch die Lage direkt angrenzend an die im nördlichen und östlichen Umfeld liegenden Freiraum- und Landschaftsbereiche des Teutoburger Walds. Im weiteren Umfeld liegen zudem die Kammzüge Knüll und Storckenberg. Der umgebende Landschaftsraum am Hang des Teutoburger Walds bildet aufgrund der strukturreichen landschaftlichen Ausstattung (ausgedehnte Waldgebiete, Bachlauf, Steinbruch, Grünland etc.) ein wertvolles Naherholungsgebiet für die angrenzenden Quartiere und Nutzungen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand:

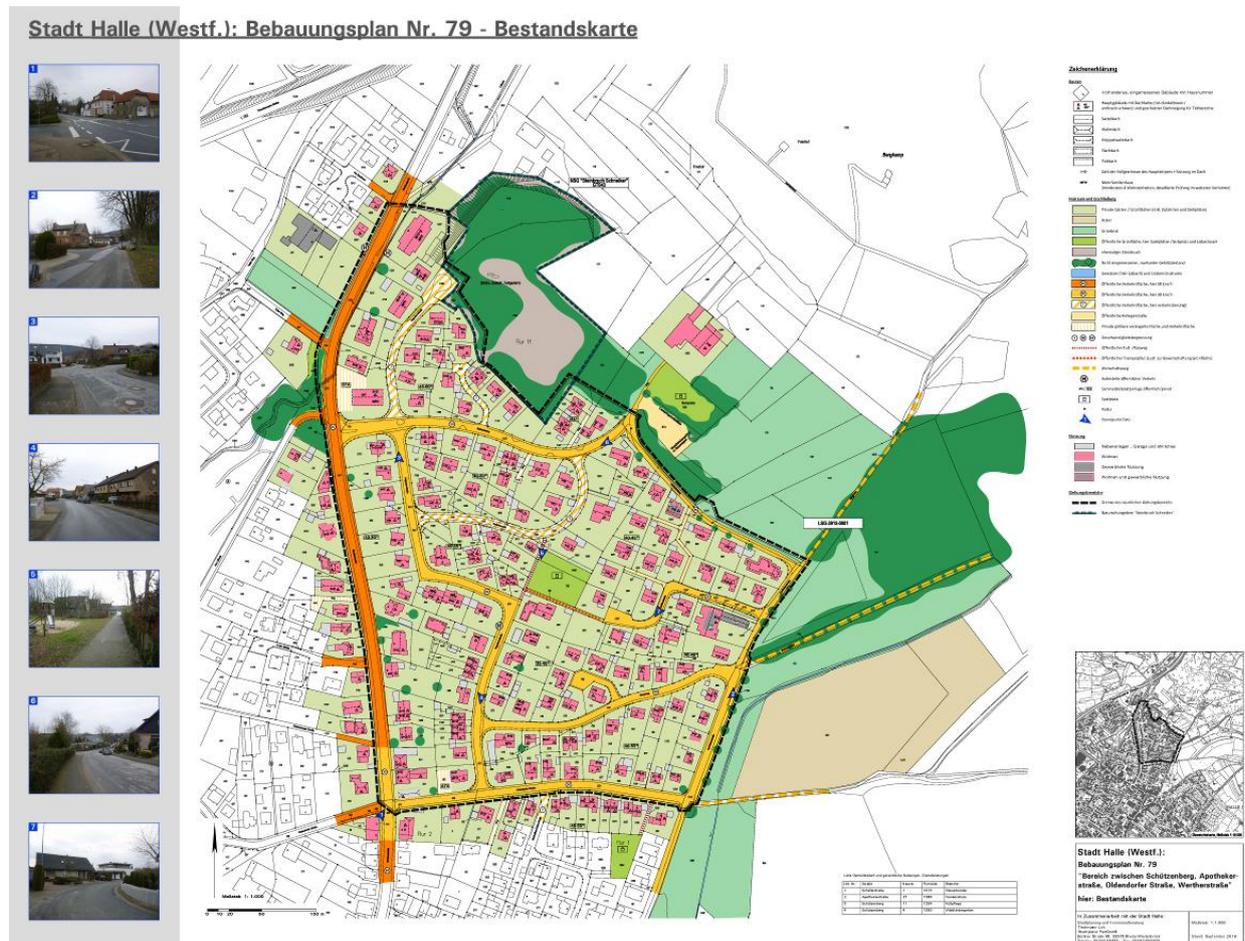


Abb. 1: Auszug Übersichtskarte Bestand (Stand September 2019) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 – Bauen, Planen, Umwelt einsehbar.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* der Kernstadt Halle (Westf.). Der nördlich und östlich angrenzende Landschaftsraum wird als *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* sowie als *Waldbereiche* mit den Freiraumfunktionen *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* sowie *Schutz der Natur* dargestellt. Die vorliegende Planung wird weiterhin im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Der Großteil des Plangebiets ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Auf der Nord- und Ostseite befinden sich diese im Übergangsbereich zu den Darstellungen als *Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und Wald* in Kombination mit einem *Landschafts- und Naturschutzgebiet*. Im zentralen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Der wirksame FNP der Stadt Halle

(Westf.) stellt das Plangebiet gemäß aktuellem Kenntnisstand in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht gegeben.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Großteil der überplanten Flächen ist seit vielen Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche zentrumsnah innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des **Landschaftsplans „Osning“¹**.
- Der Bereich liegt innerhalb des **Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald**, Wiehengebirge (Osnabrücker Land – TERRA.vita).
- Gemäß Biotopkataster NRW² finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- Nördlich angrenzend an das Plangebiet sowie teilweise im Grenzbereich werden Flächen durch Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) „NSG Steinbruch Schneiker“ (GT-043), als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG Osning“ (LSG-3915-0001), als geschütztes Biotop „GB-3916-093“ und schutzwürdiges Biotop „NSG Steinbruch Schneiker“ (BK-3916-006) sowie als Verbundfläche „Grünlandstreifen südwestlich der Waldgebiete des Teutoburger Waldes“ (VB-DT-3915-011) geschützt.
- Weiterhin liegt nördlich/nordöstlich im Abstand ab ca. 100 m das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) und das **NSG „NSG Knüll/Storkenberg“** (GT-033). Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenhäuser. Die Flächen werden zudem als Gebiet zum Schutz der Natur „GSN-0517“, Verbundfläche „Laubwälder des Teutoburger Waldes und entlang des Osnings“ (VB-DT-3916-011) sowie als schutzwürdiges Biotop „NSG Knüll/Storkenberg“ (BK-3916-920) 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 Planung gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte Planung nicht erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist wegen der derzeitigen Nutzung nicht gegeben. Der gesamte umgebende Landschaftsraum bietet auf Grund der strukturreichen landschaftlichen Ausstattung (ausgedehnte Waldgebiete, Bachlauf, Steinbruch etc.) einen hohen Naherholungswert für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Planung wird eine Beschränkung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft nicht gesehen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen Erholungs- und Freiraumbereichen, u. a. des Teutoburger Waldes, verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst.

¹ Landschaftsplan Osning, Kreis Gütersloh, seit 27. Juni 1999 in Kraft .

² Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine oberirdischen **Gewässer**. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze fließt unterirdisch und kanalisiert der **Laibach**. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**. Die südöstliche Hälfte des Plangebiets befindet sich in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**.

Die überwiegend im Plangebiet vorkommenden Braunerdeböden weisen gemäß Bodenkarte NRW³ kein **Grundwasservorkommen** auf. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung ist differenziert zu betrachten. Die fast im ganzen Plangebiet vorkommenden Braunerdeböden und die tlw. nördlich im Randbereich vorhandenen Rendzina-Böden weisen keine Grund- und Stauwassereinflüsse auf. Bei den entlang der Nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gleyböden (Grundwasser i. W. 4 – 8 dm unter Flur) besteht jedoch ein starker Grundwassereinfluss.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend Braunerdeböden (B4) an. Diese sandig-tonigen Lehmböden weisen eine geringe nutzbare Feldkapazität, mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und keinen Grund- und Stauwassereinfluss auf. Nördlich im Plangebiet stehen zudem Rendzina-Böden (R2) mit ähnlichen Eigenschaften wie die Braunerdeböden an. Diese tonig-lehmigen Böden weisen ebenso eine sehr geringe nutzbare Feldkapazität, mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und geringe nutzbare Wasserkapazität sowie keinen Grund- und Stauwassereinfluss auf. Die Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁴ treffen auf beide Bodentypen, welche als „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ kartiert sind, zu. Nach § 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW unterliegen sie einem besonderen Schutz.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sind Gley-Böden vorzufinden. Diese Gley-, z. T. Podsol-Gley-Böden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit, hohe Wasserdurchlässigkeit und einen hohen Grundwasserstand von 4 – 8 dm unter Flur auf. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Aufgrund des Maßstabs der Bodenkarten von 1:50.000 wird nur eine Übersicht gegeben und bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen werden als schutzwürdige Böden dargestellt. Das Plangebiet ist i. W. heute bereits langjährig bebaut. Die Böden im Plangebiet sind heute bereits überwiegend versiegelt und die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe ist nach Informationen der WMS-Dienste des geologischen Dienstes NRW⁵ nicht gegeben. Die Kommune geht davon aus, dass die o. g. schutzwürdigen Böden im Plangebiet nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen, sondern anthropogen verändert wurden. Gemäß aktuellem Kenntnisstand kann der Boden seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind gemäß aktuellem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

⁵ Geologischer Dienst NRW: BK50 und ATKIS - Wahrscheinlichkeit von Naturnähe, Abrufdatum 02.07.2019.

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 werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die 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. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m nordwestlich der historischen Altstadt von Halle (Westf.) und stellt ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet der Stadt dar. U. a. wird dies begründet durch seine einerseits zentrumsnahe Lage und andererseits direkte Nachbarschaft und Anbindung an den Naherholungsraum des Teutoburger Walds. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen. Zudem trägt auch der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) zur Attraktivität der Fläche bei.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen Bestrebungen, vorhandene Baulücken, aber auch die tiefen privaten Gartengrundstücke, für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie weiterzuentwickeln.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 79, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- 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 markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sollen im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, gesichert werden.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen. Verkehrs- und sicherheitstechnische Anpassungen aufgrund zusätzlicher Wohnnutzungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 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.

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 **Plankonzept mit Varianten für zwei Detailbereiche**, welche sich für die rückwärtige Nachverdichtung mit möglicher Grundstücksteilung anbieten erarbeitet (siehe Abbildung 2). Die Detailvarianten unterscheiden sich i. W. hinsichtlich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche, der Anordnung möglicher Neubauten, der verschiedenen potentiellen Grundstücksteilungen und potenzieller Einzelhaus- bzw. Doppelhausstrukturen. Die **Bestandsgebäude** werden grundsätzlich planungsrechtlich **gesichert** und gleichzeitig werden maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten definiert. Im Bereich der bestehenden, erschlossenen Baulücken werden die Baumöglichkeiten abgestimmt auf die Grundstückssituation und den lokalen Kontext vorgegeben. Die Geschossigkeit orientiert sich an dem baulichen Bestand. Planungsziel sind Festsetzungen zwischen einer 1 ½- bis 3 ½-geschossigen Bauweise (städtebaulicher Begriff). Im Bereich der Hagedornstraße Nr. 12 ist eine umfassende bauliche Entwicklung angedacht. An der Stelle soll die bestehende Nutzung vergrößert werden. Geplant ist ein zweigeteilter, zweigeschossiger Baukörper mit flach geneigtem Dach.⁶ Die **Wohnanlage** soll Raum **für 24 Menschen mit Behinderung** bieten. Für die Entwicklung wird der heute bestehende Spielplatz teilweise überplant. Die **Erschließung** wird grundsätzlich bestandsorientiert gesichert und im Bereich des verkleinerten Spielplatzes die Fuß- und Radwegebeziehungen neu geordnet. Das Plangebiet soll insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden.

⁶ Geplante Wohnanlage für 24 Menschen mit Behinderung mit möglicher Grundstücksteilung, Grundlage: Entwurfsplanung von Architektin Lisa Plogmann, Georgsmarienhütte, Stand 11.09.2018 im Auftrag von Diakonische Stiftung Ummeln, Bielefeld.



Abb. 2: Auszug städtebauliches Rahmenkonzept (Stand September 2019) – ohne Maßstab (Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 – Bauen, Planen, Umwelt einsehbar)

Detailbereich 1 „zwischen Wertherstraße und Hagedornstraße“:

Variante 1 „bestehende Flurstücksgrenzen“:

- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Einzelhäuser



Abb. 3: Ausschnitt Detailbereiche 1 „zwischen Wertherstraße und Hagedornstraße“, Variante 1 „bestehende Flurstücksgrenzen“ (Stand Sept. 2019) – genordet, ohne Maßstab

Variante 2 „neue Flurstücksgrenzen“:

- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Doppelhäuser

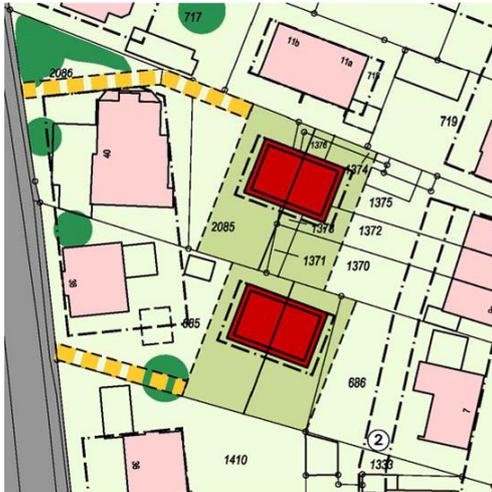


Abb. 4: Ausschnitt Detailbereiche 1 „zwischen Wertherstraße und Hagedornstraße“, Variante 2 „neue Flurstücksgrenzen“ (Stand Sept. 2019) – genordet, ohne Maßstab

Detailbereich 2 „zwischen Grenzweg und Oldendorfer Straße“:

Variante 1 „bestehende Flurstücksgrenzen“:

- 3 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Einzelhäuser



Abb. 5: Ausschnitt Detailbereiche 2 „zwischen Grenzweg und Oldendorfer Straße“, Variante 2 „bestehende Flurstücksgrenzen“ (Stand Sept. 2019) – genodet, ohne Maßstab

Variante 2 „neue Flurstücksgrenzen“:

- 3 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Einzelhäuser



Abb. 5: Ausschnitt Detailbereiche 2 „zwischen Grenzweg und Oldendorfer Straße“, Variante 2 „neue Flurstücksgrenzen“ (Stand Sept. 2019) – genodet, ohne Maßstab

Im ersten Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden Bürger und Fachbehörden um Stellungnahme insbesondere zu den Verdichtungsideen und -varianten gebeten.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Bebauungsplans Nr. 79 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Ursprungsplan aus dem Jahr 1972) einschließlich der damit verknüpften Änderungen gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich der damit verknüpften Änderungen außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung der innenstadtnahen, überwiegend bebauten Bereiche sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus o. g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand von Gebäuden und Nutzungen sowie an von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen. Zudem werden die derzeit geltenden Festsetzungen des betroffenen Ursprungsplans Nr. 5 sowie dessen Änderungen geprüft und angemessen weiterentwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

Im bereits überbauten Bereich soll das Plangebiet gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** (WA) entwickelt werden. Diese Bereiche sollen auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender Immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Festsetzungen des betroffenen Ursprungsplans Nr. 5 einschließlich seiner 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:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel- und Doppelhäuser sowie untergeordnet Mehrfamilien- und Reihenhäuser im Bestand und der im Falle von Nachverdichtungen mit neuen Grundstücksteilungen noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen werden sich die **Grundflächenzahl GRZ** als auch die **Geschossflächenzahl GFZ** in den Wohngebieten voraus-

sichtlich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 1,2 an der jeweiligen Obergrenze i. S. d. § 17 BauNVO orientieren. Die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 5 einschließlich dessen Änderungen werden somit bezüglich der Geschossflächenzahl GRZ und GFZ behutsam weiterentwickelt und auf die Obergrenze des § 17 BauNVO beschränkt.

- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im späteren Bebauungsplan konkrete Festsetzungen von **Tauf- und Firsthöhen** respektive **Gesamthöhen** sowie die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln.
- Im Plangebiet ist überwiegend die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen oder Baulinien bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

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

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

Zusätzlich ist im weiteren Verlauf der Planung vorgesehen, Regelungen zur Dachlandschaft sowie zu einer einheitlichen Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und zu Einfriedungen vorzunehmen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie bis dato über die Wertherstraße, die Oldendorfer Straße und die Apothekerstraße. Die Binnenerschließung erfolgt, zusätzlich zu den bereits genannten, über die Straßen Grenzweg, Hagedornstraße, Schäferstraße, Schützenberg, Fahlenbreite und Spitzenkamp. Auf Basis des städtebaulichen Rahmenkonzepts ist im weiteren Planverfahren und in Abstimmung mit den Beteiligten Eigentümern zu prüfen, ob und wie die private Erschließung der rückwärtigen Neubauten gesichert werden kann. Zur genauen Darstellung der verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten wird auf die Plankarte des städtebaulichen Konzepts verwiesen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Die Bushaltestellen „Tiefer Weg“ und „Hagedornstraße“ liegen im Plangebiet. Von hier aus können z. B. Werther, Bielefeld und Halle (Westf.) (u. a. Bahnhof/ZOB und Schulzentrum Masch) direkt erreicht werden.

Der südlich gelegene Bahnhof sowie der zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) liegen vom Zentrum des Plangebiets rund 1 km Luftlinie entfernt. Von dem zentralen ÖPNV-Knoten sind beispielsweise Bielefeld, Gütersloh, Vermold oder Osnabrück direkt erreichbar.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes teilweise geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine landwirtschaftlichen Betriebe. Nördlich und östlich 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.

b) Verkehrliche Immissionen

Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist im gesamten Plangebiet, bis auf den Bereich entlang der Wertherstraße, als gering einzustufen. Die Wertherstraße stellt eine wichtige Querverbindung zwischen der Langen Straße (B 68) und der Theenhausener Straße (L 782) dar. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem gewissen Anteil an Durchgangsverkehr führt zu beeinträchtigenden, ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Über bestehende Baurechte hinaus werden durch die Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird somit auch keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Ausgenommen sind untergeordneten Anbaumöglichkeiten im mittleren Abschnitt der Wertherstraße. Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen ermittelt. In die Betrachtung wird die sich ändernde gesamtstädtische verkehrliche Situation nach dem Lückenschluss der Autobahn angemessen zu berücksichtigen sein.

Durch die Planung kommt es auf der anderen Seite auch zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Aufstellung des Bebauungsplans auf die Sicherung des Bestands abzielt. Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. Baurechte bestehen bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne, die Bauleitplanung führt zu keiner Verstärkung der Konfliktlage.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

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 durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.
- 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 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

Die südöstliche Hälfte des Plangebiets befindet sich in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016). Die behutsame Überplanung der bestehenden Wohngebietsflächen ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der größte Teil des Plangebiets ist bereits baulich entwickelt. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden innerhalb des Plangebiets nur sehr maßvoll eingeräumt. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird somit nicht erwartet.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet ist, bis auf vereinzelte unbebaute Grundstücke mit Gehölzstrukturen und den zentral gelegenen Spielplatz, in wesentlichen Teilen bebaut. Die Gehölze auf den unbebauten

Grundstücken wirken jedoch im Wesentlichen nicht in den öffentlichen Raum der umgebenden Straßen, prägen diesen nicht und weisen auch ökologisch keine besondere Wertigkeit auf. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch die **durchgrüntem Gartenbereiche** mit vereinzelt markanten Bäumen aus. Die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sollen im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, gesichert werden. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit langer Zeit großteils baulich entwickelt. Nördlich angrenzend, teilweise im Grenzbereich an das Plangebiet werden Flächen durch Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) „NSG Steinbruch Schneiker“ (GT-043), als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG Osning“ (LSG-3915-0001), als geschütztes Biotop „GB-3916-093“ und schutzwürdiges Biotop „NSG Steinbruch Schneiker“ (BK-3916-006) sowie als Verbundfläche „Grünlandstreifen südwestlich der Waldgebiete des Teutoburger Waldes“ (VB-DT-3915-011) geschützt.

Weiterhin liegt nördlich/nordöstlich im Abstand ab ca. 100 m das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301) und das NSG „NSG Knüll/Storkenberg“ (GT-033). Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder. Die Flächen werden zudem als Gebiet zum Schutz der Natur „GSN-0517“, Verbundfläche „Laubwälder des Teutoburger Waldes und entlang des Osnings“ (VB-DT-3916-011) sowie als schutzwürdiges Biotop „NSG Knüll/Storkenberg“ (BK-3916-920) geführt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der Ziele der bestandsorientierten Planung und tlw. aufgrund des Abstands vom Plangebiet gemäß aktuellem Kenntnissstand nicht gesehen.

6. Umweltsrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring 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 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren sichert bestandsorientiert den baulichen Bestand und schafft gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung maßvoller Nachverdichtungspotenziale. Diese beziehen sich u. a. auf mögliche Anbauten im Bestand, das Ausnutzen von klassischen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen. Die unter Kapitel 4 dargestellten, vom Gesetzgeber erwünschten maßvollen Innenentwicklungsvarianten, betreffen jedoch überwiegend nicht oder nur in geringem Maße umweltsrelevante Aspekte.

Aufgrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet umfasst jedoch rund 14,4 ha, die Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO liegt voraussichtlich über 20.000 m² und unter 70.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) BauGB überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird erforderlich.

Aufgrund dieser speziellen Voraussetzung werden im Verfahren nach § 4(1) BauGB zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs der überschlägigen Umweltprüfung gesammelt. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

Soweit sich im Planverfahren ggf. wesentliche Änderungen ergeben, ist dann zu entscheiden, ob das Regelverfahren gemäß BauGB, inklusive der Erstellung eines Umweltberichts, geboten ist.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren großteils bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme der zentralen Grünfläche (Kinderspielplatz) und der rückwärtigen Grundstücksbereiche zwischen Wertherstraße und Hagedornstraße sowie zwischen Oldendorfer Straße und Grenzweg (Detailbereich 1 und 2), ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

In der gesetzlich formulierten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines **sparsamen Umgangs** mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und maßvollen Weiterentwicklung (siehe Kapitel 4) des baulichen Bestands Priorität eingeräumt. Eine darüber hinausgehende Verdichtung würde u. a. ggf. den hochwertigen Wohngebietscharakter des Gebiets vermindern. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen daher nur maßvoll, abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext und die vorhandenen Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Dadurch ist die Auswirkung der vorliegenden Rahmenplanvarianten für die lokalen Böden als voraussichtlich gering zu bewerten. 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. 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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**⁷ (MTB 3916) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) sowie 20 Vogelarten (davon 10 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). 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.

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 ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁸ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung bereitet, wenn auch nur in sehr geringem Umfang, die Ergänzung von (Brutto-) Wohnbauflächen vor. Die im Bestand und in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln.

Die Planaufstellung betrifft bereits großteils überplante oder weitestgehend bebaute Bauflächen. Das Plangebiet unterliegt entsprechenden Störeinflüssen, hiervon sind auch die noch verbliebenen Freiflächen und Baulücken betroffen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die (bisherige) bauliche Nutzung und der anthropogene Einfluss einschließlich der überwiegend zu beobachtenden intensiven Gartengestaltung und -nutzung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, i. W. nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Diese Fragestellung ist im Planverfahren mit der Fachbehörde zu erörtern. Der Stadt liegen bisher keine Informationen über das Vorkommen der planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Die aktuelle Planung greift i. W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte und die bestehende bauliche Struktur auf und schreibt diese im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung fort.

Die überschlägige Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst**

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Durch die grundsätzliche Bestandsüberplanung und maßvolle Verdichtung sind negative Auswirkungen der Planänderung auf **Artenschutzbelange** und auf das **Landschaftsbild** voraussichtlich nicht gegeben. *Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt Halle (Westf.) vorliegende Informationen zur Verfügung zu stellen.*

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

Sofern im Plangebiet oder in Randlage **Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten**, sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz 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. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Dazu sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind in Anlehnung an aktuelle Fachliteratur (UNEP/EUROBATS 2018) Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 – 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage. Auf der Plankarte wird diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

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 5 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, aufbauend auf bestehenden Baurechten, bereits bebaut.

Zudem werden eine Überplanung im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert. Bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² und ohne erhebliche Umweltauswirkungen nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach heutigem Kenntnisstand wird die Planung voraussichtlich zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der

weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären. Einzelheiten sind diesbezüglich im Verfahren weiter abzuklären.

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. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können aber durchaus auch Zielkonflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diesen Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein seit vielen Jahren großteils bebautes Gebiet. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in begrenztem Umfang ermöglicht. Im Plangebiet übernehmen zudem insbesondere die teilweise großen Gartenstrukturen eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern eine Überwärmung des Siedlungsbereichs und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

Die **Lage der bestehenden und geplanten Bauten respektive Baufenster sowie der Erschließungsstraßen** ermöglicht eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem sollen im Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund der **bestandsorientierten sowie maßvollen Planung** 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 und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Die im Rahmen der Variantenentwicklung für die Detailbereiche notwendigen Erschließungsflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Im Bebauungsplan werden in diesen

Bereichen voraussichtlich keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein Flächenerwerb durch die Stadt Halle (Westf.) ist aus diesem Grund voraussichtlich nicht notwendig.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung und kleinteilige Arrondierung von Wohnbauflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang im Sinne der Rahmenplanung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im November und Dezember 2017 die **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 79 beschlossen (Beratungsvorlage DS-Nr. 00787/2017, damals als Änderung des B-Plans Nr. 5 bezeichnet)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Halle (Westf.), im September 2019