

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartni- scher Weg“

**hier:
Begründung
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Vorentwurf, April 2020

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, Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 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
- 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 Überschlägige Umweltprüfung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“, April 2020.
- A.2 Bestandskarte**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Bestandskarte für den Bebauungsplan Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“, März 2020.
- A.3 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, April 2020.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen 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. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“ mitzuteilen.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Halle (Westf.) südlich an der Bielefelder Straße in ca. 750 m Entfernung südöstlich zum zentralen Bahnhof Halle (Westf.). Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“ ist der grundlegende Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten. 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 Reservflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan soll für alle Eigentümer und Bewohner im Plangebiet Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1964 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 einschließlich seiner 1. und 2. Änderung. Ein Ziel der Planung ist es, die über 50 Jahre alten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 einschließlich seiner Änderungen im Plangebiet zu aktualisieren und an die heutigen Gegebenheiten und Zielvorstellungen anzupassen. 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. 87 beschlossen. Auf die Vorlage (DSNr. 309/2020) und die Niederschrift vom 5. Februar 2020 wird diesbezüglich verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich der Stadt Halle (Westf.). Aufgrund der Plangebietsgröße mit rund 8,1 Hektar 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 berücksichtigten Umweltauswirkungen hat.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplans und 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 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 der Öffentlichkeit und den Behörden dient (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 8,1 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Nordosten durch die Bielefelder Straße,
- im Südosten durch die Mittelstraße,
- im Südwesten durch den Gartnischer Weg,
- im Nordwesten durch die Friedhofstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 bzw. im Geltungsbereich dessen 1. und 2. Änderung. Die geltenden Bebauungspläne legen für die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete gemäß §§ 3 und 4 BauNVO fest. Entsprechend stellt das Plangebiet eine heute größtenteils bebaute Fläche im Siedlungsbereich dar und wird überwiegend von einer typisch kleinteiligen Wohnbebauung geprägt. Diese wird i. W. von 1½- bis 2½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise bestimmt. Vereinzelt wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen nehmen hier eine eher untergeordnete Funktion ein (z. B. ein Friseur oder ein Bestattungsinstitut an der Bielefelder Straße).

Die Grundstücke im Plangebiet weisen vereinzelt eine überdurchschnittliche Größe und somit großzügige Wohngärten im rückwärtigen Bereich auf. Hier bestehen z. T. größere potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten überwiegend in zweiter Reihe. Weiterhin sind im Plangebiet einige unbebaute Grundstücke in Form von „Baulücken“ vorhanden, die für eine Nachverdichtung geeignet sind. Zu nennen ist hier insbesondere eine größere private Grün- bzw. Freifläche südöstlich angrenzend an die Osningstraße 4 mit einer Flächengröße von ca. 4.500 m² (Grundstück Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstücke 793).

Außerdem sind im Plangebiet mehrere ggf. erhaltenswerte Bäume vorhanden. Die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sollen im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert werden.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung prägende Dachform der Hauptbaukörper ist das Satteldach. Untergeordnet finden sich aber auch Walmdächer im Plangebiet wieder. Hauptbaukörper mit Flachdächern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das **städttebauliche Umfeld** ist südöstlich vom Plangebiet entlang der nördlichen Straßenseite der Bielefelder Straße überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt, die insbesondere dem Kraftfahrzeuggewerbe zugeordnet werden können. Östlich vom Plangebiet an der nördlichen Straßenseite der Bielefelder Straße ist ein Lebensmittelmarkt angesiedelt. Der daran nordöstlich anschließende Bereich ist wiederum vorwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert. Nordöstlich vom Plangebiet befindet sich eine größere Friedhofanlage. Südwestlich vom Plangebiet liegt die Grundschule Gartnisch, die an einen Spielplatz angrenzt. Das weitere Umfeld ist i. W. durch Wohnhäuser mit offener Bauweise geprägt (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Übersichtskarte Auszug Bestand (Stand März 2020, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar. ▲ Nord

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 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich von Halle (Westf.). Die vorliegende bestandsorientierte Planung und maßvolle Nachverdichtung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche dar. Nachrichtlich wird zudem die in Ost-West-Richtung verlaufende Richtfunktrasse mit Schutzbereich dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung 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.

Das vorliegende Plangebiet stellt eine überwiegend mit Wohnnutzungen bebaute Fläche mit Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentialen, vorwiegend im rückwärtigen Bereich sowie im Bereich einiger unbebauter Grundstücke „Baulücken“, dar. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Halle (Westf.). Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Halle (Westf.) und wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW¹ bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines **Naturparks**.
- Nordöstlich in ca. 300 m Entfernung, durch Wohnbebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, liegt das **Landschaftsschutzgebiet Osning** (LSG-3915-0001) an, das über den Landschaftsplan Osning gesichert ist. Anknüpfend an das Landschaftsschutzgebiet Osning beginnt das Naturschutzgebiet Gartnischberg (GT-032) nordöstlich vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 500 m. Das **Naturschutzgebiet Gartnischberg** ist als **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) gemeldet, welches zu den Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gehört. Gemäß FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Aufgrund der Entfernung von rund 500 m zum Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch die Planung nicht zu erwarten.
- Weitere **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (Westf.) (Gebietsnummer 391606). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 (ehem. Schutzgebietsverordnung Halle vom 1. Juni 1976) sind zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

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

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol (P8), z. T. Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe 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-Westfalen³ treffen auf die Sandböden im Plangebiet 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 und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“ sind nach bisherigem Kenntnisstand **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, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet 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 im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

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

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 das Ziel, gut erschlossene Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Das Plangebiet stellt u. a. aufgrund seiner Lage mit der guten verkehrlichen Anbindung über die Bielefelder Straße und der bereits vorhandenen Erschließung ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet dar. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen, der Gebäudebestand wirkt darüber hinaus teilweise identitätsstiftend. In diesen Bereichen sollen die städtebaulichen sowie gestalterischen Qualitäten gesichert werden. Das Plangebiet verfügt über ein vergleichsweise hohes Nachverdichtungspotenzial, da es im Plangebiet teilweise größere unbebaute private Grundstücke bzw. „Baulücken“ gibt und sich mehrere tiefere private Gartengrundstücke für eine Nachverdichtung eignen. Neben der Nachverdichtung auf bisher unbebauten Flächen kann es aufgrund des Alters des jeweiligen Gebäudebestands auch durch Abgänge zu Neubauten im Plangebiet kommen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 87 sind:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.
- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären bzw. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- Die angrenzende Bebauung und das Umfeld sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude im Bereich der für eine Einfamilien-/Mehrfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke soll abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld im Verfahren und in Abstimmung mit den Beteiligten/Betroffenen geprüft werden. Diese sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen.
- Zur langfristigen Sicherung und einheitlichen Entwicklung des Wohngebiets soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
- Ein weiteres zentrales Ziel der Planung ist die langfristige Baulandmobilisierung von teilweise seit vielen Jahren unbebauten Bauflächen im Planbereich. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse der Stadtentwicklung und der Eigentümer. Sofern dieses im Zuge der aktuellen Planverfahren jedoch nicht gelingt, wird der Rat der Stadt Halle (Westf.) in Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der städtebaulich potentiellen Bauflächen in Grünflächen etc. prüfen und ggf. vornehmen.

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.

Als Vorentwurf wurde zunächst ein **städtebauliches Rahmenkonzept** erarbeitet.

Rahmenkonzept

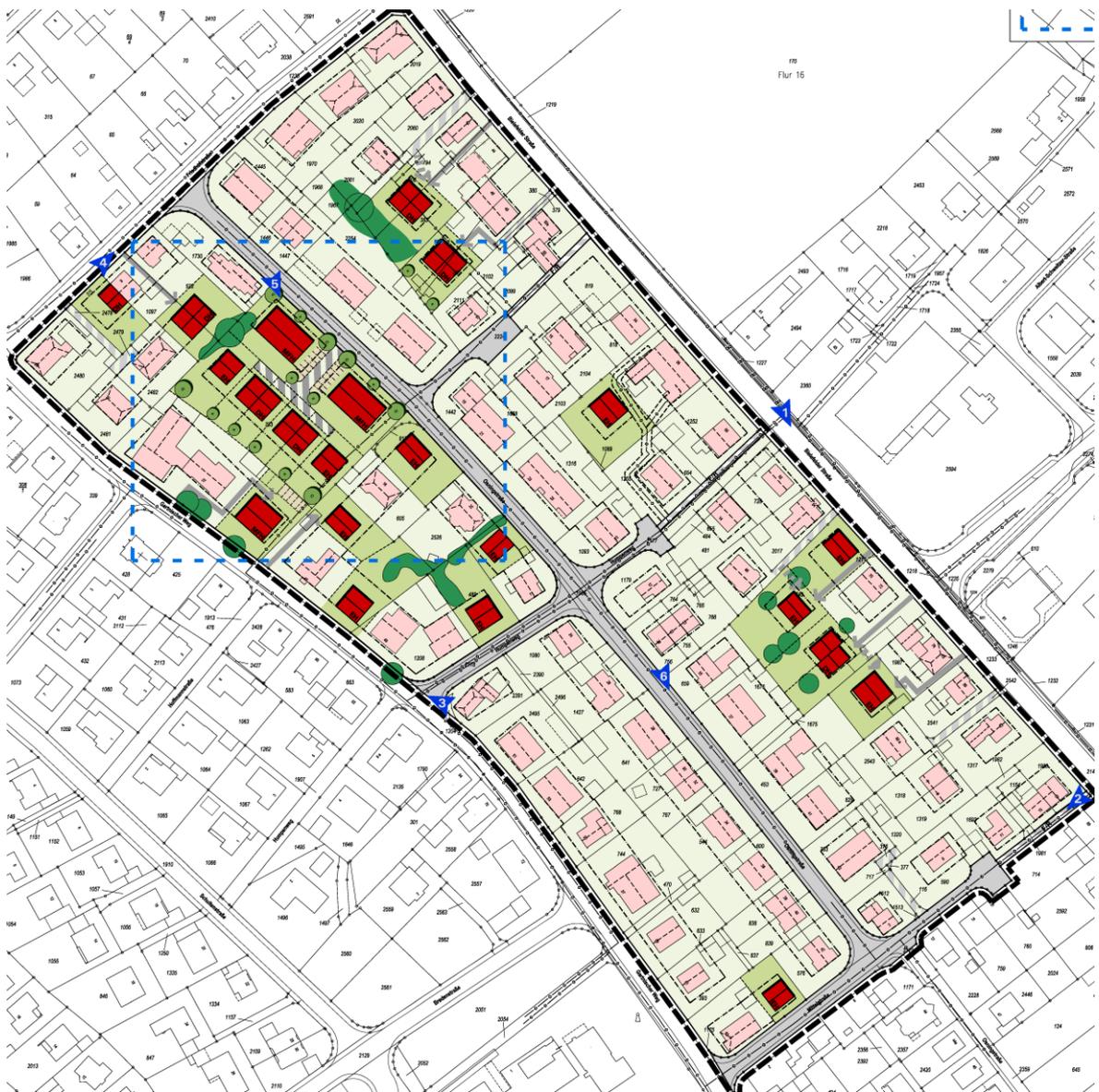


Abb. 2: Rahmenkonzept (Stand April 2020, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.2) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar. △^Nord

Grundlage für die Entwurfserarbeitung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde ein Rahmenkonzept für das Plangebiet erarbeitet auf dessen Basis ein konkreter Bebauungsplanentwurf erarbeitet wird.

Ziel des Rahmenkonzeptes ist es, im gesamten Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Sinne der dargelegten Zielsetzung zu entwickeln. In den Bereichen, die im Rahmenkonzept (siehe Abb. 2) hellrosa dargestellt sind, sollen die bestehende 1½ bis 2½-geschossige Wohnbebauung, großmehrheitlich mit Steildach, sowie wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen bestandsorientiert gesichert und kleinteilige, maßvolle Erweiterungen ermöglicht werden. Weiterhin sollen in diesen Bereichen adäquate Wohngartentiefen erhalten werden und mögliche Baugrenzen dezidiert nicht anhand minimaler Grenzabstände festgesetzt werden. Mögliche Bautiefen orientieren sich am Bestand und bieten gleichzeitig maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich mögliche An- oder ggf. auch Neubauten in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleibt. Weiterhin werden hierdurch die bestehenden Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten und nicht durch

mögliche Neubauten in ihrer Funktion als Ruhe-/Erholungsraum beeinträchtigt. Zudem hat sich in einigen Teilbereiche des Plangebiets, wie z. B. entlang der Osningstraße oder dem Gartnischer Weg zwischen Humpenweg und Mittelstraße, eine homogene städtebauliche Struktur mit 2½-geschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise entwickelt. Eine zusätzliche Verdichtung wird im Bereich dieser homogenen und z. T. qualitätsvollen Siedlungsstruktur zudem aus städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen als weniger sinnvoll und zielführend beurteilt.

In einigen Teilbereichen des Plangebiets sollen Nachverdichtungen ermöglicht werden, um im Sinne der beschriebenen Zielsetzung Nachverdichtungspotenziale in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen zu sichern (siehe Abb. 2/dunkelrote Gebäude). Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind hierbei abgestimmt auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext und die Grundstücksgrößen entwickelt worden. Im Bereich einiger großzügiger Gartengrundstücke sieht das Rahmenkonzept Nachverdichtungsoptionen in Form von 1½- bis 2½-geschossigen eigenständigen Neubauten mit Steildächern vor. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen und dem jeweils gegebenen städtebaulichen Kontext (Abstände zur Nachbarbebauung etc.).

Grundsätzliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist eine städtebauliche Nachverdichtung im Sinne der in Kapitel 4 dargelegten Zielsetzung. Bereits der seit 1964 geltende Bebauungsplan Nr. 9 bietet an diesen Standorten Baurechte, die jedoch bis heute nicht ausgenutzt wurden. So werden aktuell mehrere unbebaute Grundstücke im Plangebiet als „Wohnbaureserveflächen“ im Zuge des Siedlungsflächenmonitorings durch die Stadt Halle (Westf.) erfasst und in die Bedarfsermittlung eingerechnet. Hierzu gehören die unbebauten Grundstücke zwischen der Osningstraße 4 und 22 (Flur 16, Flurstücke 793 und 2525) sowie unbebaute Grundstücksflächen am Gartnischer Weg 37 und 43 (Flur 16, Flurstück 793 und 2527). Wie bereits erläutert, ist ein zentrales Ziel der Planung die langfristige Baulandmobilisierung solcher seit vielen Jahren unbebauten Bauflächen im Planbereich. Sofern eine Baulandmobilisierung im Sinne der beschriebenen Zielsetzung im Zuge des aktuellen Planverfahrens jedoch nicht gelingt, wird der Rat der Stadt Halle (Westf.) in Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der bisherigen Bauflächen in Grünflächen etc. prüfen und ggf. vornehmen.

Zusammenfassung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne eigenständiger Neubauten innerhalb der Teilbereiche (siehe Abb. 3):

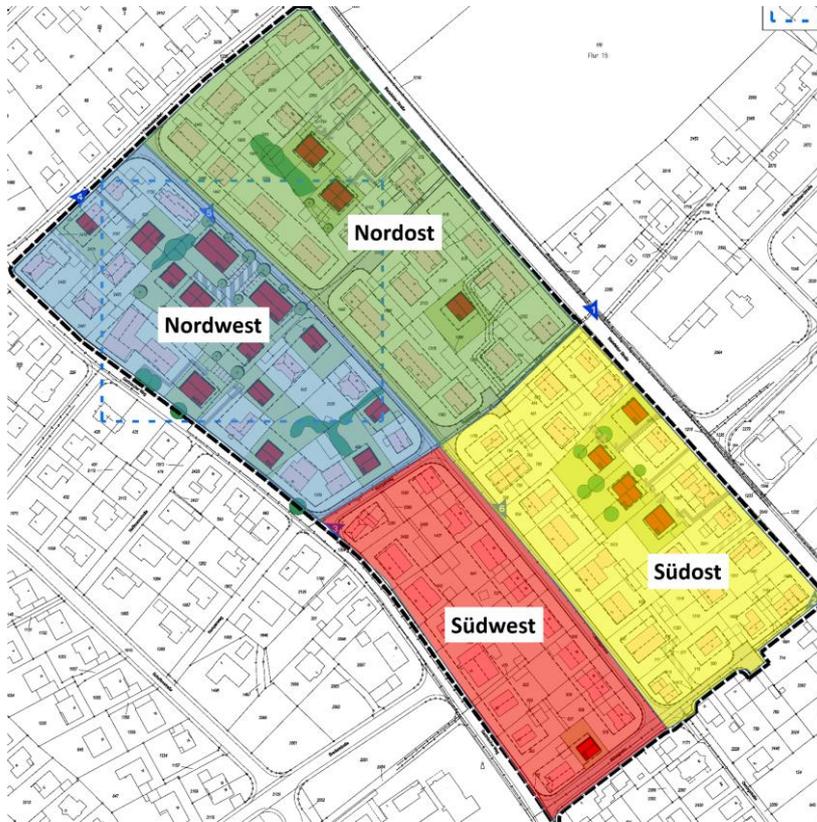


Abb. 3: Übersicht Teilbereiche (Stand April 2020, ohne Maßstab)



Teilbereich Südwest – zwischen Humpenweg, Osningstraße, Mittelstraße, Gartnerischer Weg:

- 1 zusätzliche Neubaumöglichkeit für ein 1½- bis 2½-geschossiges Einzelhaus mit Steildach

Teilbereich Südost – zwischen Humpenweg, Bielefelder Straße, Mittelstraße, Osningstraße:

- 3 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für ein 1½- bis 2½-geschossiges Einzelhaus sowie ein Doppelhaus mit Steildach

Teilbereich Nordost – zwischen Friedhofstraße, Bielefelder Straße, Mittelstraße, Osningstraße:

- 1 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für ein 1½- bis 2½-geschossiges Einzelhaus sowie zwei Doppelhäuser mit Steildach

Teilbereich Nordwest – zwischen Friedhofstraße, Osningstraße, Humpenweg, Gartnischer Weg

- Variante 1: 14 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 1½- bis 2½-geschossige Einzel-/Doppel- oder Mehrfamilienhäuser mit Steildach
- Variante 2: 10 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 1½- bis 2½-geschossige Einzel-/Doppel- oder Mehrfamilienhäuser mit Steildach und 8 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Reihenhäuser

Erläuterung Detailbereich: unbebautes Grundstück südöstlich der Osningstraße 4 (Grundstück Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstücke 793)

Variante 1



Variante 2



Abb. 4: Detailbereich an der Osningstraße im südwestlichen Plangebiet (Stand April 2020, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.2) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar.

Variante 1 (siehe Abb. 4/links):

- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Steildächern (1. Baureihe)
- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 1½- bis 2½-geschossige Einzelhäuser sowie 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 1½- bis 2½-geschossige Doppelhäuser (2. Baureihe)

Variante 2 (siehe Abb. 4/rechts):

- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Steildächern (1. Baureihe)
- 8 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für 1½- bis 2½-geschossige Reihenhäuser (2. Baureihe)

Mit einer Flächengröße von rund 4.500 m² sind für die aktuell unbebaute Grün-/Freifläche südöstlich der Osningstraße 4 unterschiedliche Entwicklungsvarianten vorstellbar. Daher wurden im Rahmen des Rahmenkonzeptes zwei Varianten (siehe Abb. 4) für diesen Detailbereich entwickelt, um alternative Baumöglichkeiten an dieser Stelle aufzuzeigen.

In beiden Rahmenkonzeptvarianten für diesen Teilbereich sind hier zwei traufständige Mehrfamilienhäuser in einem einheitlichen Abstand von fünf Metern parallel zur Osningstraße vorgesehen. Die beiden Mehrfamilienhäuser sollen in offener Bauweise mit ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung angeordnet werden.

Eine Begrünung des fünf Meter breiten „Vorgartenbereichs“ mit mehreren Einzelbäumen soll zur städtebaulichen Aufwertung des Straßenraums beitragen. Auch entlang der geplanten Stichstraße sind mehr Bäume vorgesehen, um eine gewisse Durchgrünung des Gebiets weiterhin zu gewährleisten.

Die Erschließung der geplanten rückwärtigen Grundstücke in diesem Bereich soll über eine gemeinsame Stichstraße zwischen den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern erfolgen, um mögliche Konflikte mit der Nachbarbebauung zu minimieren. Die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind senkrecht zur geplanten Stichstraße platziert. Auch hierdurch können mögliche Konflikte mit der heute bestehenden Nachbarbebauung reduziert werden.

In der **1. Variante** (siehe Abb. 4/links) sind im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser vorgesehen, die über den gemeinsamen Stichweg erschlossen sind. Durch eine einheitliche Anordnung der Gebäude wird sichergestellt, dass Gartenflächen ausreichend groß dimensioniert sind und eine homogene aufeinander abgestimmte städtebauliche Struktur entsteht. Die erforderlichen Stellplätze müssen jeweils auf den einzelnen Grundstücken ausgewiesen werden.

In der **2. Variante** (siehe Abb. 4/rechts) sind im rückwärtigen Grundstücksbereich insgesamt zehn Reihenhäuser geplant. Die Anordnung der Reihenhäuser ist so konzipiert, dass anknüpfend an die geplante Stichstraße jeweils fünf Reihenhäuser nebeneinander stehen. Die erforderlichen Stellplätze der Reihenhäuser werden an der geplanten Stichstraße gebündelt. Die geplante Stichstraße zwischen der Mehrfamilienhaus- und der Reihenhausbauung ist bewusst breiter angelegt, um an dieser Stelle eine Platzstruktur zu schaffen, die den künftigen Anwohnern ggf. als Treffpunkt dienen könnte.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen 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, Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Auf die Festsetzung von in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 9 bisher geltenden Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO wird verzichtet, um eine gewisse Flexibilität und wohnverträgliche Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu ermöglichen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Weiterhin soll hiermit eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des gesamten Plangebiets in Bezug auf die hier zulässigen Nutzungen erreicht werden, um eine homogene, aufeinander abgestimmte Nutzungsstruktur im Plangebiet zu entwickeln. 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.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren Festsetzungen zur maximal zulässigen Wohnungsanzahl je Wohngebäude 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) Nrn. 1 und 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. 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 bzw. 1,2 für die Teilflächen 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 Plangebiet besteht bereits teilweise eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im späteren Bebauungsplan konkrete Festsetzungen von **Trauf- 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, u. a. 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 Plangebiets erfolgt über die Bielefelder Straße mit Anschluss an die Innenstadt und an das überörtliche Straßennetz. Die **Binnenerschließung** erfolgt über die Friedhofstraße, die Osningstraße, den Humpenweg, die Mittelstraße und die Straße Gartnischer Weg. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert und ist ausreichend leistungsfähig. Konflikte mit dem Umfeld werden hier nicht erwartet.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist weiterhin sichergestellt, das vorhandene Wegesystem wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die bestehenden Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht verändert.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert. Eine ausreichende Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch eine Haltestelle an der Bielefelder Straße direkt angrenzend an das Plangebiet gegeben.

Öffentliche Parkplätze können teilweise im Straßenraum angeboten werden. Im Geschosswohnungsbau und bei den Mischnutzungen ist auf ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** zu achten.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche Emissionen

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.

Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Konfliktträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden durch die Verkehrsbelastung der das Plangebiet umschließenden Straßen hervorgerufen. Dies trifft für das Plangebiet insbesondere durch die vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bielefelder Straße zu. Die verkehrlichen Immissionen durch die Bielefelder Straße sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. 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.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich in ca. 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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 befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **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.

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

a) Bestand und Grünordnung

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Halle (Westf.) und ist weitgehend bebaut. Das Plangebiet ist, bis auf vereinzelte unbebaute Grundstücksbereiche mit Gehölzstrukturen in wesentlichen Teilen bebaut.

Eine mit einer Fläche von ca. 4.500 m² größere unbebaute private Grün- bzw. Freifläche befindet sich südöstlich der Osningstraße 4 (Grundstück Gemarkung Halle, Flur16, Flurstück 793). Weiterhin verfügt ein Grundstück an der Bielefelder Straße 70/72 (Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstück 740) mit einer Fläche von ca. 3.350 m² über eine vergleichsweise große private Gartenfläche, die mit einzelnen (Obst)Bäumen bepflanzt ist. Die Gehölze auf den unbebauten Grundstücken im Plangebiet 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 vereinzelten markanten Bäumen aus. Die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sollen im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit langer Zeit größtenteils baulich entwickelt. Eine Beeinträchtigung der geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich der Stadt Halle (Westf.). Aufgrund der Plangebietsgröße mit rund 8,1 Hektar 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.

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 das Regelverfahren gemäß BauGB, inklusive die Erstellung eines Umweltberichts, geboten ist.

Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

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. Bodenversiegelungen sind 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. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich 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 bereits seit vielen Jahren größtenteils bebaut. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Der Boden kann seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines Bereiches in innerstädtischer Lage. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

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**⁴ 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**⁵ (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude* elf Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 19 Vogelarten (davon zehn Arten streng geschützt). Unter den Vogelarten befinden sich folgende zehn Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und der Feldsperling. Für die Bechsteinfledermaus sowie für die Geburtshelferkröte ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das

⁴ 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.

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet umfasst eine bereits überwiegend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, durch die gewerbliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, 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.

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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.

Grundsätzlich ist – auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume – eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Im Bebauungsplanentwurf wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

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 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß überschlägiger Umweltprüfung nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB (siehe Anlage 1) ist als (Zwischen-)Ergebnis festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Änderungs- und Erweiterungsplanung voraussichtlich zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, 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.

Die vorliegende Planung überplant ein seit vielen Jahren bestehendes innerstädtisches Gebiet. Eine Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich stellt bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Diesbezügliche Stichworte sind eine allgemeine Verkehrsvermeidung und -reduzierung, Verringerung der Versiegelung im Außenbereich etc. Auch durch die Sicherung vorhandener privater Grünflächen im Plangebiet kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. 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 Nachverdichtung im Siedlungsraum bzw. in Teilbereichen ggf. für die Sicherung bestehender privater Grünflächen. Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. 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.

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 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Januar bzw. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Friedhofstraße, Mittelstraße, Bielefelder Straße, Gartnischer Weg“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 309/2020 und Niederschrift). 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.