

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75

„Künsebeck Nord“

Hinweis zur erneuten Offenlage:

Die inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 im Zuge der erneuten Offenlage betrifft folgende Änderungen mit Festsetzungscharakter:

- a) WA10: Festsetzung privater Grünfläche (Zweckbestimmung: Verkehrs- und Gartengrün) im Bereich der im Entwurf südwestlich gelegenen Teilfläche WA10 zwischen dem Amshausener Weg und der Brackweder Straße bei gleichzeitiger Anpassung der verbleibenden Baufläche und Erschließungsfestsetzungen (Straße und Kanal)
- b) Einschränkungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Ergänzung im Bereich privater Verkehrsflächen
- c) Solaranlagen: Anpassung der Festsetzungen auf Flachdächern
- d) Fassadengestaltung: Anpassung der Materialien

sowie folgende Klarstellungen ohne Festsetzungscharakter:

- e) Niederschlagswasser: Ergänzung Hinweis
- f) Vorbelastung durch Freizeitlärm: Ergänzung in Plandarstellung und in Legende unter sonstigen Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- g) Leitungstrassen: Ergänzung/Aktualisierung Schmutzwasserkanal

In der Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 75 „Künsebeck Nord“ sind die Änderungen a. – g. blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Ergänzend wurden einzelnen redaktionelle/klarstellende Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen (keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen). Dabei handelte es sich z. B. um geänderte Paragraphen der aufgeführten gesetzlichen Grundlagen, die Berücksichtigung des zwischenzeitlich erfolgten Lückenschlusses der A 33 und die Aktualisierung hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Zur Erläuterung wird auch auf diese Begründung verwiesen, insbesondere auf die Kapitel 1., 3.4, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 7. und 8.

Entwurf erneute Offenlage, April 2021

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**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Plankonzept
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 75

Umweltbericht (Entwurf zur erneuten Offenlage) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Künsebeck Nord“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, April 2021

– Gliederung siehe dort –

Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 75

- A.1** Bebauungsplan Nr. 75 „Künsebeck Nord“, **Bestandskarte**, Juni 2018
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Halle (Westf.) hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, Juli 2017
- A.3 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Halle (Westf.) hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB, Juni 2018 (Fortschreibung der Rahmenplanung vom Juli 2017 unter Einbezug der Ergebnisse der Grundstückseigentümergegespräche)
- A.4 Schalltechnische Untersuchung**, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Bielefeld hier: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 75 „Künsebeck Nord“ der Stadt Halle (Westf.), Dezember 2017 inklusive ergänzende Anlage mit Darstellung der Lärmpegelbereiche, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Halle (Westf.), September 2018
- A.5 Artenschutzbeitrag** (Entwurf) – Bebauungsplan Nr. 75 „Künsebeck Nord“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 27.09.2019

1. Einführung

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine **hohe Wirtschaftskraft** und eine große Attraktivität, die Stadt verzeichnet bislang wie andere Kommunen im Kreisgebiet eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die sehr gute verkehrliche Erschließung mit der A 33 und mit der Bahnstrecke „Haller Willem“ im Taktverkehr zwischen Bielefeld und Osnabrück sowie beispielsweise die weitere Erschließung des regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park werden die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) noch steigen lassen. Hinzu kommen sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner. Die 2010 und 2017 für die Stadt Halle (Westf.) erstellten Handlungskonzepte Wohnen halten fest, dass auch in den nächsten Jahren noch erheblicher Wohnraumbedarf besteht. Im aktuellen Demografiebericht des Kreises Gütersloh¹ aus dem Januar 2021 wird ergänzend dazu für die langfristige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Westf.) bis 2040 in einer unteren Variante mit einem leichten Rückgang vom –0,3 % und in einer oberen Variante mit einem weiteren Anstieg von +4,1 % gerechnet. Die Stadt Halle (Westf.) hält die darin zugrundeliegende kommunalbezogene Herangehensweise und insbesondere Methodik für sachgerecht und nachvollziehbar. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass neben dem aktuell aufgelaufenen Wohnflächenbedarf auch mittel- bis langfristigen mit einem diesbezüglichen Bedarf zu rechnen ist. An der Stelle wird auf die politischen Beratung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans 2020 u. a. in der Sitzung des Rates der Stadt Halle (Westf.) vom 24.03.2021 zum Thema Bevölkerungsentwicklung verwiesen (siehe DSNr. 112/2021). Aktuell liegen in der Stadt Halle (Westf.) rund 400 Anfragen nach einem Bauplatz vor.

Die Stadt Halle (Westf.) betreibt seit langem eine **sehr aktive Boden- und Stadtentwicklungspolitik**. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Die hierbei verfolgte Doppelstrategie bei der Wohnbaulandentwicklung umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung zur Deckung der Nachfrage.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist der grundsätzliche Auftrag des Gesetzgebers, die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten, städtebaulich verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu evaluieren und damit das Plangebiet neu zu ordnen. Ergänzend sollen gemäß den gemeindlichen Zielen die teilweise bestehenden planungsrechtlichen **Festsetzungen modernisiert** und die **Minigolfplatznutzung** in Kombination mit der Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Auf den Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Halle (Westf.) vom 02.11.2016 (DS-Nr. 00515/2016) wird diesbezüglich verwiesen. In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.07.2017 (DS-Nr. 00705/2017) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB beschlossen. Die Stadt Halle (Westf.) 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 u. a. bis dato teilwei-

¹ pro Wirtschaft GT und Kreis Gütersloh: Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2020, Januar 2021

se unbeplanten Bereich für alle Eigentümer/innen und Bewohner/innen geschaffen werden. Angesichts des anhaltenden sehr großen Wohnflächenbedarfs in der Stadt Halle (Westf.) ist aus Sicht der Stadt in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung, dass aufbauend auf der vorliegenden Planung konkrete bauliche Entwicklungen seitens der Privaten realisiert werden. Insofern ist die Stadt bestrebt diesen Belang als einen Schwerpunkt der städtebaulichen Neuausrichtung zu thematisieren.

Das **Plangebiet** zwischen Waldweg, Landschaftsschutzgebiet, Kiefernweg und Brackweder Straße (B 68) im Ortsteil Künsebeck in Halle (Westf.) ist geprägt durch Wohnbebauung und weist sowohl strukturschwache heterogene als auch homogene städtebauliche Strukturen auf. Es ist weitgehend bebaut, enthält aber vereinzelt Nachverdichtungspotenziale. Die Freiraum- und Landschaftsbereiche des Teutoburger Walds sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bereich liegt peripher ca. 3 km südöstlich der Innenstadt, direkt an der Grenze zur Nachbarkommune Steinhausen. Im Plangebiet finden sich mehrheitlich kleinteilige Einfamilien- und Doppelhausstrukturen, aber untergeordnet auch Mehrfamilienhäuser in Form von kleineren und größeren Geschosswohnungsbauten. Neben der Wohnnutzung ist zentral im Plangebiet eine Kindertagesstätte und ein Minigolfplatz verortet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75 in „Künsebeck Nord“ umfasst ein heute überwiegend bebautes Wohngebiet mit einer Größe von etwa 14,3 ha, welches wie folgt begrenzt wird:

- Im Nordosten durch den Waldweg,
- im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet,
- im Süden durch den Kiefernweg sowie
- im Westen durch die Brackweder Straße (B 68).

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine knapp 14,3 ha große mehrheitlich bebaute Fläche und lässt sich in **6 Teilbereiche** mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen gliedern. Diese sind die heterogenen, strukturschwachen Bereiche im Osten und Westen (Teilbereiche I a und I b), die Siedlungsrandbereiche entlang der Hochstraße und angrenzend ans Landschaftsschutzgebiet (Teilbereiche II a und II b), die zentral liegenden Bereiche der Kindertagesstätte (Teilbereich III), der Minigolfanlage (Teilbereich IV) und des Geschosswohnungsbaus (Teilbereiche V a und V b) sowie die im Süden verorteten Bereiche mit homogener offener Reihen-/Blockrandbebauung (Teilbereiche VI a und VI b).

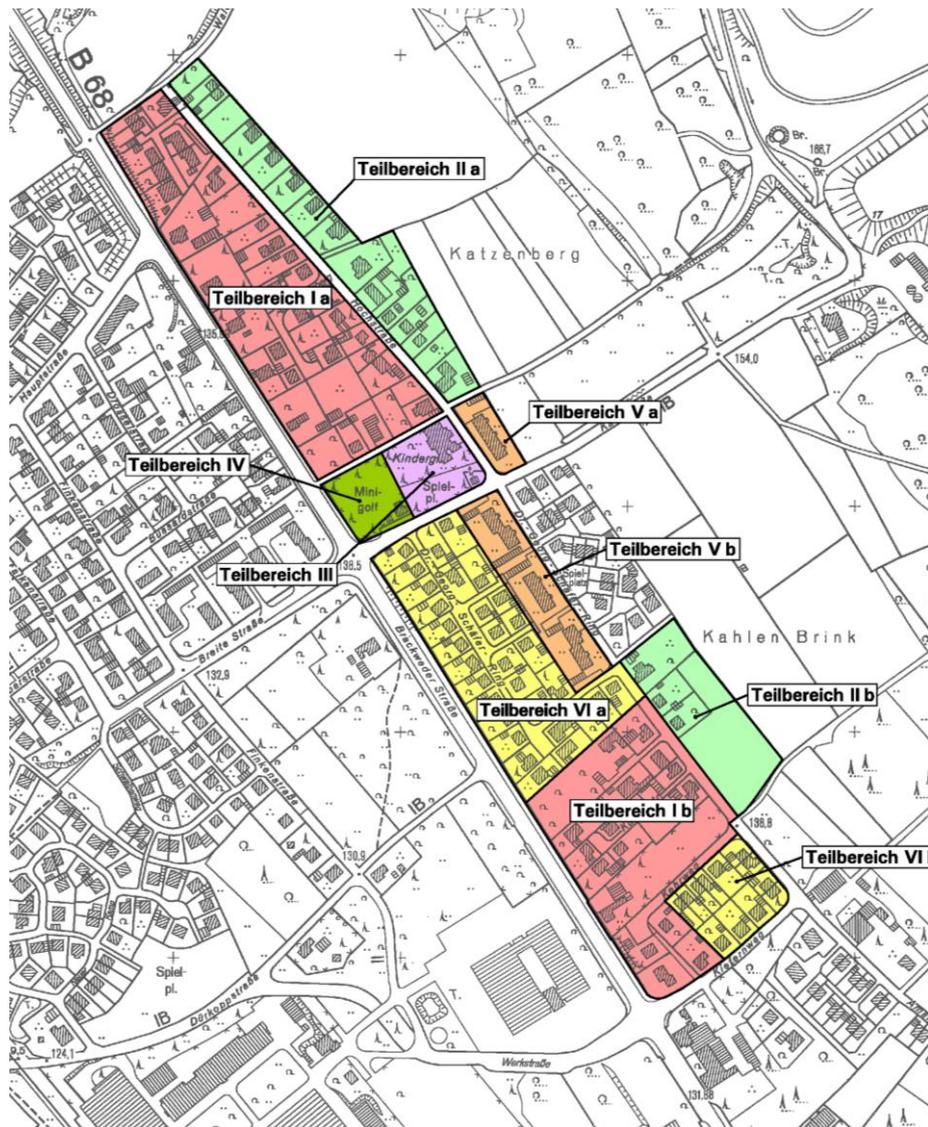


Abb.: Übersicht Teilbereiche (ohne Maßstab Δ Nord)

Der Großteil der **Bebauung** im gesamten Plangebiet besteht aus 1½- bis 2½-geschossigen Einfamilienhäusern. Vereinzelt weist der nördliche und südliche Bereich eine 1½- bis 2½-geschossige Doppelhausbebauung auf. Im Kreuzungsbereich der Hoch- und Kalkstraße sowie entlang des Dr. Georg-Schäfer-Rings wurden 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser realisiert. Die Gebäude sind im südlichen Bereich des Plangebiets überwiegend traufständig und im nördlichen Bereich vermehrt giebelständig errichtet worden. Im Zentrum des Plangebiets befinden sich zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit Kindertagesstätte und Spielplatz sowie angrenzend eine Minigolfanlage. Die Nutzung ist i. W. typisch für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aus Sicht der Öffentlichkeit ist der Bereich entlang des übergeordneten Straßenzuges Brackweder Straße (B 68) von besonderer Bedeutung.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt über den Waldweg, die Hochstraße, die Straße am Katzenberg, die Kalkstraße, den Dr. Georg-Schäfer-Ring, die Kurze Straße, den Kehrweg, den Kiefernweg und die B 68 (Brackweder Straße). Über die Bundesstraße B 68 ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Nur vereinzelte Grundstücke entlang der übergeordneten Straße B 68 werden von dieser erschlossen und weisen eine Bebauung entlang der Straße auf. Mehrheitlich rücken die Bauten jedoch von der Bundesstraße ab, sodass sich keine klassische Straßenrandbebauung entwickelt hat. Maßgebend ist diesbezüglich die zu beachtende **Anbauverbotszone** von 20 m entlang der Bundesstraße. Diese gilt es gemäß aktuellem Straßenklassifizierungsstand der Brackweder Straße als Bundesstraße weiterhin zu berücksichtigen.

Die Bebauung in den nordwestlichen und südwestlich gelegenen Teilbereichen I a und I b ist im Vergleich zur eher homogenen offenen Reihenbebauung/Blockrandbebauung im südlichen Teil (Teilbereiche VI a und VI b) und den Siedlungsrandbereichen angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet (Teilbereiche II a und II b) hinsichtlich der städtebaulichen Struktur und realisierten Bauvolumina uneinheitlicher. Es finden sich mehrheitlich kleinteiligere bis mittelgroße Wohnbauten mit ca. 400 – 1.000 m² großen Grundstücken. Die Innenbereiche dieser Grundstücke werden u. a. als erweiterte Gartenbereiche genutzt und freigehalten. Im Verhältnis zu heute üblichen Grundstücksgrößen im Wohnungsbereich sind die größeren Grundstücke überdurchschnittlich groß und weisen aus städtebaulicher Sicht dementsprechend große **Nachverdichtungspotenziale** auf. Aus Sicht der Stadt wären in diesem Zusammenhang an einigen Stellen im Plangebiet auch neue eigenständige Wohnbauten sinnvoll und städtebaulich verträglich. Zudem finden sich im Plangebiet auch einige sehr große teilweise voll erschlossene Freiflächen, die jedoch gänzlich unbebaut sind. Zum Teil bestehen in diesen Bereichen Baurechte im Rahmen bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne seit über 50 Jahren. Insbesondere diese Flächen sind aus Sicht der nachhaltigen sowie grundsätzlich auf die Innenentwicklung fokussierten Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Speziell deshalb, weil diese Flächen teilweise der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden. Unter diesem Aspekt und in Kombination mit dem sehr großen Wohnflächenbedarf ist aus Sicht der Stadt auch zu berücksichtigen, dass bei weiterhin bestehenden, aber nicht genutzten Baurechten in diesen Bereichen, der übergeordnete Handlungsspielraum der Stadt Halle (Westf.) im Bereich Stadt- und Wohnbauentwicklung eingeschränkt wird.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägenden **Dachform** ist das Satteldach. Vereinzelt finden sich aber auch Flach- sowie Walmdächer im Gebiet. Die Dächer reichen von anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern bis hin zu roten sowie dunkelbraunen Dacheindeckungen über das Plangebiet verteilt.

Westlich der B 68 und im Süden grenzt das Plangebiet an weitere Wohngebiete sowie im Südwesten an ein Gartencenter mit größeren Stellplatzflächen. Das Gebiet besticht jedoch besonders durch die Lage direkt angrenzend an die im östlichen Umfeld liegenden Freiraum- und Landschaftsbereiche des Teutoburger Walds. Im weiteren Umfeld liegen zudem die Kammzüge Großer Berg und Hellberg. Für das Plangebiet prägend ist weiterhin die direkte Lage an der Bundesstraße im Westen. Aufgrund der heute noch bestehenden Belastung durch Verkehr besteht für die Anwohner und sonstigen Nutzer im Plangebiet eine hohe Belastung durch **Lärm und andere Emissionen** des **Straßenverkehrs**. Die Wohnqualität wird entlang der B 68 bei allen Wohnbauten durch diese Lärmimmissionen negativ tangiert.

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

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.

Die überplanten Flächen sind seit Jahren großmehrheitlich wohnbaulich entwickelt. Die Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs am Rande des Ortsteils Künsebeck. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes „Osning“ des Kreises Gütersloh** (2019). Ausnahme bildet eine kleine gut 3.400 m² umfassende Teilfläche im westlichen Randbereich des Landschaftsplans. In diesem Teilabschnitt des Plangebiets werden über den Landschaftsplan die Entwicklungsziele Nr. 1.2.3 – 1.2.7 (ohne 1.2.6) festgelegt, die auf eine Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen zielen. Im Wesentlichen beziehen sich diese Ziele jedoch auf den östlich des Plangebiets beginnenden Freiraum.

Gleiches gilt für die aus den genannten Entwicklungszielen abgeleitete Festsetzung, des **Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Osning“** (Nr. 2.2.1). Das festgesetzte LSG beginnt hier im Randbereich der Siedlungsflächen und erstreckt sich von hier aus weiträumig über den östlich angrenzenden Freiraum.

- Gemäß Biotopkataster NRW² finden sich im Plangebiet keine **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Der Bereich liegt jedoch innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge (Osnabrücker Land – TERRA.vita)
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Östlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE 4017 – 301), welches in ca. 150 m Entfernung verläuft. Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder.
- Östlich des Plangebiets werden Flächen zusätzlich durch Ausweisung als **Naturschutzgebiet** (NSG) geschützt. Konkret liegt im Abstand von ca. 150 m das NSG „Großer Berg – Hellberg“ (GT-031). Die Flächen werden zudem im Biotopkataster der schutzwürdigen Biotope geführt. Die Flächen innerhalb des Teutoburger Walds unterliegen darüber hinaus teilweise einem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten Planung gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen. Dies gilt auch für das örtlich weiträumig festgesetzte LSG „Osning“. Angesichts der randlichen Überplanung von nur rund 3.400 m² des insgesamt 5.396 ha umfassenden Gebiets werden keine Beeinträchtigungen der Schutzgebietsfunktionen entstehen.

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

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte Planung nicht erwartet. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der vorhandenen Wohnnutzung nicht gegeben. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Erholungs- und Freiraumbereichen u. a. des Teutoburger Walds verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst. Die Kalkstraße im Plangebiet stellt eine bedeutsame Verbindung zum freien Landschaftsraum für Naherholungssuchende dar.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine **Gewässer**. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**. Der Künsebecker Bach fließt ca. 100 m nördlich des Plangebiets.

Der südliche Teil des Plangebiets lag in der Vergangenheit in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebietes Steinhagen-Patthorst** (Verordnung vom 24.01.1980/s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35–39). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung galt es zu beachten.

Zwischenzeitlich wurde das Trinkwasserschutzgebiet (WSG) überplant und neu abgegrenzt. Wie bereits im Entwurfstand dieser Bauleitplanung angekündigt, liegt das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet. Das WSG Steinhagen-Patthorst erstreckt sich gemäß Verordnung vom 22.01.2020 nunmehr auf der Ostseite des Ascheloher Weges und des Schnatweges (L 756). Eine Betroffenheit hinsichtlich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist demnach nicht mehr gegeben.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Podsol, z. T. Gley-Podsol (P8) i. W. 13–20 dm unter Flur. Im Bereich der Braunerde, z. T. Podsol-Braunerde (B71) werden dazu keine Angaben getroffen. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ liegt der überwiegende Teil im Bereich von Podsolerden und z. T. Gley-Podsol (P8). Dieser Sandboden ist z. T. tiefreichend humos. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Er ist stellenweise dürreempfindlich. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

Der Kreuzungsbereich Hochstraße, Kalkstraße und Dr. Georg-Schäfer-Ring im Plangebiet ist von Braunerden und z. T. Podsol-Braunerden (B71) geprägt. Diese lehmig-sandige Fließerde befindet sich verbreitet in schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit und einer geringen mittleren nutzbaren Wasserkapazität ist der Boden jederzeit bearbeitbar. Das Grundwasser steht i. d. R. mehr als 2 m unter Flur. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

³ Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

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

Der Boden im Plangebiet ist durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen im Umfeld bereits heute überformt. Er kann seine natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Die Planungen stehen im Einklang mit den Zielsetzungen des § 1a Abs. 2 BauGB und berücksichtigen die sogenannte „Bodenschutzklausel“.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 75 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Insbesondere im Vergleich zum historischen Stadtkern stellt das Plangebiet eine weit jüngere bauliche Entwicklung dar, hier befinden sich keine **Baudenkmale**.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Gleichzeitig sollen die bestehende Minigolfnutzung und der Kindergarten/die KITA planungsrechtlich gesichert werden.

Die **übergeordneten Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 75, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für kurz- bis mittelfristige Veränderungen schaffen.
- Der Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden.
- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären resp. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- 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 und bis dato unbebauten Flächenpotenziale soll eine maßvolle Verdichtung mittels Neubauten im Verfahren geprüft sowie auf die Realisierungsabsichten der Betroffenen abgestimmt 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.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Der Bebauungsplan soll angemessen auf die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr im Bereich der Brackweder Straße (B 68) reagieren.
- Entlang der Brackweder Straße (B 68) sind die Abstandsvorschriften (Anbauverbotszone) für die Bauten im Plangebiet auf Basis der aktuellen Straßenklassifizierung zu berücksichtigen.
- Die bestehende Minigolfnutzung soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Minigolfanlage und Gastronomie entwickelt werden.
- Der Kindergarten/die KITA sind planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern.
- Der nördlich und östlich gelegene Siedlungsrand soll punktuell gestärkt werden.

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

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

4.2 Plankonzept

Erste Überlegungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung wurden im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss im Juli 2017 aufbauend auf den kommunalen Planungszielen beraten. Im Kern wurde eine maßvolle und bestandsorientierte Innenentwicklung vorgeschlagen. Für die Bereiche im Plangebiet mit größeren Flächenpotenzialen wurden teilweise Varianten in Form von unterschiedlichen Bautypen und Dichten vorgestellt. Die zum damaligen Zeitpunkte skizzierten Entwicklungsmöglichkeiten präsentieren sich wie folgt (siehe auch Anlage A.2):



Abb.: Auszug Rahmenplanung, Stand Juli 2017 (siehe Anlage A.2, ohne Maßstab Δ Nord)

Angesichts des Ziels der Stadt Halle (Westf.) im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zeitnah Planungssicherheit für die Realisierung der eruierten Wohnbauflächenpotenzialen zu schaffen, hat die Verwaltung im Anschluss zur Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.07.2017 mit den relevanten Grundeigentümern (im Bereich geplanter eigen-

ständiger Neubauten) die Realisierungsabsichten der skizzierten eigenständigen Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten diskutiert.

Die **Ergebnisse** der **Realisierungsabsichten** der privaten Eigentümer im Bereich der angedachten eigenständigen Wohnbauten wurden daraufhin in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 03.05.2018 beraten. Insgesamt hat sich ein Großteil der direkt angesprochenen Eigentümer entweder grundsätzlich gegen oder gegen eine kurzfristige Umsetzung der angedachten Entwicklungsvorschläge ausgesprochen. Lediglich in drei Bereichen wurden kurzfristige Entwicklungsabsichten zugesagt. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind im Vergleich zum Stand Juli 2017 ergänzende Baumöglichkeiten/-absichten dazugekommen. Die Stadt begrüßt die stärkere Verdichtung an der Stelle ausdrücklich.

Im Hinblick auf den anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarf in der Stadt Halle (Westf.) und die bereits dargelegten teilweisen Abhängigkeit zur regionalplanerischen Flächenbilanz (Realnutzungskartierung RNK) hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, die Grundstücke/Flächen, die seitens der privaten Eigentümer kurzfristig nicht für eine eigenständige Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, im Bebauungsplanvorentwurf als **private Grünflächen** festzusetzen. Dies betrifft nicht die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Bestandsgebäude. Diese nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt nicht mehr in der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden und benötigte Entwicklungen an anderer Stelle blockieren. Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse von Stadtentwicklung und Eigentümern. Dies ist in etlichen Fällen zwischenzeitlich auch gelungen. Die diesbezüglich abgeänderte und weiterentwickelte Rahmenplanung präsentiert sich wie folgt (siehe auch Anlage A.3):



Abb.: Auszug Rahmenplanung, Stand Juni 2018 (siehe Anlage A.3, ohne Maßstab Δ^{Nord})

Im **nördlichen Teil** des Plangebiets verbleibt damit nur eine ergänzende und eigenständige Neubaumöglichkeit. Ansonsten sollen in diesem Bereich abgestimmt auf den baulichen Kontext maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert werden.

Im **mittleren Teil** werden die Minigolfanlage inklusive Gastronomie sowie der Kindergarten/die KITA planungsrechtlich gesichert. In beiden Bereichen sollen städtebaulich verträgliche Entwicklungsoptionen für die bestehenden Bauten sichergestellt werden.

Im **südlichen Teilbereich** sollen die homogenen Strukturen gestärkt werden, indem bei den kleineren Punkthäusern einerseits der bauliche Bestand bestandsorientiert festgesetzt und andererseits Entwicklungsmöglichkeiten primär in Form von 1-geschossigen Anbauten planungsrechtlich geschaffen werden sollen. Die größeren Mehrfamilienhäuser sollen u. a. mittels Erweiterungs-

möglichkeiten im Bereich der privaten Freiräume (primär Balkone) zukunftsfähig gemacht werden. Im Nahbereich zur B 68 sollen ergänzende Baumöglichkeiten entwickelt werden. An der Stelle gilt es insbesondere die Anbauverbotszone von 20 m zur B 68 sowie die bestehende Schmutzwasserkanaltrasse zu berücksichtigen. In Richtung Teutoburger Wald soll im Vergleich zum Rahmenplanstand vom Juli 2017 eine dichtere und umfassendere Entwicklung initiiert werden. In diesem Bereich sollen nunmehr zwei Bautiefen entwickelt werden. Dabei soll im Bereich der ersten Schicht entlang des Amshausener Wegs eine traufständige Mehrfamilienhausbebauung in 2½-geschossiger Bauweise entstehen. Diese Höhenentwicklung entspricht der Geschossigkeit im direkten Umfeld. Die beiden kleinen Siedlungshäuser werden dabei überplant. Pro Wohngebäude sollen ca. 6 Wohneinheiten planungsrechtlich festgesetzt werden. Die zweite Reihe direkt am Siedlungsrand soll als klassische 1½-geschossige Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Dies greift die bestehende Prägung vor Ort auf und knüpft an das bereits realisierte Einfamilienhaus direkt nördlich angrenzend in zweiter Baureihe an. Entlang des Siedlungsrandes soll zudem eine qualitativ hochwertige Grünstruktur den Übergang zur offenen Landschaft sicherstellen. U. a. die große Wiese im Bereich des Kehrwegs soll aufbauend auf der Beschlusslage des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 03.05.2018 als private Grünfläche festgesetzt werden.

Weiterentwicklung im Zuge der erneuten Offenlage

Bereits in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.07.2017 (DS-Nr. 00705/2017) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB beschlossen. Die Stadt Halle (Westf.) war und 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 u. a. bis dato teilweise unbeplanten Bereich für alle Eigentümer/innen und Bewohner/innen geschaffen werden. Angesichts des anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarfs in der Stadt Halle (Westf.) ist aus Sicht der Stadt in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung, dass aufbauend auf der vorliegenden Planung konkrete bauliche Entwicklungen seitens der Privaten realisiert werden. Insofern ist die Stadt bestrebt, diesen Bedarf als einen Schwerpunkt der städtebaulichen Neuausrichtung zu thematisieren.

Aus Sicht der Stadt waren und sind aufbauend auf den im Plangebiet bestehenden Nachverdichtungspotenzialen an einigen Stellen im Plangebiet auch neue eigenständige Wohnbauten sinnvoll und städtebaulich verträglich. Zudem finden sich im Plangebiet wie bereits ausgeführt auch einige sehr große teilweise voll erschlossene Freiflächen, die jedoch gänzlich unbebaut sind. Zum Teil bestehen in diesen Bereichen Baurechte im Rahmen bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne seit über 50 Jahren. Insbesondere diese Flächen sind aus Sicht der nachhaltigen sowie grundsätzlich auf die Innenentwicklung fokussierten Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Speziell deshalb, weil diese Flächen teilweise der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden. Unter diesem Aspekt und in Kombination mit dem sehr großen Wohnflächenbedarf ist aus Sicht der Stadt auch zu berücksichtigen, dass bei weiterhin bestehenden, aber nicht genutzten Baurechten in diesen Bereichen, der übergeordnete Handlungsspielraum der Stadt Halle (Westf.) im Bereich Stadt- und Wohnbauentwicklung eingeschränkt wird.

Im Hinblick auf den anhaltend sehr großen Wohnflächenbedarf in der Stadt Halle (Westf.) und die bereits dargelegten teilweisen Abhängigkeit zur regionalplanerischen Flächenbilanz (Realnutzungskartierung RNK) hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschlossen (siehe insbesondere DS-Nr. 00891/2018), die Grundstücke/Flächen, die seitens der privaten Eigentümer kurzfristig nicht für eine eigenständige Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, im Bebauungsplan als private Grünflächen festzusetzen (dies betrifft nicht die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Bestandsgebäude). Diese nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt nicht mehr in

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 75

Durch den Bebauungsplan Nr. 75 „Künsebeck Nord“ werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 1.1 (Ursprungspläne) einschließlich der damit verknüpften Änderungen gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Die Festsetzungen der Ursprungspläne außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort. Im nördlichen Plangebiet überplant der Bebauungsplan Nr. 75 zudem ein bis dato unbeplantes Gebiet. An der Stelle hat die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit unter der Maßgabe von § 34 BauGB stattgefunden. Entstanden sind insgesamt sehr heterogene und in Teilen nur ungenügend aufeinander abgestimmte städtebauliche Strukturen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.

Die zentral im Plangebiet gelegene Fläche des Kindergartens/der KITA wird bestandsorientiert als **Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** gesichert.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld sollen Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude festgesetzt werden. In den Teilflächen WA1, WA3, WA5, WA7, WA8 und WA12 mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten im Einzelhaus beschränkt. In den Teilflächen WA2 und WA11 sind maximal 3 Wohneinheiten, in der Teilfläche WA4 maximal 4 Wohneinheiten und in den Teilflächen WA10 maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus/Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern in den Teilflächen WA1, WA2, WA5, WA11 und WA12 ist je 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte zulässig. Diese Regelungen dienen der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindern eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen

sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In den Bereichen für Geschosswohnungsbau (Teilflächen WA6 und WA9) wird zur Sicherstellung einer hohen Flexibilität begründet auf die Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten verzichtet. Die Verträglichkeit kann aus Sicht der Stadt sinnvoll und zweckdienlich auf der nachgelagerten Bauordnungsebene sichergestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der örtlichen 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:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie untergeordnet Reihenhäuser im Bestand und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen orientiert sich die **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA) im Wesentlichen an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird bestandsorientiert und im Sinne einer guten Ausnutzbarkeit auf 0,8 (WA1 – WA5, WA7, WA8, WA10 – WA12) sowie 1,2 (WA6) für die Teilflächen des WA festgesetzt. Im Bereich der viergeschossigen Wohnbebauung (WA9) wird aufgrund der bestehenden Geschossigkeit begründet auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß oder als zwingende Vorgabe orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. In den Teilflächen WA6 und WA9 wird eine bestandsorientierte dreigeschossige bzw. viergeschossige Bebauung vorgegeben. Für die sonstigen Teilflächen des WA wird die Geschossigkeit grundsätzlich auf maximal zwei bzw. zwingend zwei Geschosse begrenzt/festgesetzt. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. First-/Gesamthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und First-/Gesamthöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen z. B. voll zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung ist bei Flachdachgebäuden die gemäß Plankarte festgesetzte Gesamthöhe maßgeblich.

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

In den Teilflächen WA3, WA6, WA7 – WA9 und WA12 mit Flachdächern kann die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

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

Für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet im südöstlichen Bereich (Teilfläche WA1 tlw. und WA10 im Bereich der Planstraße A) wird vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsplanung mit Bauhöhen etc. erstellt. Diese wird Grundlage der Höhenermittlung.

- **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen geben einen unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeiteten Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden i. d. R. einen ausreichenden Veränderungsspielraum. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

In den Wohngebieten ist 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. Für die Teilflächen des WA mit der bestehenden Einzelhaussituation bzw. Einzel- und Doppelhaussituation sind gemäß aktuellem Bestand resp. Planung Einzelhäuser (WA4, WA7, WA8, WA10) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (WA1, WA2, WA5, WA11, WA12) zulässig. Im WA3 entlang der B 68 ist derzeit eine zurückgesetzte Hausgruppe realisiert. Um diese Bestandssituation weiterhin zu erhalten sind hier nur Hausgruppen zulässig. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten (WA6 und WA9) ist keine weitere Einschränkung der offenen Bauweise vorgesehen, um auch weiterhin die vorhandenen großflächigen Baukörper zuzulassen.

- Weiterführend ist zur Sicherung städtebaulicher homogener Bereiche im Bestand sowie teilweise im Bereich der Neubautentwicklungen die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt.
- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum sowie in den privaten Straßenräumen werden durch die Vorgabe gemindert. Aufgrund der Planänderung, dass die Abstandsvorschriften nunmehr auch für private Straßenverkehrsflächen gelten sollen, wird eine

erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt. Für bestehende Garagen und Carports besteht Bestandsschutz.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Im Bereich der bestehenden Mehrfamilienhäuser weisen die Gebäude Flachdächer auf. Aufgrund dessen werden das Satteldach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung und das Flachdach für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet vorgegeben. Im Bereich der Teilflächen WA5 besteht vereinzelt ein Gebäude mit Walmdach. Als verwandte Dachform des Satteldachs wird an der Stelle aus diesem Grund das Walmdach ebenfalls zugelassen.

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

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

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 75 wird teilweise ein bestehendes, Wohngebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. In den Teilflächen WA1, WA2, WA4, WA5, WA10 bis WA12 sind vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper Dachbegrünungen allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren.

Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen des o. g. Planungsleitfadens erfüllen zu können. Im Sinne einer Weiterentwicklung und Flexibilisierung werden bei Flachdächern im vorliegenden Entwurf für die erneute Offenlage nunmehr die einzuhaltenden Abstände nicht starr, sondern in Abhängigkeit zur eigentlichen Anlagenkonstruktionshöhe definiert werden. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Dies ermöglicht z. B. bei flach geneigten Photovoltaikanlagen mit einer Anlagenkonstruktionshöhe von ca. 30 – 40 cm ein Heranrücken an die Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und damit bessere Ausnutzbarkeit der Dachfläche für die Nutzung von Sonnenenergie. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass aufgrund der geringen Anlagenkonstruktionshöhe eine gestalterisch gute Einbindung in den räumlichen Kontext sichergestellt bleibt. Aufgrund der Planänderung wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen. Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel/Klinker) oder Putz. Im Entwurf wurde definiert, dass in allen Teilflächen des WA für Außenwandflächen der Hauptgebäude nur Putz und Ziegel-/Klinkermauerwerk zulässig sind. Im Sinne einer Weiterentwicklung und Flexibilisierung sollen nunmehr ergänzend dazu Holzfassaden das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten erweitern. Zu unterstreichen sind an der Stelle auch die positiven ökologischen Aspekte des nachwachsenden Rohstoffes Holz. Aufgrund der Planänderung wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Ergänzend dazu sind wie bereits im Entwurf für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen). Holzblockhäuser mit Holzfassaden im Sinne klassischer kanadischer Blockhäuser aus Rundholzstämmen sollen jedoch weiterhin unzulässig sein, da sie den regionaltypischen Begebenheiten und den kommunalen Planungszielen widersprechen. Diese Regelung wurde im Zuge des vorliegenden Entwurfs für die erneute Offenlage klarstellend präzisiert.

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

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

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der teilweisen Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird vorgegeben, einen Baum pro 4 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Brackweder Straße (B 68). Die **Binnenerschließung** erfolgt im nördlichen Plangebiet über die Kalkstraße, die Hochstraße und die Straße Am Katzenberg. Teilweise werden Gebäude auch von der Brackweder Straße aus erschlossen. Dies gilt jedoch nur für ältere Gebäude. Zusätzliche Erschließungen direkt über die Bundesstraße sind aufgrund der Anforderungen an die B 68 nicht zulässig und geplant. Die Binnenerschließung der Bebauung im südlichen Plangebiet erfolgt ebenfalls über die Kalkstraße, den Kiefernweg sowie über die Anliegerstraßen Dr. Georg-Schäfer-Ring, Amshausener Weg, Kurze Straße und Kehrweg. Die geplante Bebauung im südlichen Plangebiet wird in Richtung Teutoburger Wald mittels Ringstraße (Planstraße A) erschlossen. Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist in allen Varianten sichergestellt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Kehrweg“ liegt im Plangebiet. Zudem liegen die Bushaltestellen „Künsebeck Hartmann, Halle (Westf.)“ und „Künsebeck, Lindemann“ angrenzend am west- bzw. südlichen Randbereich des Plangebiets an der B 68. Von hier aus können z. B. die

Bahnhöfe Künsebeck und Halle (Westf.) sowie die Städte Steinhagen und Bielefeld direkt erreicht werden.

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

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorhanden. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen.

Im Plangebiet bestehen vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit. Im nördlichen Teilbereich wird zwischen der Hochstraße und dem angrenzenden Waldweg sowie im südlichen Teilbereich zwischen dem Kehr- und Kiefernweg jeweils ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Fuß- und Radweg im nördlichen Teilbereich sichert u. a. eine direkte fußläufige Verbindung vom Plangebiet über den Waldweg zum Fuß- und Radweg entlang der B 68 sowie zum angrenzenden und zur Naherholung geeigneten Freiraum in Richtung des Teutoburger Walds. Der Fuß- und Radweg im südlichen Teilbereich sicher eine direkte Verbindung zwischen dem Kehr- und dem Kiefernweg sowie zur Bushaltestelle Künsebeck, Lindemann im Bereich der B 68. Aus Sicht der Stadt stellt diese Maßnahme eine städtebaulich sinnvolle und zweckdienliche Netzergänzung dar.

Zur Optimierung der Verkehrsabwicklung sowie der betrieblichen Abläufe im Bereich der privaten Erschließungsstraßen sowie zur Sicherung bestehender und geplanter/notwendiger Leitungstrassen werden entsprechende **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** maßgeschneidert für die Anlieger, Versorgungsträger und Allgemeinheit festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt westlich an die B 68 und östlich an den Teutoburger Wald inklusive teilweise landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die B 68 dient als Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion für den überörtlichen Verkehr. Größere gewerbliche Nutzungen existieren im direkten Umfeld lediglich südlich/südwestlich. Auf das Plangebiet wirken somit die **Geräusch-Immissionen** durch **Straßenverkehr, bestehenden Gewerbebetrieben und Landwirtschaft**. Darüber hinaus wirken durch die **Minigolfanlage** im Kernbereich des Plangebiets Geräusch-Immissionen auf die Wohnnutzungen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung eine **schalltechnische Untersuchung**⁵ durchgeführt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Die Ergebnisse der Untersuchung präsentieren sich wie folgt:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

⁵ Schalltechnische Untersuchung, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Bielefeld hier: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 75 „Künsebeck Nord“ der Stadt Halle (Westf.), Dezember 2017 inklusive ergänzende Anlage mit Darstellung der Lärmpegelbereiche, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Halle (Westf.), September 2018.

Im Plangebiet wird großteils ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** und im Bereich des Kindergartens/der KITA eine **Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** existieren im direkten Umfeld lediglich im südlich/südwestlich angrenzenden Bereich. Hierdurch wirken die Geräusch-Immissionen von Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebiets auf die Wohngebiete im Plangebiet ein. Relevante gewerbliche Nutzungen sind diesbezüglich ein Metall verarbeitender Betrieb, ein Gartencenter und 2 Autohäuser. Darüber hinaus wirken Immissionen übriger Flächen in dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Halle (Westf.), angrenzende Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Steinhagen sowie geplante Gewerbeflächen im Gebiet des Baubauungsplans Nr. 46 der Stadt Halle (Westf.) auf das Plangebiet ein.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden unter Berücksichtigung verschiedenen Pegelkorrekturen (u. a. Entfernung, Luftabsorption) EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Gemäß durchgeführter Berechnungen wird der Immissionsrichtwert für WA am Tag in Höhe von 55 dB(A) an der vorhandenen Wohnbebauung sowie auf den Freiflächen eingehalten und zumeist deutlich unterschritten. Der Immissionsrichtwert in der Nacht für WA in Höhe von 40 dB(A) wird auf der überwiegenden Fläche des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten, lediglich im südlichen Bereich des Plangebiets wird er teilweise überschritten. Der Immissionsrichtwert für MI in Höhe von 45 dB(A) wird aber eingehalten. In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO ist Wohnen grundsätzlich zulässig, sodass gesundes Wohnen im Sinne des BauGB auch hier gegeben ist. Die ermittelten Pegel stellen aber gemessen am Planungsziel des Allgemeinen Wohngebiets eine Belästigung dar. Klarstellend wird aus diesem Grund in der Plankarte auf die ggf. vorhandene Vorbelastung in den Teilflächen WA2, WA7 tlw., WA11 und WA12 tlw. hingewiesen (planerische Darstellung und Hinweis ohne Festsetzungscharakter). Aus Sicht der Stadt sind im Ergebnis die Gewerbe- und Wohnnachbarschaften aus Sicht des Lärmschutzes verträglich. Dies insbesondere, da es sich vorliegend in den vorbelasteten Bereichen um eine bestehende Situation handelt, die planungsrechtlich gesichert wird. Der Bebauungsplan Nr. 75 verschärft diese Situation und damit den Konflikt nicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Kreis Gütersloh auf **Blendbelastungen** im Bereich des bestehenden Wohnhauses Kurze Straße 11 durch den gegenüberliegenden Gewerbebetrieb hingewiesen. Dies gelte es im Bereich der angrenzenden Neubaumöglichkeiten zu berücksichtigen. Der vorliegende Bebauungsplan und die damit verbundene grundsätzlich bestandsorientierte Planung verursachen jedoch den Konflikt nicht. Baurechte bestehen an der Stelle seit längerer Zeit auf Basis der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne. Aus Sicht der Stadt definiert der vorliegende Bebauungsplan den notwendigen und zweckmäßigen städtebaulichen Entwicklungsrahmen im Sinne eines klassischen Angebotsplans. Dies betrifft explizit auch die Süd- respektive Südwestausrichtung der Bauten entlang der B 68. Auf der konkreten Projektebene kann eine adäquate/nachbarschaftsverträgliche Anordnung und Ausgestaltung der Bauten und Außenbereiche sichergestellt werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele und weitestgehenden Bestandsituation wird diese Herangehensweise in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Nördlich und nordöstlich 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) Immissionen durch Freizeitlärm

Zentral im Plangebiet wird zudem noch eine **Minigolfanlage mit untergeordnetem Gastronomieangebot** betrieben. Diese Freizeitanlage wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung gesondert unter Anwendung der Freizeitlärmrichtlinie NRW betrachtet und untersucht. Die kritischsten Beurteilungszeiträume sind tagsüber die Ruhezeiten (z. B. 20 Uhr – 22 Uhr) und nachts in der ungünstigsten Nachtstunde. Unter Annahme, dass 10 Personen während der Ruhezeit auf der gesamten Fläche der Minigolfanlage sich permanent in „Biergartenlautstärke“ unterhalten und 5 Personen durchgehend rufen, wurden Emissionspegel für eine Ruhezeit am Tag von 53,7 dB(A)/m² errechnet. Darüber hinaus wurde für den im Eingangsbereich vor der Minigolfanlage befindlichen Parkstreifen, auf dem ca. 8 PKW parken können, ein kompletter Stellplatzwechsel (je Stellplatz eine Anfahrt und eine Abfahrt) während der Ruhezeit und je Stellplatz eine Abfahrt für die ungünstige Nachtstunde angenommen. Die errechneten Emissionspegel betragen sowohl tagsüber als auch nachts 63,0 dB(A)/m². Unter Zugrundelegung dieser Ausgangsdaten ergeben die unter Berücksichtigung von verschiedenen Pegelkorrekturen (u. a. Entfernung, Luftabsorption) errechneten EDV-gestützten Schallausbreitungsberechnungen eine Einhaltung bzw. Unterschreitung des Immissionsrichtwerts für die Ruhezeiten im WA von 50 dB(A) am Tag. Der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird durch die nächtliche Abfahrt der PKW an den angrenzenden Wohnhäusern überschritten.

Im Ergebnis kann die Minigolfanlage in den kritischen Tages-Ruhezeiten (z. B. 20 Uhr – 22 Uhr) inklusive der Außengastronomie der Kneipe in Einklang mit einer WA-Nachbarschaft betrieben werden. Gleiches gilt folgerichtig auch für die Tagzeit. Nächtliche Abfahrten von PKW führen jedoch zu einer Überschreitung des WA-Richtwerts. Gemäß Gutachter kann die Kneipe nachts nur im Einklang mit den Nachbarrechten betrieben werden, wenn keine relevanten Pegel (z. B. intensive Musikdarbietungen) von innen nach außen treten. Ergänzend kommt der Gutachter zum Schluss, dass die Freifläche vor dem Eingang der Minigolfanlage nachts nicht als Parkplatz genutzt werden kann. Die nächtliche Vorbelastung wird im Bebauungsplanentwurf für die erneute Offenlage zur allgemeinen Information klarstellend gekennzeichnet.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll die Minigolfanlage insgesamt bestandsorientiert gesichert werden. Konflikte mit der Nachbarschaft liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Ein bestandsorientierter Betrieb ist zu den Tagzeiten und Tages-Ruhezeiten gemäß gutachterlicher Einschätzung WA- und damit nachbarschaftsverträglich. Dies gilt grundsätzlich auch für die Nachtzeit. Gemäß Gutachter sind jedoch bestimmte betriebliche Regelungen notwendig. Angesichts dieser Ausgangslage erachtet es die Stadt als sinnvoll und zweckdienlich, allenfalls notwendige betriebliche Regelungen auf der nachgelagerten Betriebs- und Umsetzungsebene und damit im Rahmen der Bauordnung zu regeln. Die Stadt bewertet die planerische Zurückhaltung in diesem Zusammenhang als sinnvoll und nachbarschaftsverträglich. Dies nicht zuletzt deshalb, da ggf. Maßnahmen auf der Objektebene die Schallimmissionen in der Nachbarschaft wirksam und im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit lösen können.

c) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet, bis auf den Bereich entlang der Brackweder Straße (B 68) als gering einzustufen. Die Bundesstraße 68 stellt die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunkten der A 33 zwischen Bielefeld

und Osnabrück dar. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr (ohne Schwerlastverkehr) führt zu beeinträchtigenden ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Über bestehende Baurechte nach § 34 BauGB oder der rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet hinaus werden durch die Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird somit auch keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

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 des § 34 BauGB, die Bauleitplanung führt zu keiner Verstärkung der Konfliktslage.

Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituationen

Zum Entwurfsstand wurden mit Blick auf den damals noch nicht vollzogenen Lückenschluss der A 33 und der sich dadurch verändernden KFZ-Menge auf der B 68, bei der Betrachtung des Verkehrslärms im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zwei Planfälle angenommen. Zum einen ist davon ausgegangen worden, dass die Autobahn A 33 bei der Ausfahrt Halle am Schnatweg endet (*Planfall 1.1-*), zum anderen wurde mit einer durchgehenden Verbindung der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück (*Planfall 1.1*), wie sie in absehbarer Zeit umgesetzt wird, gerechnet. Aus Sicht der Stadt sind demzufolge die Ergebnisse auch nach dem zwischenzeitlich vollzogenen Lückenschluss sachgerecht und belastbar.

Dem vorliegenden Gutachten wurden die KFZ-Mengen gemäß Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Entlastungsstraße in Künsebeck der Stadt Halle (Westf.) zugrunde gelegt. Die ermittelte Verkehrsbelastung für die Bundesstraße 68 im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets beträgt gemäß Ausführungen im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung im *Planfall 1.1-* 17.800 Kfz/24 h und im *Planfall 1.1* 14.400 Kfz/24h. Dabei beträgt der LKW-Anteil in beiden Planfällen tags 8,9 % und nachts 14,9 %. Gemäß Untersuchung wird im *Planfall 1.1* die Verkehrsbelastung abnehmen. Dies ist i. W. auf die gesamtstädtischen Maßnahmen zur Verkehrssteuerung und -lenkung zurückzuführen. Eine Abnahme der Verkehrsbelastung hat in diesem Sinne bereits durch die Fertigstellung der Entlastungsstraße und dem damit einhergehenden Wegfall des Schwerlastverkehrs im Kernbereich von Halle (Westf.) sowie aufgrund der Freigabe der A33 bis auf die Westseite der Stadt im Januar 2019 stattgefunden. Dies trifft auch auf den betroffenen Abschnitt entlang der B 68 des Bebauungsplans Nr. 75 zu. Der Lückenschluss der A 33 wurde im November 2019 vollzogen. Die Berechnung der Emissionspegel bei freier Schallausbreitung auf Basis von prognostizierten Verkehrsmengen auf den Straßen B 68 und Schnatweg ergibt für den *Planfall 1.1-* für die B 68 tagsüber Werte von 67,8 dB(A) und nachts 61,8 dB(A) sowie für den Schnatweg tagsüber Werte von 68,2 dB(A) und nachts 57,3 dB(A). Für den *Planfall 1.1* ergeben sich für die B 68 tagsüber Werte von 66,9 dB(A) und nachts 60,9 dB(A) sowie für den Schnatweg tagsüber Werte von 64,0 dB(A) und nachts 53,1 dB(A).

In der Lärmuntersuchung ist zunächst die tatsächlich vor Ort zu erwartende Lärmbelastung ermittelt worden. Dabei wurden beide Planfälle betrachtet. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung

durch Gebäude und Hindernisse. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden. Die Ergebnisse wurden zur besseren Anschauung für die am stärksten belastete Geschossebene 1. OG dargestellt.

Im Ergebnis werden im *Planfall 1.1- Belastungswerte* von bis zu 75 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts und im *Planfall 1.1* von bis zu 74 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts direkt an der B 68 in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss (OG) erwartet. Die Werte in den dahinterliegenden Bereichen reduzieren sich bei beiden Planfällen am Tag auf unter 50 dB(A) und in der Nacht auf unter 45 dB(A) entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung

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

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete und von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für WA und von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete in den einzelnen Teilflächen entlang der B 68 weitgehend erreicht bzw. z. T. deutlich überschritten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den jeweiligen Baugebieten liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchV vor. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist gegeben.

Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in denen sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden. Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird in der Bestandssituation im Nahbereich der Bundesstraße überschritten.⁶ Für das vorliegende Plangebiet sind die errechneten Pegel im *Planfall 1.1-* (Bau der Autobahn A 33 bis zum Schnatweg) um ca. 1 dB(A) höher als im *Planfall 1.1* (Durchbau A 33). Im Sinne einer konservativen Vorgehensweise bezieht sich der Gutachter im Weiteren auf den *Planfall 1.1-*. Damit ist auch der zwischenzeitlich eröffnete vorletzte Abschnitt der A 33 vom Schnatweg bis auf die Südseite von Halle (Westf.) abgedeckt. Die Stadt erachtet diese konservative Herangehensweise im vorliegenden Einzelfall, auch im Lichte des zwischenzeitlich erfolgten Lückenschlusses der A 33, als weiterhin zweckdienlich, sachgerecht und verhältnismäßig.

⁶ Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren großteils bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt in diesen Bereichen nicht und führt insgesamt nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

In weiten Teilen des Plangebiets werden die Orientierungswerte für WA oder zumindest die Immissionsgrenzwerte für Wohnen der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist demnach in diesen Bereichen gegeben.

Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet, insbesondere im Nahbereich der B 68, stellt aus Sicht der Stadt aktiver Lärmschutz in Form von Wall-, Wandanlagen oder Kombinationen davon keine adäquate Lösung dar. Die diesbezüglich notwendigen Eingriffe in bestehende Gartensituationen oder teilweise in den baulichen Bestand, der direkt an der Straße besteht, erachtet die Stadt als unverhältnismäßig und städtebaulich nicht zielführend. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der Bundesstraße wäre auch aus stadtgestalterischer Sicht nicht sinnvoll und damit unverhältnismäßig.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis für diesen Bereich **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung zeigte, dass im unmittelbaren Nahbereich der übergeordneten Straße die 1. Obergeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse sei aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Bebauungsplanentwurfs überführt. Im Ergebnis wurden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 75 werden auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III – VI zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109-2 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109-2 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer

Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** im Bebauungsplan Nr. 75 verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109-2 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich ein Hinweis ergänzt.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109-2 definierten Maßnahmen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohnnutzungen selbst, sondern auch teilweise die **Außenwohnbereiche**. Aufgrund städtebaulich erwünschten Süd- sowie Westausrichtung der Gebäude und der damit verbundenen Orientierung zum Straßenraum wirken die Gebäude kaum schallabschirmend. Entsprechend führen die Gebäude so nur wenig zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher kaum lärmindernd für die unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Außenwohnbereiche. Großteils liegt die Belastung über 64 dB(A) tags und damit oberhalb der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete. Der vorliegende Bebauungsplan und die damit verbundene grundsätzlich bestandsorientierte Planung verursachen jedoch den Lärmkonflikt nicht. Auf der konkreten Projektebene gilt es aus diesem Grund eine bestmögliche Anordnung und Ausgestaltung der Außenwohnbereiche sicherzustellen, um eine störungsfreie Kommunikation sicherzustellen. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können z. B. Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen etc., die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans grundsätzlich realisiert werden können. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele und weitestgehenden Bestandssituation wird diese Herangehensweise in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen an einer überörtlich bedeutsamen Straße sind bereits heute weitgehend im Plangebiet vorhanden. Im Ergebnis ist für das gesamte Plangebiet festzuhalten, dass mit Ausnahme des an die B 68 angrenzenden Planbereichs gesunde Wohnverhältnisse im Planfall 1.1- zu erwarten sind.

Entlang übergeordneter Hauptverkehrsstraßen, außerhalb der eigentlichen Zentren, ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans entlang der B 68 ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der derzeit durch die Bundesstraße geprägten und belasteten Bereiche geprüft und vorbereitet werden. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdich-

tungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für MI werden entlang der B 68 überschritten. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt jedoch nicht, durch die großmehrheitlich bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation somit insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan Nr. 75 hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt vor.

Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus, bestand und besteht für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der B 68 besonders vor dem Lückenschluss der A 33 eine Vorbelastung hinsichtlich **Stickstoffdioxid** (NO₂). Diese wurde insbesondere ausgelöst durch den ehemals hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Eine wirksame Entlastung wurde zwischenzeitlich u. a. durch den Lückenschluss der A 33 erzielt. Dies gilt auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 75. Die bestandsorientierte Planung des Bebauungsplans Nr. 75 trägt weder zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei, noch kann sie diese mindern.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

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. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten. Für die in den Teilflächen WA10 möglichen Mehrfamilienhäuser ist gemäß Information des Kreises Gütersloh im Zuge der Offenlage eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min für die Dauer von zwei Stunden zu berücksichtigen. Der Abstand der jeweiligen Hydranten im Plangebiet darf 120 m nicht überschreiten.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage. Im Entwurf für die erneute Offenlage wurden die bestehenden Leitungstrassen aktualisiert.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

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. Diesbezüglich wurde im Entwurf für die erneute Offenlage ein Hinweis ergänzt. 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.

Gemäß Bodenkarte des geologischen Landesamtes NRW (Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983) liegt der überwiegende Teil im Bereich von Podsolern und z. T. Gley-Podsol (P8). Dieser Sandboden ist z. T. tiefreichend humos. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Das Grundwasser steht im Bereich des Podsol, z. T. Gley-Podsol (P8) i. W. 13–20 dm unter Flur. Der Kreuzungsbereich Hochstraße, Kalkstraße und Dr. Georg-Schäfer-Ring im Plangebiet ist von Braunerden und z. T. Podsol-Braunerden (B71) geprägt. Diese lehmig-sandige Fließerde befindet sich verbreitet in schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit und einer geringen mittleren nutzbaren Wasserkapazität ist der Boden jederzeit bearbeitbar. Das Grundwasser steht i. d. R. mehr als 2 m unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Aufbauend auf dieser Ausgangslage sowie den bestehenden und angedachten Grundstücksgrößen, kann aus Sicht der Stadt das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – grundsätzlich im gesamten Plangebiet auf den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert werden.

Ob eine Zuführung von Niederschlagswasser in eine Kläranlage unter Umständen in der Einzelfallbetrachtung notwendig sein kann, ist in der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene abschließend zu prüfen. Es wird jedoch insgesamt davon ausgegangen, dass die bestandsorientierte Planung keine ggf. nachteiligen Auswirkungen auf Funktion und Kapazität von Entsorgungsleitungen und Kläranlage haben wird. Auf eine Versickerungspflicht für die Entsorgung des Niederschlagswassers von privaten Flächen soll aus diesen Gründen verzichtet werden. Aus Sicht der Stadt ist die konkrete Regelung aufgrund der Bestandssituation und sehr maßvollen baulichen Nachverdichtung sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene zu klären.

Der südliche Teil des Plangebiets lag in der Vergangenheit in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebietes Steinhagen-Patthorst** (Verordnung vom 24.01.1980/s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35–39). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung galt es zu beachten. Zwischenzeitlich wurde das Trinkwasserschutzgebiet (WSG) überplant und neu abgegrenzt. Wie bereits im Entwurfstand dieser Bauleitplanung angekündigt, liegt das Plangebiet nicht mehr im Wasserschutzgebiet. Das WSG Steinhagen-Patthorst erstreckt sich gemäß Verordnung vom 22.01.2020 nunmehr auf der Ostseite des Ascheloher Weges und des Schnatweges (L 756). Eine Betroffenheit hinsichtlich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist demnach nicht mehr gegeben.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Künsebeck und ist weitgehend bebaut. Innerhalb des Plangebiets befinden sich vereinzelt größere noch unbebaute Freiflächen, die als Garten oder Weide-/Grünland genutzt werden. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** sowie halböffentlichen Grünflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Die Randbereiche, insbesondere im nördlichen Bereich, im Bereich des Minigolfplatzes und vereinzelt auch im Süden und Osten werden durch Gehölzreihen entlang der B 68 und des östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet mit i. W. Nadelgehölzen, Birken und vereinzelt Buchen geprägt. Die hier bestehenden Gehölze sind vom Straßenraum aus weitgehend sichtbar. Vereinzelt stocken im Plangebiet zudem einige markante Einzelbäume. Diese sollen in der Planung berücksichtigt und bestmöglich gesichert werden.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Bzgl. der randlichen Überplanung durch die Neubaumaßnahmen im südöstlichen Plangebiet (Teilfläche WA1 und WA10) von gut 3.400 m² des örtlich weiträumig festgesetzten LSG „Osning“ sind angesichts der im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gebiets (5.396 ha) zu sehenden Geringfügigkeit, der randlichen Lage im Übergang zum Siedlungsraum, fehlender ökologisch hochwertiger Biotope und Strukturelementen etc. ebenfalls keine Beeinträchtigungen der Schutzgebietsfunktionen zu erwarten. Unabhängig davon werden zukünftig auch in diesem Teil des Plangebiets **private Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB** (Zweckbestimmung „Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft und Gliederung des Plangebiets“) festgesetzt, die mit einem **Pflanzgebot** in Form einer 2-reihigen Wildstrauchhecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB überlagert werden (gut 900 m²). Mit diesen Festsetzungen soll u. a. ein qualitätsvoller Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt werden. Widersprüchliche Festsetzungen im Bezug zum LSG reduzieren sich damit weiter auf etwa 0,2 ha, die aus Sicht der Stadt im Flächenverhältnis und angesichts der kommunalen Planungsziele (insbesondere Schaffung von Wohnraum) vorliegend im Einzelfall zu vernachlässigen sind. Nördlich und östlich, direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das **LSG „Osning“** sowie in etwa 150 m Entfernung das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** und das NSG „Großer Berg – Hellberg“. Aufgrund der Distanz, der behutsamen Nachverdichtung, der grünordnerischen Festsetzung und der kommunalen Planungsziele bez. der Schaffung von Wohnraum sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG, das NSG oder das FFH-Gebiet zu erwarten.

Die zentral im Plangebiet gelegene Freifläche, die heute bereits als Minigolfanlage genutzt wird, soll bestandsorientiert als **öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB** mit der Zweckbestimmung Minigolfanlage und Gastronomie entwickelt werden.

In den Bereichen, die seitens der privaten Eigentümer kurzfristig nicht für eine eigenständige Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, werden im Bebauungsplanverfahren **private Grünflächen** gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrs- und Gartengrün festgesetzt. Auf bisher Gesagtes wird an der Stelle nochmals verwiesen.

Der prägende **Einzelbaum** (Rotbuche) in einem Garten direkt an der B 68 wird gemäß (§ 9(1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt und damit die städtebauliche positive Wirkung des Einzelbaumes gesichert.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet in den **Vorgärten ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt**. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück in den Teilflächen des WA1, WA2, WA4, WA5, WA7, WA8, WA11 und WA12 zu mindestens 50 % und bei Reihenmittelhausgrundstücken in der Teilfläche WA3 zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Im Bereich der bestehenden Vorgärten gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Bei umfassenden Neuplanungen auf den einzelnen Grundstücken gilt es jedoch das Pflanzgebot einzuhalten.

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

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

6. Umwelrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wurde der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 75 dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten.

Die Einzelheiten der Planvorhaben, die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation wurden dazu im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Anschließend wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Insgesamt lag der Fokus auf den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Im vorliegenden Fall wurde bereits der Großteil des Plangebietes auf Basis der Altpläne Nr. 1.1 und Nr. 3 inkl. der dazugehörigen Änderungen sowie unter der Maßgabe gemäß § 34 BauGB baulich entwickelt. Aufgrund der bestandsorientierten, maßvollen und umsetzungsorientierten Planung sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Planungen entsprechen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB und berücksichtigen den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bzw. die Zielsetzung, bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. vordringlich die Möglichkeit von Nachverdichtung etc. zur Innenentwicklung zu überprüfen. In der Summe werden Bestand und Planungssituation annähernd vergleichbar sein.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

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, welche innerhalb des Plangebiets allerdings nicht vorkommen.

In der gesetzlich formulierten Bodenschutzklausel zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt immanent 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.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden können an diesen Stellen ihre natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Im vorliegenden Fall wird insbesondere der bestandsorientierten, maßvollen und umsetzungsorientierten Wohnbauentwicklung Priorität eingeräumt. So werden gemäß aktuellem Planungsstand u. a. die großen unbebauten Freiflächen im nördlichen Bereich und vereinzelt große Freiflächen im südlichen Bereich des Plangebiets von einer baulichen Entwicklung freigehalten. An anderer Stelle wird eine maßvolle Verdichtung angestrebt. Dadurch kann gemäß aktuellem Verfahrensstand lokale Bodeninanspruchnahme teilweise verhindert und die Versiegelung für Baukörper, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. geringfügig reduziert werden. Die Böden im Plangebiet sind jedoch mehrheitlich anthropogen überformt. Die Auswirkungen der Planung auf die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten, maßvollen und umsetzungsorientierten Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁷ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**).

Alte Gehölz- und Gebäudebestände im Plangebiet stellen potenzielle Lebensräume für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar. Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten, maßvollen sowie umsetzungsorientierten Planung werden im Vergleich zu den bestehenden Altplänen inkl. deren Änderungen sowie den Bereichen, die bis dato nach § 34 BauGB entwickelt wurden, Baumöglichkeiten gemäß aktuellem Planungsstand teilweise reduziert. Insbesondere größere unbebaute Freiflächen (Weiden und Wiesen) sollen von einer Überbauung freigehalten werden. Neue Bauentwicklungsflächen werden geringfügig im südlichen Bereich des Plangebiets geschaffen. Das Plangebiet wird insgesamt ein Lebensraumpotenzial analog zum Istzustand behalten. Mit dem angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung.

In **Teil II Umweltbericht inklusive Untersuchung von Bäumen auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen und Artenschutzbeitrag** werden die fachlich erforderlichen Prüfungsschritte dargelegt und die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt und bewertet (siehe dort). Biotopstrukturen mit geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⁷ 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.

Der Standort bietet dagegen grundsätzlich Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Siedlungsrand- und Gehölzstrukturen gebunden sind. Zu diesen können sowohl bodenbrütende Vogelarten gehören als auch Vogel- und Fledermausarten, für die die Fläche als Jagdrevier dienen kann.

Auf die Fläche wirken allerdings bereits diverse Störeinflüsse durch die vorhandene Bebauung sowie durch angrenzende Straßen und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ein. Daher besitzt das Plangebiet selbst nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz.

Für den Artenschutzbeitrag wurde das Artenspektrum anhand einer **Messtischblattauswertung** im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV, der Auswertung vorhandener Informationen im Portal „Naturschutzinformation NRW - Fachinformationssystem @LINFOS“ sowie zweier **fachkundigen Geländebegehungen** zur Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen ermittelt. Ergänzend dazu wurden weitere im Raum bekannte Daten recherchiert und eingebunden.

Im Ergebnis wurde lediglich in der südwestlichen Fläche (Teilfläche WA10) eine Birke mit einem ausgefaulten Astloch in etwa 4 m Höhe erfasst (siehe Nr. 1 „grün“ in Abb. 2 Artenschutzbeitrag). Der Baum befindet sich im Zufahrtbereich der bestehenden Wohnnutzung. Markante Höhlen- oder Horstbäume fehlen. Auf den betrachteten Freiflächen für die Neubaumaßnahmen im Bereich der Planstraße A (Teilflächen WA1 und WA10, siehe auch Nr. 3 in Abb. 2 Artenschutzbeitrag) wurden keine Hinweise auf eine Nutzung als Bruthabitat bodenbrütender Vögel festgestellt. Unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Hinweise, die sich aus den allgemein gültigen gesetzlichen Vorgaben ableiten, wird gemäß aktuellem Kenntnisstand eine vertiefende Betrachtung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG (Stufe II) nicht als erforderlich gesehen.

Der für die vorliegende Planung erarbeitete **Artenschutzbeitrag**⁸, der im Umweltbericht zusammenfassend berücksichtigt wurde, zeigt im Ergebnis, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG unter Einbezug der im Raum bestehenden Vorbelastungen sowie der über die Planungen abgedeckten Inhalte und Festsetzungen ausgeschlossen werden kann. Der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan genannten Hinweise im Sinne des Artenschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz 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 (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu

⁸ Artenschutzbeitrag (Entwurf) – Bebauungsplan Nr. 75 „Künsebeck Nord“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 27.09.2019.

anderer Zeit durchgeführt werden können. Sofern innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen Bodenarbeiten in der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juni erforderlich werden, ist zudem vorher ein Vorkommen bodenbrütender Arten auszuschließen. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt.

Der im Plangebiet erfasste **Strukturbaum** (Birke) in der südwestlich Teilfläche WA10 (siehe Nr. 1 „grün“ in Abb. 2 Artenschutzbeitrag) ist bei einem erkennbaren Verlust kurz vor einer Fällung durch eine fachkundige Person zu überprüfen und für eine danach zeitnah vorzunehmende Fällung freizugeben. Ggf. kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen stehen in Abhängigkeit zu den erzielten Untersuchungsergebnissen. Auf der Plankarte ist diesbezüglich ein Hinweis aufgeführt. Dieses gestufte Vorgehen erachtet die Stadt als zweckdienlich und sachgerecht.

Sofern abweichend vom derzeitigen Kenntnisstand **Abrissarbeiten** geplant werden, sollten diese ebenfalls im Herbst durchgeführt werden. Es wird empfohlen, die Gebäude kurz vorher durch eine fachkundige Person kontrollieren zu lassen. Ggf. kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen stehen in Abhängigkeit zu den erzielten Untersuchungsergebnissen.

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 Lampegehäuse, 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 ist 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 Eingriffsausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Für umfassende, weitere Bereiche bestehen auf Grundlage der Altpläne sowie im Rahmen von § 34 BauGB aktuell Baurechte. Gemäß vorliegender Planung soll das Plangebiet grundsätzlich **bestandsorientiert, maßvoll und umsetzungsorientiert** weiterentwickelt werden. So werden gemäß aktuellem Planungsstand u. a. die großen unbebauten Freiflächen im nördlichen Bereich und vereinzelt große Freiflächen im südlichen Bereich des Plangebiets von einer baulichen Entwicklung freigehalten. An anderer Stelle wird eine maßvolle Verdichtung und Arrondierung des Siedlungsrandes angestrebt.

Die Stadt hält die bestandsorientierte Planung und maßvolle Ausweisung von Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Eine Eingriffsbewertung und

-bilanzierung erfolgt im Umweltbericht (siehe dort, Kapitel 3.4). Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Halle (Westf.) einzustellen.

Angesichts der bestandsorientierten Planung in einem Bereich, der schon heute überwiegend durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt wird bzw. dem baulichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zugehört, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 75 von einer biotopwertbasierten Eingriffsbilanzierung abgesehen. Der Plan steht im Einklang mit den Zielsetzungen des § 1a BauGB und beschränkt sich auf Flächen, die im Wesentlichen dem Freiraum entzogen sind. Zusätzlich werden innerhalb des zukünftigen WA die zwischen den vorhandenen Bebauungen verbliebenen Grundstücke, die absehbar nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen werden, gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche (Zweckbestimmung „Verkehrs- und Gartengrün“) festgesetzt. Damit wird in beachtlichen Teilen des Plangebiets (ca. 14.150 m² (im Entwurf waren es ca. 11.630 m²), in denen bisher z. T. Baurecht besteht, eine Bebauung ausgeschlossen. Diese Flächenanteile zeigen keine Eingriffswirkung, sondern sind positiv zu werten. Auch ein markanter Einzelbaum an der Brackweder Straße (B 68) wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Dementsprechend sind in der Summe keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten. Ein Kompensationsbedarf besteht aus Sicht der Stadt gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der 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 (Gemengelagenproblematik 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. Einerseits werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in begrenztem Umfang ermöglicht, andererseits werden gemäß aktuellem Planungsstand einige größere Freiflächen planungsrechtlich gesichert. 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, maßvollen sowie umsetzungsorientierten Planung** wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsebene 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. In diesen Bereichen wird zurzeit kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

Die gänzlich neue Planstraße A wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um die angestrebte maßvolle Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erreichen zu können, werden daher ergänzende bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	<u>10,08</u>
WA ₁	1,38
WA ₂	3,36
WA ₃	0,55
WA ₄	0,21
WA ₅	0,47
WA ₆	0,20
WA ₇	0,73
WA ₈	0,75
WA ₉	0,74
WA ₁₀	0,43
WA ₁₁	0,64
WA ₁₂	0,62
<u>Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauNVO:</u>	<u>0,46</u>
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	<u>1,89</u>
<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	1,70
<i>Private Straßenverkehrsfläche</i>	0,14
<i>Öffentlicher Fuß- und Radweg</i>	0,03
<i>Privater Wirtschaftsweg</i>	0,02
<u>Versorgungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB:</u>	<u>0,01</u>
<u>Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB gesamt, davon:</u>	<u>1,86</u>
<i>Öffentliche Grünfläche, Minigolfanlage und Gastronomie</i>	0,36
<i>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrs- und Gartengrün</i>	1,41
<i>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft und Gliederung des Plangebietes</i>	0,09
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>14,3</u>

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die bestandsorientierte, maßvolle sowie umsetzungsorientierte Entwicklung des Plangebiets wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Angesichts des anhaltenden großen Wohnflächenbedarfs stellt aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) besonders die umsetzungsorientierte Planung (Abstimmung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit den kurzfristigen Entwicklungsabsichten der privaten Eigentümer) einen positiven Ansatz zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit im Bereich der gesamtstädtischen Entwicklung dar. Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse von Stadtentwicklung und Eigentümern.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im September und November 2016 die **Aufstellung** des Bebauungsplanes beschlossen (DS-Nr. 00515/2016). In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.07.2017 (DS-Nr. 00705/2017) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Im Anschluss zur Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 04.07.2017 hat die Verwaltung mit den relevanten Grundeigentümern (im Bereich geplanter eigenständiger Neubauten) die **Realisierungsabsichten** der skizzierten eigenständigen Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten diskutiert. Die Ergebnisse wurden im Anschluss in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 03.05.2018 (DS-Nr. 00891/2018) beraten und die Rahmenplanung gemäß Beschlusslage angepasst.

Diese hat im Juni/Juli 2018 (18.06.2018 – 18.07.2018) die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 29.11.2018 der Stadt Halle (Westf.) in öffentlicher Sitzung entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 75 hat vom 07.10.2019 - bis zum 25.11.2019 einschl. gemäß §§ 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Zuge dieser Offenlage sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese betrafen ergänzende Baumöglichkeiten, die jedoch aufgrund fehlender Realisierungsabsichten und Erschließung nicht weiterverfolgt wurden. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v. a. die Themen Erschließung, Umgang mit dem Niederschlagswasser, Nebenanlagen, Immissionsbelange betrafen. Ergänzend wurden von der Verwaltung Änderungen bezüglich Baumöglichkeiten in der südwestlichen Teilfläche WA10 (fehlende Realisierungsabsicht), Anpassung/Aktualisierung der Festsetzungen zu den Solaranlagen und Ergänzung der zulässigen Fassadenmaterialien in das Verfahren eingebracht. *Aufgrund daraus resultierender diverser Änderungen im Planentwurf wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB notwendig.* Andere Belange haben keine Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge, sondern sind großteils im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Halle (Westf.), im April 2021