

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“

Hinweis zur erneuten Offenlage:

Die inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 im Zuge der erneuten Offenlage betrifft folgende Änderungen mit Festsetzungscharakter:

- a) Anpassung Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- b) Anpassung Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1) Nr. 5 BauGB): Private Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier Tennisanlage mit zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen und zugehörigem Clubhaus
- c) Anpassung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB): Ergänzung Lärmschutzwand und zugehörige textliche Festsetzung D.6.2
- d) Anpassung Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB (Stellplatz-/Nebenanlagen an anderer Stelle innerhalb des Mischgebiets und der Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9(1) Nr. 5 BauGB) sind hierdurch nicht ausgeschlossen, Zulässigkeit ist im Einzelfall nach BauNVO und BauO zu prüfen)
- e) Solaranlagen: Anpassung der Festsetzungen auf Flachdächern
- f) Fassadengestaltung: Anpassung der Materialien

sowie folgende Klarstellungen ohne Festsetzungscharakter:

- g) Ergänzung Hinweis zur textlichen Festsetzung D.6.2: Verweis auf zur Festsetzung D.6.2 zugehörige Grundlage / Schalltechnische Untersuchung
- h) Anpassung Hinweis zur Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes bzw. der Farbtemperatur der Leuchtmittel aufgrund einer Stellungnahme der Abteilung 3.2 Technik und Umwelt der Stadt Halle (Westf.) vom 21.08.2020 (vorher: ≤ 2.700 Kelvin): [...] Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie gemäß Ratsbeschluss vom 03.04.2019 mit einer Farbtemperatur ≤ 2.200 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Geschäfts-, Wohn- und Nebenstraßen, straßenbegleitenden Radwegen im Außenbereich, selbständigen Radwegen im Innenbereich, Beleuchtungen in Grünanlagen/Grünzügen und bei städtischen Neubauten im Bereich der Außenanlagen) bzw. ≤ 3.000 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebieten) zu verwenden. [...]

In der Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ sind die Änderungen a. – h. blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Zur Erläuterung wird auch auf diese Begründung verwiesen.

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

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ (Entwurf zur erneuten Offenlage, Mai 2021)

– Gliederung siehe dort –

Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 72

- A.1 Städtebauliche Rahmenplanung**, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Mai 2017
- A.2 Bestandskarte**, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Februar 2017
- A.3 Schalltechnische Untersuchung** im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Bielefeld, Januar 2017
- A.4 Verkehrsgutachten**, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Röver beratende Ingenieure VBI, Gütersloh, Februar 2018
- A.5 Artenschutzbeitrag**, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, März 2020
- A.6 Biotoptypenkartierung**, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, März 2017
- A.7 Schalltechnische Untersuchung** im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Bielefeld, 07.10.2019 (Aktualisierung schalltechnische Untersuchung Januar 2017)
- A.8 Artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze im Bereich zwischen der Teutoburger und der Dürkoppstraße**, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford / Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Herford, April 2017
- Hinweis: Neuer Anhang zum Entwurf der erneuten Offenlage (die Anhänge A.1 bis A.8 lagen bereits zum Stand des Entwurfs im April 2020 vor):*
- A.9 Schalltechnische Untersuchung** im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“; hier: Erweiterung des Landhotels Jäckel sowie Verlagerung der dortigen Tennisplätze, Stadt Halle (Westf.) und Akus GmbH, Bielefeld, 24.03.2021

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Künsebeck, westlich der Bahntrasse „Haller Willem“ und ist weitgehend bebaut. Neben den z. T. tiefen Grundstücken im Plangebiet besteht im östlichen Bereich eine derzeit unbebaute Fläche, die grundsätzlich ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial für Wohnbebauung darstellt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ ist somit der grundlegende gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten. Zudem liegen einzelne konkrete Bebauungsabsichten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vor. Durch den Bebauungsplan soll für alle Eigentümer und Bewohner im Quartier **Planungssicherheit** geschaffen werden. Daher hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) beschlossen, für das vorliegende Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen.

Auf den Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Halle (Westf.) vom 18.05.2016 (DS-Nr. 00430/2016) wird diesbezüglich verwiesen. In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 02.03.2017 (DS-Nr. 00620/2017) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie darauf aufbauend die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ hat im Juni/Juli 2017 (06.06.2017 – 07.07.2017) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Über die eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie über die privaten Entwicklungsabsichten hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) am 21.03.2019 in öffentlicher Sitzung entschieden (siehe Vorlage DS-Nr. 54/2019). Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ hat vom 13.07.2020 bis zum 23.08.2020 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslage des Bebauungsplans Nr. 72 wurden Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer Änderung¹ des Bebauungsplans führten. Die Änderungen beziehen sich i. W. auf den Bereich des festgesetzten Mischgebiets und der angrenzenden Tennisanlage sowie einem hier nunmehr festgesetzten Lärmschutzwand. Aufgrund der Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 72 gemäß § 4a(3) BauGB erforderlich.

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 bis dato 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.

¹ In der Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ sind die Änderungen blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 72 umfasst heute eine weitgehend bebaute Fläche, untergeordnet eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und eine Grünlandfläche im südwestlichen Bereich der Ortslage Künsebeck. Der Bereich liegt peripher ca. 3 km südöstlich der Innenstadt, in der Nähe zur Nachbarkommune Steinhagen. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 6,02 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Nordosten durch die Hauptstraße und durch die Bahntrasse „Haller Willem“ mit dem Haltepunkt „Künsebeck“,
- im Süden durch die Dürkoppstraße und
- im Westen durch die Teutoburger Straße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut und wird i. W. von einer typisch kleinteiligen Wohnbebauung geprägt. Diese zeichnet sich durch 1½- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und mit stellenweise großzügigen Gartengrundstücken aus. Darüber hinaus haben sich entlang der Dürkoppstraße, insbesondere im südlichen Bereich, mehrheitlich 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Wohneinheiten entwickelt. Die prägende Dachform ist das Satteldach, vereinzelt das Walm-, Krüppelwalm- sowie als Ausnahme das Mansarddach mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad sowie vereinzelt auch steileren Dachneigungen. Die Gartenbereiche sind insbesondere im nördlichen Bereich gut durchgrünt. Hier stocken stellenweise Gehölzstrukturen, die sich in der Örtlichkeit i. W. als Baumreihen mit Nadelgehölzen sowie als Strauchhecken darstellen. Im Bereich zwischen Dürkoppstraße/Teutoburger Straße und Heller Weg wird die Wohnbebauung durch eine mittig gelegene öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gegliedert. Diese dient u. a. auch als Fußwegverbindung im Plangebiet.

Zwischen der östlich verlaufenden Bahntrasse „Haller Willem“ und dem Heller Weg befindet sich eine Freifläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Gehölzstrukturen bestehen hier im südlichen Bereich entlang des Heller Wegs als Baumreihe mit i. W. Laubbäumen. Südöstlich an die Freifläche schließt sich eine Tennisanlage mit Sammelstellplatzanlage an, die über eine Zufahrt von der Dürkoppstraße aus erschlossen wird. Die Tennisplätze werden durch größere Nadelgehölze umgrenzt. Zudem wird die Stellplatzanlage durch einen mit Sträuchern begrüneten Schutzwall eingefasst. An die Tennisanlage schließt sich südlich ein größerer Gebäudekomplex eines Hotel-/Gastronomiebetriebs in 2½-geschossiger Bauweise an. Die Stellplatzflächen des Betriebs befinden sich entlang der Bahntrasse und der Dürkoppstraße. Zwischen dem Hotel-/Gastronomiebetrieb und der Zufahrt zum Tennisplatz befindet sich ein weiteres dem Hotel-/Gastronomiebetrieb zugeordnetes Wohnhaus.

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



Abb. 1: Übersichtskarte Bestand (Stand Februar 2017, siehe auch Anlage 2) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Nordosten durch die parallel zum Geltungsbereich verlaufende Bahntrasse „Haller Willem“ mit dem Haltepunkt „Künsebeck“ und dem Bahnübergang im Bereich der Hauptstraße geprägt. Westlich der Bahntrasse schließt sich ein Restaurantbetrieb mit Stellplatzanlage, östlich ein „Park+Ride“-Parkplatz sowie eine Mehrfamilienhausbebauung an. Entlang der Bahntrasse verläuft ein Fuß- und Radweg. Das östliche Umfeld des Plangebiets wird entlang der Bahnlinie durch eine regionaltypische, überwiegend kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Diese zeichnet sich i. W. durch eine sog. 1½-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Zwischen der Wohnbebauung und der Hauptstraße besteht zudem eine größere Freifläche, die entlang der Bahntrasse von Gehölzen gesäumt wird. Das westliche Umfeld wird durch eine heterogene Baustruktur geprägt. Hier haben sich entlang der Teutoburger Straße neben der kleinteiligen Wohnbebauung mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie u. a. ein Kindergarten und eine Grundschule, entwickelt. Die Grundschule stellt sich in der Örtlichkeit als größerer Gebäudekomplex mit bis zu drei Vollgeschossen dar, der zur Teutoburger Straße etwas abgerückt steht. Straßenraumprägend ist hier zudem der markante Gehölzbestand mit überwiegend Buchen im vorderen Bereich der Grundschule.

Südlich der Dürkoppstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker-/Grünlandflächen sowie vereinzelt Wohngebäude mit z. T. kleingewerblichen Nutzungen an. Die landwirtschaftlichen Flächen werden stellenweise durch wegebegleitende Gehölzstrukturen sowie im weiteren Umfeld durch kleinere Waldflächen und Streubebauung gegliedert. Südöstlich schließt sich entlang der Bahnlinie das Gewerbegebiet Werkstraße an.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Halle (Westf.) im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Im LEP NRW ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen, im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** ist es analog als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die angestrebte Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als *Wohnbaufläche* dar. Im östlichen Bereich ist zwischen Heller Weg und Bahntrasse eine *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz* sowie eine *Gemischte Baufläche* dargestellt. Aufgrund der maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung des FNPs lässt sich ein genauer Grenzverlauf zwischen Gemischter Baufläche und angrenzender Grünfläche nicht exakt definieren. Im mittleren Planbereich befindet sich zudem die Darstellung eines Spielplatzes. Die westlich verlaufende Teutoburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße aufgenommen worden. Im südwestlichen Bereich wird ein Regenüberlaufbecken dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird insgesamt gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet ist überwiegend bereits seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut. Im südöstlichen Bereich besteht entlang der Dürkoppstraße ein Hotel- und Gastronomiebetrieb als gewerbliche Nutzung. Nördlich daran angrenzend befindet sich eine Tennisanlage mit Stellplatzanlage. Im mittleren Plangebiet bestehen entlang der Bahntrasse sowie zwischen Heller Weg und Teutoburger Straße bislang unbebaute Flächen, die als Wiese bzw. als Grünfläche und Spielplatz genutzt werden. Die Flächen im Plangebiet liegen am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Künsebeck. Im Süden schließen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortslage Künsebeck. Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Die Flächen südlich der Dürkoppstraße werden vom **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** mit dem Entwicklungsziel 1.2.2 *Strukturarme siedlungsnahe Agrarbereiche* erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Im westlichen/nördlichen Umfeld des Plangebiets liegt im Abstand von etwa 100 m das **LSG „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005) und in ca. 230 m Entfernung südwestlich respektive ca. 300 m südöstlich das **LSG „Halle-Steinhagen“** (LSG-3915-0004).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Nordöstlich/östlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301), welches in ca. 900 m Entfernung verläuft.

- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotop**e sowie im Biotopkataster NRW² geführte schutzwürdige Biotop e sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Die Flächen im westlichen näheren Umfeld werden vom **Biotopverbund „Fließgewässersystem des Laibach, Mühlenbach und Künsebecker Bach“** erfasst. Südwestlich in ca. 800 m bzw. östlich in rund 200 m Entfernung zum Plangebiet werden die Flächen großflächig vom **Biotopverbund „Wälder der Patthorst und bei Gut Friedrichsruh“** erfasst. Darüber hinaus befinden sich in einem Abstand von ca. 120 m westlich bzw. 150 m nördlich jeweils ein **gesetzlich geschütztes Biotop ohne Objektbezeichnung** (GB-3916-296) bzw. (GB-3916-297). Im nördlichen Umfeld in etwa 120 m Entfernung befindet sich das **schutzwürdige Biotop „Bachtal in Halle-Künsebeck“** (BK-3916-0005). In einem Abstand von rund 300 m westlich wird ein **schutzwürdiges Biotop ohne Objektbezeichnung** (BK-3916-0001) sowie 400 m östlich das **Biotop „Sandtrockenrasen an der Dürkoppstraße und Werkstraße in Künsebeck“** (BK-3916-229) geführt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen lediglich im Bereich der öffentlichen, quartiersbezogenen Grünflächen. Diese werden bestandsorientiert festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der landschaftsbezogenen Freizeit- und Erholungsnutzung ist angesichts der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs nicht gegeben. Der freie Landschaftsraum ist durch die Lage am Ortsrand über die Wege im Plangebiet unmittelbar erreichbar. Teutoburger Straße und Dürkoppstraße sind zudem Teil des örtlichen bzw. überörtlichen Radwegenetzes. Von einer regelmäßigen Nutzung der vorhandenen Wege durch Radfahrer und Spaziergänger im Rahmen der Feierabend- und Erholungsnutzung ist auszugehen.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer. Im nördlichen Bereich besteht ein privater Gartenteich. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Das Trinkwasser-/Wasserschutzgebiet „Steinhagen-Patthorst“ wurde zwischenzeitlich neu festgesetzt und grenzt nicht mehr südlich der Dürkoppstraße an das Plangebiet. Das Trinkwasser-/Wasserschutzgebiet (Verordnung vom 22.01.2020, Publikation im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold am 10.02.2020) liegt nunmehr rund 800 m in südöstlicher Richtung vom Bebauungsplangebiet entfernt. Eine Betroffenheit kann demnach vorliegend ausgeschlossen werden.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol sowie im südwestlichen Teilbereich als Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt im Bereich des Podsols z. T. bei 13–20 dm sowie im Bereich des Gley-Podsols bei 8–15 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

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

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

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden im weiteren Verfahren auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang sollen im Rahmen des Verfahrens geklärt werden. Es bestehen teilweise Bestrebungen die tiefen Gartengrundstücke für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen.

Die **übergeordneten Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 72, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

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

- Der Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.

Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären bzw. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren. Bei eigenständigen Neubauten wird ein großes Gewicht auf die zeitnahe Realisierung privater Vorhaben gelegt (ggf. Regelung in separaten städtebaulichen Verträgen).

- Die angrenzende Bebauung und das Umfeld sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie eine maßvolle Verdichtung mittels eigenständiger Neubauten im Bereich der für eine Einfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke sowie im Teilbereich der östlich gelegenen Freifläche soll abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld im Verfahren geprüft werden. Diese sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen.
- Die Straße Heller Weg ist zwischen Teutoburger Straße und Sportplatzstraße zur Sicherung der Erschließung auszubauen.
- Die bestehenden Leitungstrassen sollen auf den privaten Grundstücken durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger gesichert werden.
- Die Sportanlagen (Tennisplätze) und der Hotel-/Gastronomiebetrieb im südöstlichen Teilbereich sollen bestandsorientiert als Fläche für Sport- und Spielanlagen respektive Mischgebiet entwickelt und gesichert werden.
- Entlang der Bahnlinie sowie zwischen der Wohnbebauung und der Sportanlage soll zur Gliederung des Plangebiets eine Grünfläche als „Puffer“ festgesetzt werden und damit konfliktmindernd wirken.
- Die Grün- und Spielplatzflächen im mittleren Plangebiet sollen bestandsorientiert festgesetzt und naturnah weiterentwickelt werden.

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

Zunächst wurde ein **städtebauliches Rahmenkonzept** erarbeitet, dass im Zuge des Planverfahrens in einigen Punkten weiterentwickelt worden ist.

Erste Überlegungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung wurden im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss im März/April 2016 aufbauend auf den kommunalen Planungszielen beraten. Im Kern wurde eine maßvolle und bestandsorientierte Innenentwicklung vorgeschlagen.



Abb. 2: Rahmenkonzept (Stand Mai 2017) – ohne Maßstab

▲ Nord

Das Rahmenkonzept aus dem Jahr 2017 spiegelt nicht mehr den aktuellen Planungsstand wider, da das Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 72 im Zuge des Planverfahrens in einigen Punkten weiterentwickelt wurde. Das damalige Rahmenkonzept lässt sich folgendermaßen beschreiben (eine Erläuterung der Weiterentwicklung des Plankonzepts folgt anschließend):

Beschreibung des Rahmenkonzepts aus dem Jahr 2017

Das Rahmenkonzept aus dem Jahr 2017 sieht im Bereich der großzügigen Gartengrundstücke Nachverdichtungsoptionen in Form von An-/Erweiterungsbauten oder eigenständigen Neubauten vor. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen und kann im Plangebiet nur auf den Grundstücken im nördlichen Bereich sowie zwischen Siekerweg und Heller Weg städtebaulich verträglich mit jeweils drei bis vier Neubauten ermöglicht werden. Im Bereich der dargestellten eigenständigen Neubauten kann eine ausreichende Gartentiefe sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die geplanten Neubauten gewährleistet werden. Die restlichen Grundstücke weisen hierfür eine zu geringe Tiefe auf. Für die bestehenden Siedlungshäuser im Bereich Sportplatzstraße sollen zudem eingeschossige Flachdachanbauten ermöglicht werden. Die restliche bestehende Wohnbebauung im Plangebiet soll bestandsorientiert gesichert werden. Darüber hinaus wird im Bereich der Freifläche zwischen Bahntrasse und Heller Weg die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit insgesamt acht Neubauten vorgesehen. Mit Blick auf das städtebauliche Umfeld wird für die möglichen Neubauten eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in 1½-geschossiger Bauweise vorgegeben.

Entlang der Bahntrasse sowie zwischen der Sportanlage (Tennisanlage) und der geplanten Neubebauung wird eine private Grünfläche als „Puffer“ und Gliederung zwischen den einzelnen Nutzungen vorgesehen. Darüber hinaus ist aus lärmschutztechnischen Gründen eine Wohnnutzung auf der verbleibenden Grünfläche nicht möglich.

Die Erschließung der Neubauten erfolgt im nördlichen Plangebiet sowie im Bereich der Freifläche jeweils über kurze Stichwege mit Wendeanlagen, die an den Heller Weg bzw. die Teutoburger Straße angeschlossen sind. Die Erschließung der restlichen Neubauten soll über den Heller Weg bzw. Siekerweg oder über private Erschließungsstiche erfolgen. Insgesamt wird zur Erschließung der Neubauten im Bereich Heller Weg der Ausbau der Straße Heller Weg notwendig. Stellplätze sind im Bereich des „Grünpuffers“ möglich. Diese sollen durch Bäume gegliedert werden.

Weiterentwicklung des Plankonzepts:

Im Zuge des Planverfahrens wurden insbesondere seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen vorgebracht, die nach ausführlicher Beratung⁵ zu einer Änderung des Plankonzepts und entsprechend des Bebauungsplans Nr. 72 führten. Die wesentlichen Änderungen des Plankonzepts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Nachverdichtungsoptionen in Form von eigenständigen Neubauten nördlich des Heller Wegs (11 Einzelhäuser) und im rückwärtigen Bereich zwischen Heller Weg und Siekerweg (2 Einzelhäuser) sind nicht mehr vorgesehen. Stattdessen werden diese Flächen nunmehr als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartengrün- und -land planungsrechtlich gesichert (siehe auch nachfolgende Erläuterungen).
- Für den im südöstlichen Plangebiet bestehenden Hotel- / Gastronomiebetrieb werden bauliche Erweiterungsoptionen /-anbauten in nördlicher Richtung planungsrechtlich gesichert. Zudem wird die nördlich an den Hotel- / Gastronomiebetrieb angrenzende Tennisanlage in nordwestlicher Richtung verlagert und die Errichtung eines neuen eingeschossigen Clubhauses planungsrechtlich ermöglicht. Um die schalltechnische Verträglichkeit der möglichen Erweiterung des Hotel- / Gastronomiebetriebs und der Verlagerung der dortigen Tennisanlage sicherzustellen wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Auf Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung wird ein Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt (Details s. Anhang A.9 / Kap. 5.5 dieser Begründung).

Die Stadt verfolgt mit der Überprüfung des Plangebiets das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche gerecht zu werden. Im Plangebiet sollen diesbezüglich die Möglichkeiten der Quartierentwicklung im Bestand geprüft werden. Dabei stellt diese Planung selbstverständlich lediglich eine von vielen Planungen respektive Maßnahmen innerhalb der Stadt Halle (Westf.) dar. Gründe für die auch weiterhin bestehende Nachfrage nach zusätzlichen Wohnflächen liegen in der örtlichen Nachfrage für junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. auch in weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh und mit der Randlage zum Oberzentrum Bielefeld zusammen.

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 bis dato unbepflanzten 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

⁵ Auf die jeweiligen Beratungsvorlagen / Sitzungsprotokolle des Rates und des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Halle (Westf.) wird an dieser Stelle verwiesen (s. Kap.9).

bauliche Entwicklungen seitens der Privaten realisiert werden. Insofern ist die Stadt bestrebt diesen Belang als einen Schwerpunkt der städtebaulichen Neuausrichtung zu thematisieren.

Angesichts des Ziels der Stadt Halle (Westf.) im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zeitnah Planungssicherheit für die Realisierung der eruierten Wohnbauflächenpotentialen zu schaffen, hat die Verwaltung im Anschluss zur Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 02.03.2017 (DS-Nr. 00620/2017) mit den relevanten Grundeigentümern (im Bereich geplanter eigenständiger Neubauten) die Realisierungsabsichten der skizzierten eigenständigen Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten diskutiert.

Die Ergebnisse der Realisierungsabsichten der privaten Eigentümer im Bereich der angedachten eigenständigen Wohnbauten präsentieren sich wie folgt: Die betroffenen Eigentümer im Bereich zwischen Heller Weg und Bahnlinie sind an einer baulichen Entwicklung nicht interessiert. In der regionalplanerischen Flächenbilanz (Realnutzungskartierung RNK) sind in diesem Bereich 0,78 ha als Baulücke ausgewiesen. Für den Bereich südwestlich, direkt angrenzend an den Heller Weg wurden konkrete Absichten formuliert. An der Stelle sollen demnach im Entwurf Baumöglichkeiten aufbauend auf den kommunalen Planungszielen festgesetzt werden. Bezüglich der beiden südlich angrenzend angedachten eigenständigen Baumöglichkeiten liegen keine konkreten Bauabsichten vor.

Im Hinblick auf den anhaltenden sehr großen Wohnflächenbedarf in der Stadt Halle (Westf.) und der bereits dargelegten teilweisen Abhängigkeit zur regionalplanerischen Flächenbilanz (Realnutzungskartierung RNK) sollen aus Sicht der Stadt die Grundstücke/Flächen, die seitens der privaten Eigentümer kurzfristig nicht für eine eigenständige Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden, im Bebauungsplanentwurf als private Grünflächen festgesetzt werden. 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 Baumöglichkeiten. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse von Stadtentwicklung und Eigentümern. Dies ist in etlichen Fällen zwischenzeitlich auch gelungen. Aus Sicht der Stadt ist dieses Vorgehen aufbauend auf den kommunalen Zielen sowie in Abstimmung mit den privaten Bedürfnissen zweckdienlich, sachgerecht und verhältnismäßig.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

Das Plangebiet wird gemäß den übergeordneten Planungszielen weiterhin überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt. 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.

Im Bereich des Hotel-/ Gastronomiebetriebs wird abgestimmt auf den baulichen Bestand sowie der Nutzungen vor Ort ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten. Die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6(3) BauNVO werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o. g. Planungszielen an dem Standort entsprechen.

Unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen i. W. fünf Gruppen: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swingerclubs.⁶ In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten können an anderen Standorten im Stadtgebiet, z. B. in Teilen der Kernstadt eingerichtet werden. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele und des erwarteten Ansiedlungs- und Umnutzungsdrucks durch Vergnügungsstätten wird der Ausschluss in dem städtebaulich sensiblen Bereich in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

Herkömmliche Restaurants fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte. Ihre Ansiedlung entlang der Dürkoppstraße ist ausdrücklich erwünscht. Restaurants zählen nach aktueller Rechtslage erst dann zu Vergnügungsstätten mit entsprechenden städtebaulichen Wirkungen, wenn dort regelmäßig Musikdarbietungen mit überörtlichem Einzugsbereich angeboten werden. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe – soweit ersichtlich – nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Tennisanlage im Plangebiet wird, unter Berücksichtigung des angedachten Vorhabens zur Verlagerung der bestehenden Tennisfelder und zur Errichtung eines Clubhauses, als **Private Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier Tennisanlage mit zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen und zugehörigem Clubhaus gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude festgesetzt. In den Teilflächen WA3 und WA6 mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten im Einzelhaus beschränkt. In den Teilflächen WA4 und WA9 sind maximal 4 Wohneinheiten, in der Teilfläche WA1 maximal 5 Wohneinheiten und in der Teilfläche WA7 maximal 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern in den Teilflächen WA1, WA5 und WA8 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. In der Teilfläche WA2 ist die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude/Einzelhaus gemäß Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Bei Doppelhäusern in der Teilfläche WA2 ist je 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte zulässig.

⁶ Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart.

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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, 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:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA sowie 0,6 für die Teilfläche MI) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 sowie 1,2) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. In allen Teilflächen des WA mit Ausnahme von WA7 wird eine bestandsorientierte zweigeschossige Bebauung vorgegeben. Für die Teilfläche WA7 und das Mischgebiet wird eine Geschossigkeit von maximal drei Geschossen vorgegeben. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf-, First- oder Gesamthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Gesamthöhe unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen z. B. in Teilflächen des WA u. a. voll zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung einer einheitlichen Bebauung im Gartenbereich der Teilfläche WA5 (homogene Bestandsstruktur) ist bei Flachdachanbauten 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 der Teilfläche WA5 mit zulässigen Flachdächern im rückwärtigen Bereich kann die zulässige Gesamthöhe 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 in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- **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 und in dem Mischgebiet 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 den bestehenden Einzelhaus- bzw. Einzel- und Doppelhaussituationen sind gemäß aktuellem Bestand Einzelhäuser (WA3, WA4, WA6, WA7, WA9) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (WA1, WA2) zulässig.

Im WA5 und WA8 wurden in der Vergangenheit homogene Doppelhausstrukturen realisiert. Um diese Bestandssituation weiterhin zu erhalten sind hier nur Doppelhäuser zulässig. Weiterführend ist hier auch die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt.

Die Vorgaben sollen eine übergebührlige Verdichtung im Plangebiet verhindern. Dies betrifft insbesondere auch die Erschließungssituation. Die Regelungen erfolgen bestandsorientiert. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich überwiegend Einzelhäuser. Gerade Hausgruppen würden sich aufgrund der stärkeren Verdichtung nicht in das nachbarschaftliche Umfeld einfügen.

Garagen und Carports innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.

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. Untergeordnet bestehen im Plangebiet einige Walmdächer. Aufgrund dessen werden abgestimmt auf die bestehende Situation in den einzelnen Teilflächen das Sattel- und/oder Walmdach mit auf die jeweilige Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmte Dachneigungen im Plangebiet respektive den einzelnen Teilflächen vorgegeben. Im rückwärtigen Bereich der Teilfläche WA5 bestehen teilweise Flachdachanbauten. Im Sinne einer qualitätsvollen Weiterentwicklung dieser Struktur sowie der definierten eingeschossigen Anbaumöglichkeiten wird für diesen Bereich das Flachdach vorgegeben. In der Teilfläche WA1 besteht ein Gebäude mit Mansarddach. Dieses wird an der Stelle ergänzend festgesetzt.

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 Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 72 wird grundsätzlich 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 geeignete Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Im Plangebiet 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. Planungsleit-

fadens 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 u. a. dieser 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 und aneinanderggebauten 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 dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte

Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. 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 umliegenden Straßen Teutoburger Straße, Hauptstraße und Dürkopstraße. Die **Binnenerschließung** erfolgt über die bestehenden Straßen Siekerweg, Sportplatzstraße und Heller Weg.

Zur Objektivierung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Februar 2018 ein Verkehrsgutachten⁷ erstellt. Aufgabe des Verkehrsgutachtens war es, auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen im umgebenen Straßennetz zu bewerten. Die Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen für das angrenzende Straßennetz wurde anhand der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 geprüft.

Maßgebend für die Einordnung der zu betrachtenden Straßenzüge in die unterschiedlichen Kategorien und die Leistungsfähigkeitsbewertung der Streckenabschnitte ist dabei die Verkehrsbelastung einer täglichen Spitzenstunde. Die Verkehrsbelastung der in erster Linie betroffenen innerörtlichen Straßen (Sportplatzstraße, Heller Weg) liegen mit ≈ 20 Kfz/h derzeit weit unter dem Schwellenwert von Wohnwegen (< 150 Kfz/h), der sich aus der RAS 06 ergibt. Dieser geringen Verkehrsbelastung wurde mit dem Ausbau der Sportplatzstraße als Mischverkehrsfläche bereits Rechnung getragen.

Aufgabe des Gutachtens war auch die Abschätzung der im Planraum neu erzeugten Verkehre. Diese Zahlen konnten mit Hilfe des Programms Ver_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Bosserhoff) ermittelt werden. Die geplante Wohnbauentwicklung erzeugt im Tagesverlauf PKW-Verkehre in einer Größenordnung von rund 160 Kfz-Fahrten/24 h. Für die weiteren Betrachtungen wurde ein Spitzenstundenwert von 30 Kfz/h zugrunde gelegt, der unter Berücksichtigung eines weiteren allgemeinen Anstiegs der Verkehre Eingang in die Beurteilung der Kapazität und Verkehrsqualität der betroffenen Straßen fand.

⁷ Verkehrsgutachten, Stadt Halle (Westf.) und Röver beratende Ingenieure VBI, Halle (Westf.) (2018) hier: Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkopstraße / Teutoburger Straße“ Verkehrsgutachten, Februar 2018.

Zusammenfassend hält das Gutachten fest, dass sich für keinen der betroffenen Straßenzüge maßgebliche Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite ergeben. Weder aus der Lage im Netz, der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen noch unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. im Endausbau möglichen Straßenquerschnitte.

Gemäß Gutachter ist der Bebauungsplan Nr. 72 aus verkehrlicher Sicht verträglich und damit unproblematisch. Einer Entwicklung des Plangebiets im Sinne des Vorentwurfs (Stand Mai 2017) steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen. Aufgrund des Wegfalls der im Vorentwurf geplanten Wohnbauentwicklung zwischen dem Heller Weg und der Bahnlinie sowie im rückwärtigen Bereich der Teutoburger Straße fällt die künftige Mehrbelastung nochmals verträglicher aus.

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. Gerade in den Bereichen, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, befinden sich Sammelstellplatzanlagen bzw. -garagen. Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Zudem befinden sich im Bereich der Tennisanlage und des Hotel-/ Gastronomiebetriebs weitere Sammelstellplatzanlagen. Diese wird anknüpfend an die geplante Neustrukturierung der Tennisanlage und des Hotel-/ Gastronomiebetriebs planungsrechtlich gesichert.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Künsebeck Grundschule“ liegt im Bereich Heller Weg/ Teutoburger Straße. Diese wird nur im Rahmen der Schülerbeförderung als Verbindung zwischen Künsebeck und Steinhagen bedient. Nördlich des Plangebiets grenzt der Bahnhofsteilpunkt Künsebeck an der Bahnstrecke „Haller Willem“ an. Von hier aus können u. a. Bielefeld, Steinhagen, Borgholzhausen und Osnabrück direkt erreicht werden.

Im Plangebiet bestehen vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit. Als Verbindung zwischen der Teutoburger Straße und Heller Weg besteht eine Wegeverbindung innerhalb der von Südwest hinein ins Plangebiet verlaufenden öffentlichen Grünfläche. Im östlichen Teilbereich wird als Weiterführung des Heller Wegs nach Süden auf die Dürkoppstraße ein öffentlicher Fuß- und Radweg, in Kombination mit zulässigem Anliegerverkehr, bestandsorientiert festgesetzt.

Die Fuß- und Radwege sichern sowohl die direkte fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebiets u. a. zum zentral verorteten Spielplatz sowie durch das Plangebiet hindurch zur Anbindung an die angrenzende Schule, den Bahnhof Künsebeck und die Bushaltestellen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Dürkoppstraße und östlich an die Teutoburger Straße. Diese dienen als Hauptsammelstraßen mit Verbindungsfunktion zwischen der im östlichen Umfeld verlaufenden Brackweder Straße (B 68) und der Tatenhausener Straße (K 25) bzw. Ravenna-Park.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem die Bahntrasse „Haller Willem“. Auf das Plangebiet wirken somit die **Geräusch-Immissionen** durch **Schienen- und Straßenverkehr**. Die bestehende Verkehrsbelastung führt im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets.

Darüber hinaus wirken durch den Hotel-/Gastronomiebetrieb sowie der Tennisanlage im südöstlichen Bereich des Plangebiets Geräusch-Immissionen durch **Gewerbe- bzw. Sportlärm** auf die Wohnnutzungen.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung eine **schalltechnische Untersuchung**⁸ durchgeführt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und allenfalls notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Im Vorfeld der Entwurfserarbeitung wurde das Gutachten aufgrund neuer Rahmenbedingungen aktualisiert⁹ und mit Datum vom 7. Oktober 2019 neu zusammengefasst. Die Ergebnisse der aktualisierten Untersuchung präsentieren sich wie folgt:

a) Verkehrslärm (Schiene und Straße) – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Im Gutachten wurden den Berechnungen für den Schienenverkehr die Zugbelastungszahlen der Deutschen Bahn zugrunde gelegt. Für den Straßenverkehr wurde auf Daten aus dem Verkehrsmengengerüst der Stadt Halle (Westf.) 2015/2030 zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung bereits bekannter Einflussfaktoren sowie politisch beschlossener Maßnahmen für künftige Verkehrsentwicklungen (z. B. Tempo 30 auf innerstädtischen Straßen) sind in die Untersuchung in Abstimmung mit der Stadt die beiden für 2030 prognostizierten Planfälle P1 (ohne Berücksichtigung Tempo 30-Einführung) und P2 (mit Berücksichtigung Tempo 30-Einführung) eingeflossen. Im Prognoseplanfall 1 sind die Verkehrszahlen an allen dokumentierten Prognoseorten höher als im Prognoseplanfall 2. Die größten Verkehrszahlen stellen sich mit 1.800 Kfz/24 h (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken, DTV) (Lkw-Anteil 1,7 %) im Bereich Teutoburger Straße von Flurstraße bis Stettiner Straße und die niedrigsten im Bereich Teutoburger Straße von Stettiner Straße bis Sierkerweg mit 500 Kfz/24h (DTV) (Lkw-Anteil 4,0 %) ein.

Ziel der Untersuchung war zunächst die Ermittlung der künftig vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung. Aufgrund der höheren Verkehrsbelastung im Prognoseplanfall 1 ergeben sich folgerichtig daraus auch die höheren Emissionspegel ($L_{m,E}$) sowie Immissionsbelastungen im Plangebiet. Angesichts der noch ausstehenden Entscheidung ob im Bereich Teutoburger Straße und Dürkoppstraße Tempo 30 eingerichtet werden soll, wird im Sinne einer „worst case-Betrachtung“ in der Folge nur noch auf den Planfall 1 Bezug genommen. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude u. ä. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden.

Ermittelt wurde auf dieser Grundlage die summarische Verkehrslärmsituation (Straße + Schiene). Entlang der übergeordneten Straßen ist das zweite Obergeschoss und entlang der Bahnlinie das Erdgeschoss am stärksten belastet. Im Sinne von „worst case“ wird dabei entlang der beiden Straßen eine Zweigeschossigkeit mit ergänzender Nutzung im Dachraum abgedeckt, auch wenn im Bestand nicht durchgängig vorhanden. Die Verkehrsgeräusche im Bestand liegen nach dem Gut-

⁸ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 11.01.2017.

⁹ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 07.10.2019 (Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung aus Januar 2017).

achten unterhalb der gesundheitsgefährdenden Schwelle (70/60 dB(A) tags/nachts). In weiten Teilen herrschen idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) vor. Eine erhöhte Vorbelastung für die erfassten Wohnnutzungen ist allerdings entlang der beiden umgrenzenden Straßen in der jeweiligen ersten Baureihe gegeben. Dort werden die idealtypischen WA-Werte jeweils überschritten, die entsprechenden Werte für Wohngebiete der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) tags/nachts werden nach den Ergebnissen des Gutachtens entlang der Teutoburger Straße eingehalten und entlang der Dürkoppstraße nur während der Nachtzeit geringfügig (1 dB(A)) überschritten. Die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) werden mit Ausnahme eines nahe des Bahnübergangs gelegenen Bestandsgebäudes auch in den stärker vorbelasteten Bereichen des Plangebiets insgesamt eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind dort insofern auch gegeben. Für das Bestandsgebäude am Bahnübergang im Nordwesten des Plangebiets wurden Pegel ermittelt, die tags 3 dB(A) und nachts 4 dB(A) über dem Mischgebietsniveau der 16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) liegen.

b) Verkehrslärm (Schiene und Straße) – Bewertung der Lärmbelastung

Das Gutachten belegt die Belastung der direkt an die Teutoburger Straße, Dürkoppstraße und insbesondere Bahnlinie grenzenden Bebauung. Insofern wäre aus planerischer Sicht u. a. eine Temporeduktion auf Tempo 30 im Bereich der Straßen begrüßenswert. Die Gebäude entlang der Straßen und Bahnlinie werden allerdings aufgrund der besonderen Lage und der Ausprägung der Straßenzüge respektive Bahnlinie mit z. T. sehr geringem Abstand der Gebäude von der Straße/Bahnlinie auch künftig tlw. belastet sein.

Die Lärmbelastung nimmt jedoch verhältnismäßig rasch mit zunehmender Entfernung von den Straßen ab. In den von der Teutoburger Straße/Dürkoppstraße abgewandten Teilen des Plangebiets, d. h. ab einer Entfernung von gemittelt etwa 10 Metern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tags in den Prognoseberechnungen eingehalten. Dies bedeutet, dass bereits ab der ersten Bauzeile von der Teutoburger Straße/Dürkoppstraße aus die Orientierungswerte der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass entlang der Bahnlinie auf weiten Teilen des Plangebiets (ab dem Heller Weg) die ermittelten Pegel auf dem idealtypischen WA-Niveau der DIN 18005, Beiblatt 1 liegen. Wohnnutzungen bestehen in diesem Bereich nur im nordwestlichen Plangebiet. Innerhalb dieses Bereichs liegen die Pegel im Bereich der zweiten und dritten Baureihe auf dem Mischgebiets-Niveau der Verkehrslärmschutzverordnung. Gesunde Wohnverhältnisse sind demnach gegeben. Lediglich im Bereich des Bestandsgebäudes in der ersten Baureihe – von der Bahnlinie aus gesehen – liegen die Pegel (67/58 dB(A) tags/nachts) über dem Mischgebiets-Niveau der Verkehrslärmschutzverordnung. Gefährdenden Charakter weisen jedoch auch diese nicht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden als idealtypisch angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden. Die größte Belastung wurde gutachterlich mit tags 67 dB(A) und nachts 58 dB(A) im Bereich des Bestandsgebäudes am Bahnübergang im Nordwesten des Plangebiets dokumentiert. Die Pegel liegen damit über dem Mischgebietsniveau der 16. BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts). Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch im Nahbereich weder entlang der Teutoburger Straße/Dürkoppstraße noch entlang der Bahnlinie erreicht bzw. überschritten. Die Lärmbelastung

erreicht damit kein gesundheitsgefährdendes Niveau, weist jedoch in den stärker belasteten Bereichen einen belästigenden Charakter auf.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Bebauung an der Teutoburger Straße/Dürkoppstraße selbst wirkt teilweise schallmindernd für Gebäude und Nutzungen in zweiter Reihe. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind darüber hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen realistisch kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Die Barrierewirkung der Teutoburger Straße/Dürkoppstraße soll zudem durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden.

Gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ist wie oben dargelegt im Plangebiet gewährleistet, respektive die Lärmbelastung erreicht kein gesundheitsgefährdendes Niveau. Vor diesem Hintergrund wäre eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Erzielung der idealtypischen WA-Werte, die z. B. als Wand entlang der Bahnstrecke herstellbar wäre, aus Sicht der Stadt nicht verhältnismäßig. Dies umso mehr, als dass der Bebauungsplan eine bereits seit Jahren bestehende und entlang der Bahnlinie belastete Situation überplant. Er verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Bahnlinie soll nicht durch derartige Maßnahmen verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Wohnnutzung dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner offenen Bebauung.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Schallgutachten werden Lärmpegelbereiche sowohl für beide Planfälle 1 und 2 und die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in der Abwägung für das Zugrundelegen der Prognosewerte des stärker belasteten Planfalls 1 (Tempo 50). Der Bebauungsplan erfasst zudem ein entlang der umgebenden Straßen weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, die zusätzlichen Baumaßnahmen betreffen v. a. maßvolle Möglichkeiten der Bestandserweiterung. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet erfolgte bis dato im Rahmen des § 34 BauGB. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund für vertretbar gehalten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich der Teutoburger Straße und Dürkoppstraße das 2. Obergeschoss und entlang der Bahnlinie das Erdgeschoss der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen ist. Der Lärmgutachter hat die Lärmpegelbereiche für alle Geschosse ermittelt. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche daher im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Dabei wird auf den problematischeren Planfall 1 2030 (ohne Berücksichtigung der Temp-30-Einführung) abgestellt. Im Ergebnis werden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich kon-

krete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauwilligen in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III–V 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 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Diese Planinhalte bieten somit einen sachgerechten weitgehenden Schutz vor Immissionen des Straßen- und Bahnverkehrs im Plangebiet. Auf das zu Grunde liegende Gutachten mit Diskussion der ermittelten Werte und Maßnahmenvorschlägen in Kapitel 3 wird ausdrücklich Bezug genommen. In der Abwägung bestätigt die Stadt Halle (Westf.) somit Vorgehensweise und Ergebnisse im Gutachten und entscheidet sich die für die Überschreitung der idealtypischen Werte für Wohngebiete der DIN 18005 und für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Um etwaige Härten zu vermeiden und zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei der konkreten Vorhabenplanung für die einzelnen Bauinteressenten ist es grundsätzlich möglich, im Falle eines schalltechnischen Nachweises auch geringere Schallschutzmaßnahmen zu verwirklichen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende **Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB**. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der künftigen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Je nach Ausrichtung zum Straßenraum wirken die Gebäude (teilweise) schallabschirmend. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher teilweise lärm mindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Daneben ist für weite Teile des Plangebiets eine Belastung der Außenwohnbereiche mit maximal 50 dB(A) festzustellen. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen etc., die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u. a. zu den überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisiert werden können.

d) Gewerbliche Immissionen

Im Plangebiet wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets besteht eine gewerbliche Nutzung durch ein **Hotel mit Restaurant- und Saalbetrieb**. Auf die Wohnbebauung wirken somit zusätzlich Geräusch-Immissionen durch den bestehenden Gewerbebetrieb ein. Für die Außenflächen des Betriebs wurden flächenhafte Emissionspegel angesetzt, sodass am nächstgelegenen Wohnhaus westlich des Heller Wegs 60/45 dB(A) tags/nachts ausgeschöpft werden. Die schalltechnische Untersuchung¹⁰ kommt zu dem Ergebnis, dass an allen bestehenden Wohnhäusern – mit Ausnahme des Wohngebäudes am Heller Weg westlich des Hotels – die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm** für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden. Im Bereich des Wohnhauses Heller Weg Nr. 10 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) nahezu erreicht, aber nicht überschritten. Wohnen ist in Mischgebieten aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich möglich und zulässig. Vorliegend handelt es sich um eine bestehende Situation. Bezüglich des Wohnhauses Heller Weg Nr. 10 verursacht die vorliegende Planung den Konflikt nicht. Aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) sind demnach gesunde Wohnverhältnisse im Bereich des Wohnhauses Heller Weg Nr. 10 sichergestellt. Bei Abriss und Ersatzneubau könnte angesichts der Baugrenzen ein neues Wohngebäude auch um knapp 3 m näher an die Geräuschquelle heranrücken als bislang. In diesem Fall sollten an den betroffenen den Betriebsflächen zugewandten Fassadenbereichen neue Immissionsorte ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis auf die ggf. stärker vorbelasteten Teilbereiche im WA8/WA9. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene kann dies sachgerecht geregelt werden. Die Vorbelastung ist vorsorglich entlang der bestehenden Flurstücksgrenzen und damit konservativ/großflächiger abgegrenzt. Ergänzende planungsrechtliche Maßnahmen werden an der Stelle nicht für notwendig erachtet.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Schallgutachtens eine **Zusatzprüfung** für den Parkplatz mit insgesamt 20 Stellplätzen durchgeführt. Dieser ist dem angrenzenden Tennisplatz zuzuordnen. Jedoch wird gutachterlich davon ausgegangen, dass dieser außerhalb der Öffnungszeiten der Tennisanlage auch von Hotelgästen genutzt wird. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Emissionspegel für die ungünstigste Nachtstunde ermittelt ($L_{\text{war}} = 55,9 \text{ dB(A)/m}^2$). Im Ergebnis werden auch unter Berücksichtigung der Parkplatznutzung im überwiegenden Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Das Gutachten dokumentiert jedoch eine Belastung von 46 dB(A) in der Ebene zweites OG beim Wohnhaus Heller Weg Nr. 10. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete nachts von 45 dB(A) wird demnach geringfügig überschritten.

Die vorliegende Bauleitplanung definiert die Baurechte für die Hotelnutzung sowie für das bestehende Wohnhaus Heller Weg Nr. 10. Der im Rahmen der gutachterlichen Zusatzprüfung thematisierte Parkplatz ist Teil der Tennisplatzanlage. Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass in einem Bauleitplanverfahren die Konflikte aus lärmtechnischer Sicht zu lösen sind, die das Verfahren auslöst respektive vorliegend im Sinne der Bestands-/Genehmigungssituation. Bezüglich der bestehenden Hotelnutzung liegt gemäß Gutachter kein Konflikt vor. In diesem Sinne ist gesundes Wohnen im Bereich des bestehenden Wohnhauses Heller Weg Nr. 10 sowie im restlichen Umfeld sichergestellt. Sollten aus dem Bestand heraus oder aufgrund anteiliger Nutzung des Tennisplatzparkplatzes durch den Hotelbetrieb weitergehende Konflikte be-/entstehen, so sind diese und können diese aus Sicht der Stadt sachgerecht auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Bauordnungsebene durch die Bauaufsicht/Immissionsschutzbehörde geklärt respektive gelöst werden. Die allenfalls notwendigen Maßnahmen, wie beispielsweise das Absperren des Tennisplatzparkplatzes in der Nachtzeit, sind dann zu klären und umzusetzen.

¹⁰ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 07.10.2019 (Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung aus Januar 2017).

Im Rahmen des Planverfahrens äußerte die Eigentümerin des Hotel- / Gastronomiebetriebs den Wunsch, die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Hotel- / Gastronomiebetriebs sowie für die Verlagerung der 3 bestehenden Tennisfeldern des hier ansässigen Tennisvereins zu erhalten. Die Verlagerung der Tennisfelder, die sich ebenfalls im Eigentum der Eigentümerin des Hotel- / Gastronomiebetriebs befinden, ist u. a. erforderlich, um für die gewünschte Erweiterung des Betriebs Platz zu schaffen. Zusätzlich zu der Verlagerung der Tennisfelder ist die Errichtung eines Clubhauses für die Tennisanlage vorgesehen.

Um die Verträglichkeit der mit diesem Vorhaben einhergehenden schalltechnischen Immissionen besser einschätzen zu können, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung¹¹ eingeholt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Geräusche der Tennisanlage als Sportlärm gemäß der 18. BImSchV und die Geräusche des Hotelbetriebs als Gewerbelärm gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung (s. dort, Kap. 5) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die verlagerten Tennisfelder, das erweiterte Hotel sowie das geplante Clubhaus (ausschließlich für Vereinsnutzungen ohne Feierlichkeiten) in Einklang mit den Lärmschutzrechten der umgebenen Wohnnachbarschaft betrieben werden können. Voraussetzung hierfür ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls (Lage und Höhen siehe Anlagen 2 und 5) sowie die Einhaltung der in Kapitel 3 beschriebenen Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen und Schalleistungspegel.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis dieser schalltechnischen Untersuchung wird daher die Errichtung eines Lärmschutzwalls als verbindliche aktive Schallschutzmaßnahme zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

e) Immissionen der Sportanlage

Nördlich des Hotel-/Gastronomiebetriebs besteht zwischen Bahnlinie und Heller Weg eine **Tennisanlage** mit drei Tennisfeldern und einem anschließenden Parkplatz im Plangebiet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung¹² aus dem Jahr 2019 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärm-Immissionen ermittelt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass im überwiegenden Plangebiet eine Nutzung im Rahmen von Wohngebietswerten möglich ist. Dies betrifft insbesondere die bestehenden Nutzungen. Im Teilbereich der unbebauten Fläche zwischen dem Heller Weg und der Bahnlinie werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der **Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)** teilweise überschritten. Im Vorentwurf wurde diesem Umstand Rechnung getragen, indem zwischen der Tennisanlage und der ehemals an der Stelle geplanten Wohnnutzung eine Grünfläche als Pufferbereich definiert wurde. Bereits die ursprüngliche Vorentwurfsplanung hat an der Stelle ein verträgliches Nebeneinander sichergestellt. Aufgrund des Wegfalls der ergänzenden Wohnbebauung im Rahmen der vorliegenden Entwurfsplanung bleibt es dabei.

¹¹ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkopstraße / Teutoburger Straße“; hier: Erweiterung des Landhotels Jäckel sowie Verlagerung der dortigen Tennisplätze, Akus GmbH, Bielefeld, 24.03.2021.

¹² Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkopstraße / Teutoburger Straße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 07.10.2019 (Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung aus Januar 2017).

Wie bereits dargelegt, ist im Rahmen des Planverfahrens eine weitere schalltechnische Untersuchung¹³ erstellt worden, die u. a. die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Verlagerung der 3 bestehenden Tennisfelder und der Errichtung eines neuen Clubhauses ermittelt und beurteilt.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis dieser schalltechnischen Untersuchung wird, wie im vorherigen Kapitel bereits beschrieben, die Errichtung eines Lärmschutzwalls als verbindliche aktive Schallschutzmaßnahme zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt.

Eine zweckdienliche Steuerung von ggf. möglichen zusätzlichen schalltechnischen Maßnahmen kann und soll auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene anhand des konkreten Bauantrags erfolgen und soll nicht im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 72 geregelt werden. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche schalltechnische Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

f) Landwirtschaft

Südlich des Plangebiets sowie im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen als Acker- oder Grünland. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Im Zuge des Planverfahrens wurde seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH mit Schreiben vom 22.07.2020 mitgeteilt, dass sich Lichtwellenleiterkabel einschließlich Leerrohre und Tk-Schächte in der Teutoburger Straße und im Kreuzungsbereich Dürkoppstraße/Teutoburger Straße befinden. Der vorgebrachte Hinweis ist zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Bauordnungsebene zu berücksichtigen.
- 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. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die bestehenden Kanaltrassen im Bereich der privaten Flächen werden über ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger gesichert. Die Regelungen

¹³ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“; hier: Erweiterung des Landhotels Jäckel sowie Verlagerung der dortigen Tennisplätze, Akus GmbH, Bielefeld, 24.03.2021.

der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten.

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

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. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über das bestehende, leistungsfähige Mischwassersystem abgeführt. Im Knotenbereich der Teutoburger Straße und Dürkoppstraße sowie teilweise auf der direkt angrenzenden öffentlichen Grünfläche bestehen unterirdische Anlagen des o. g. Mischwassersystems. Nebst mehreren Leitungen befindet sich an der Stelle ein unterirdisches Regenüberlaufbecken. Die Systeme sind leistungsfähig und dienen grundsätzlich auch der Entwässerung künftiger Neubauten im Plangebiet.

Nachverdichtungsmöglichkeiten werden innerhalb des Plangebiets nur sehr maßvoll eingeräumt. Die geplanten Neubauten zwischen dem Heller Weg und der Bahnlinie sowie die rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich der Teutoburger Straße entfallen. In diesen Bereichen werden im Entwurf private Grünflächen festgesetzt. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung insgesamt nicht erwartet. Aus Sicht der Stadt galt dies auch für die ursprünglich geplante städtebauliche Neuordnung/Nachverdichtung im Rahmen der Vorentwurfplanung.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortslage Künsebeck und ist weitgehend bebaut. Lediglich im östlichen Plangebiet zwischen Bahntrasse und Heller Weg besteht eine größere, derzeit unbebaute Grünfläche. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** sowie im mittleren Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz aus. Die Spielplatzfläche wird durch Baumgruppen und Sträuchern gegliedert. Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche stocken zudem Einzelbäume. Die Tennisanlage wird in den Randbereichen von Gehölzreihen mit i. W. Nadelgehölzen und Sträuchern gesäumt.

Die bestehende Grünfläche im mittleren Plangebiet wird bestandsorientiert als **öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB** mit der Zweckbestimmung Parkanlagen mit Spielplatz und Wegeführungen festgesetzt. Im südwestlichen Bereich der Fläche befinden sich u. a. unterirdische Anlagen des Mischwasserentwässerungssystems. Diese tangieren die grüne Prägung der öffentlichen Grünanlage nicht und sind grundsätzlich zulässig.

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 Gartengrün und -land bzw. Gliederungs- und Verkehrsgrün festgesetzt. Dies betrifft den Bereich zwischen dem Heller Weg und der Bahnlinie sowie den rückwärtigen Bereich zwischen Heller Weg und Siekerweg.

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–WA3, WA5, WA6 und WA8 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Im Bereich der bestehenden Vorgärten gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Bei umfassenden Neuplanungen auf den einzelnen Grundstücken gilt es jedoch das Pflanzgebot einzuhalten.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Insbesondere aufgrund der Distanz zum Plangebiet und der behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 3.3) zu erwarten.

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

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. 72 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 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 im Plangebiet allerdings nicht vorkommen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen,

als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme der östlichen Freifläche und der Grünfläche im mittleren Plangebiet, ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden können an diesen Stellen ihre natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die Grünflächen im Plangebiet sind teilweise u. a. durch die Spielplatznutzung entsprechend anthropogen überformt. Die Wiesenfläche zwischen dem Heller Weg und der Bahntrasse wird, unter Berücksichtigung der geplanten Neustrukturierung bzw. Verlagerung der an die Wiesenflächen angrenzenden Tennisanlage, zudem in wesentlichen Teilen bestandsorientiert als private Grünfläche festgesetzt. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung und der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹⁴ 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 Bereichen, die bis dato nach § 34 BauGB entwickelt wurden, Baumöglichkeiten gemäß aktuellem Planungsstand teilweise reduziert. Insbesondere größere unbebaute Freiflächen entlang der Bahnlinie sollen von einer Überbauung freigehalten werden. Bauentwicklungsflächen werden überwiegend lediglich bestandsorientiert 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.

¹⁴ 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.

In **Teil II Umweltbericht inklusive Artenschutzbeitrag, Biotoptypenkartierung sowie artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze** 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. Das Gebiet ist überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Dementsprechend ist die Biotopausstattung gärtnerisch geprägt. Die Grundstücksgrenzen werden vereinzelt von Fichten- oder Kiefern- und Nadelgehölzen markiert. Eine größere Wiesenfläche besteht zwischen Heller Weg und Bahnlinie. Am Heller Weg wächst eine Baumhecke. Zwischen Heller Weg und Tennisplätzen respektive Parkplatz des Hotels befindet sich ein Erdwall der mit niedrigen Sträuchern bepflanzt ist. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen stocken unterschiedliche Gehölzgruppen. Die Grünfläche wird in wesentlichen Teilen bestandsorientiert gesichert. Der Standort bietet damit grundsätzlich Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an 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 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 einer **fachkundigen Geländebegehungen** zur Überprüfung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen ermittelt. Ergänzend dazu wurden weitere im Raum bekannte Daten recherchiert und eingebunden. Bei der Kontrolle des Gebietes wurden an insgesamt **zwei Bäumen Strukturen** gefunden, die artenschutzrechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können (vgl. (AG Biotopkartierung Herford, 2017)¹⁵. Diese Bäume liegen im Planentwurf in der festgesetzten privaten Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB direkt an der Bahnlinie (Baum Nr. 1) und in der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB im Kreuzungsbereich Teutoburger Straße – Dürkoppstraße (Baum Nr.2) und sind damit planungsrechtlich gesichert. Dies gilt aus Sicht der Stadt folgerichtig auch für die genannten und relevanten Strukturen. Gemäß Gutachter liegen keine weiteren Hinweise auf das Vorkommen weiterer Anhang IV Arten für das Plangebiet vor.

Der für die vorliegende Planung erarbeitete **Artenschutzbeitrag**¹⁶, 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. 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. 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

¹⁵ Artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze im Bereich zwischen der Teutoburger und der Dürkoppstraße, Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Stadt Halle (Westf.) und Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford / Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung, Herford, April 2017

¹⁶ Artenschutzbeitrag (Entwurf) – Bebauungsplan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, März 2020.

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 anderer Zeit durchgeführt werden können.

Die im Plangebiet erfassten **Strukturbäume** in der öffentlichen und privaten Grünfläche sind bei einem erkennbaren Verlust respektive falls planungsbedingt eine Fällung erforderlich wird 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 Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind in Anlehnung an aktuelle Fachliteratur (UNEP/EUROBATS 2018) Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540–650 nm sowie gemäß Ratsbeschluss vom 03.04.2019 mit einer Farbtemperatur < 2.200 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Geschäfts-, Wohn- und Nebenstraßen, straßenbegleitenden Radwegen im Außenbereich, selbständigen Radwegen im Innenbereich, Beleuchtungen in Grünanlagen/Grünzügen und bei städtischen Neubauten im Bereich der Außenanlagen) bzw. < 3.000 Kelvin (bei öffentlicher Straßenbeleuchtung von Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebieten) 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 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. große unbebaute Freiflächen entlang der Bahnlinie und im Binnenbereich zwischen Siekerweg und Heller Weg von einer baulichen

Entwicklung freigehalten. Das Plangebiet soll insgesamt maßvoll und insbesondere bestandsorientiert entwickelt werden. Dies wäre aus Sicht der Stadt auch bei einer baulichen Entwicklung der o. g. Freiflächen sichergestellt.

Die Stadt hält die bestandsorientierte Planung 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. Angesichts der überwiegend bestandsorientierten Planung in einem Bereich, der schon heute dem baulichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zugehört, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 72 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. Durch die vorliegende bestandsorientierte Überplanung eines baulich entwickelten Siedlungsbereichs wird im Ergebnis **kein wesentlicher neuer Eingriff** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Vor dem Hintergrund der nach aktuell geltender Rechtslage gegebenen Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB sowie der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung wird unter Berücksichtigung der nur geringfügig ermöglichten Nachverdichtung sowie der weitgehenden Sicherung vorhandener Grünflächen nach § 1a(3) Satz 6 BauGB **kein Ausgleichsbedarf** für die vorliegende Planung gesehen. Ergänzend sei nochmals festgehalten, dass dies aus Sicht der Stadt auch bei einer weitergehenden baulichen Entwicklung der o. g. privaten Freiflächen gelten würde.

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.

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

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich **energetisch optimierte Ausrichtung** der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem sollen im Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zugelassen werden. Vor dem Hintergrund der **bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung** wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene

Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des **Gebäudeenergiegesetzes** 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. Der Heller Weg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche respektive teilweise als öffentlicher Fuß- und Radweg inklusive Anliegerverkehr festgesetzt. Um die angestrebte maßvolle Wohnbauentwicklung in diesem Bereich erreichen und einen verkehrsgerechten Ausbau sicherstellen zu können, werden daher teilweise ergänzende bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	<u>2,56</u>
WA ₁	0,41
WA ₂	0,43
WA ₃	0,38
WA ₄	0,08
WA ₅	0,34
WA ₆	0,14
WA ₇	0,07
WA ₈	0,17
WA ₉	0,54
<u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:</u>	
MI	6.984 m ²
<u>Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB:</u>	
<i>Private Fläche für Sport- und Spielanlagen, hier Tennisanlage mit zugehörigen Nebenanlagen, Erschließungsanlagen und zugehörigem Clubhaus</i>	4.080 m ²
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	<u>0,97</u>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	0,92
<i>Öffentlicher Fuß- und Radweg</i>	0,01
<i>Öffentlicher Fuß- und Radweg inkl. Anliegerverkehr</i>	0,04
<u>Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15, davon:</u>	<u>1,7</u>
<i>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlagen mit Spielplatz und Wegeführungen</i>	0,4
<i>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartengrün und -land</i>	9.833 m ²
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>6,02</u>

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die bestandsorientierte Überplanung und maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung 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 April und Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00430/2016) beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 02.03.2017 (DS-Nr. 00620/2017) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 72 hat im Juni/Juli 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 21.03.2019 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie über die privaten Entwicklungsabsichten entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ hat vom 13.07.2020 bis zum 23.08.2020 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslage des Bebauungsplans Nr. 72 wurden Stellungnahmen vorgebracht, die zu Änderungen¹⁷ des Bebauungsplans führten. Die Änderungen beziehen sich i. W. auf den Bereich des festgesetzten Mischgebiets und der angrenzenden Tennisanlage sowie einem hier nunmehr festgesetzten Lärmschutzwand. Aufgrund der Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 72 gemäß § 4a(3) BauGB erforderlich.

Halle (Westf.), im Mai 2021

¹⁷ In der Plankarte, Legende und Text des Bebauungsplans Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ sind die Änderungen blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.