

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“

**hier:
Begründung
für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Entwurf, November 2021

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	4
2.	Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	5
3.1	Bebauungsplan Nr. 26.2 (Ursprungsplan)	5
3.2	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	6
3.3	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	7
3.4	Naturschutz und Landschaftspflege	8
3.5	Gewässer	8
3.6	Boden	9
3.7	Altlasten und Kampfmittel	9
3.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
4.	Planungsziele und Plankonzept	10
5.	Inhalte und Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.3	Örtliche Bauvorschriften	16
5.4	Erschließung und Verkehr	18
5.5	Immissionsschutz	18
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft, Leitungstrassen	19
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	21
6.	Umweltrelevante Auswirkungen	22
6.1	Umweltprüfung	22
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	22
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	23
6.4	Eingriffsregelung	24
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
7.	Bodenordnung	25
8.	Flächenbilanz	25
9.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	26

Anlagen:

- A.1 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, Juli 2020.

- A.2 Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung** zum B-Plan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ in Halle (Westf.), VIUS Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand: August 2021 (einschließlich zugehörigen Lageplans vom 03.08.2021).

- A.3 Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau und zur Versickerung**, Erschließung des Baugebietes „Ulmenweg“ in 33790 Halle (Westf.), ERDBAULABOR SCHEMM GmbH, Borgholzhausen, 17.05.2021.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) nordöstlich des Künsebecker Wegs und südöstlich des Ulmenwegs, in etwa 600 m Entfernung südlich zum zentralen Bahnhof Halle (Westf.). Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ ist der grundlegende Auftrag des Gesetzgebers, die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten. Die Stadt Halle (Westf.) ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reservelächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Zudem entspricht der seit dem Jahr 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26.2 „Nördlich Künsebecker Weg“ im Plangebiet nicht mehr den heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.) und soll daher angepasst werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 82 soll für alle Eigentümer und Bewohner im Plangebiet Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,3 Hektar und ist i. W. durch eine ca. 0,9 Hektar große unbebaute Grünfläche geprägt (Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstücke 1933, 1934). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 bezieht sich jedoch nicht nur auf diese Grünfläche, sondern umfasst auch die südwestlich angrenzenden Grundstücke am Künsebecker Weg 23, 23a/b und 25 (Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstücke 2459, 3024, 3025). Hiermit soll eine aufeinander abgestimmte und geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Weiterhin sollen auch hier die planungsrechtlichen Vorgaben an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen angepasst und die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines in Teilen bebauten Gebiets im Innenbereich der Stadt Halle (Westf.). Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82 überlagern im nördlichen Teilbereich des Plangebiets mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26.2 „Nördlich Künsebecker Weg“. Der südliche i. W. bereits bebaute Teilbereich des Plangebiets überlagert einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Sollte sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 82 als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26.2 im Plangebiet auf und gelten erneut. Weiterhin wäre mit Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 82 der südliche Teilbereich des Plangebiets erneut als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

Für die Planung ist zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden diene. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB wurde darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Nordosten durch die nordöstliche Grenze der überplanten Grünfläche (Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstücke 1933, 1934),
- im Südosten durch die südöstliche Grenze der überplanten Grünfläche sowie der Grundstücke Künsebecker Weg 23, 23a/b und 25 (Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstücke 1933, 2459, 3024, 3025),
- im Südwesten durch den Künsebecker Weg,
- im Westen durch die westliche Grenze der überplanten Grünfläche sowie der Grundstücke Künsebecker Weg 23, 23a/b und 25 (Gemarkung Halle, Flur 8, Flurstücke 1933, 1934, 2459, 3024, 3025).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 26.2 (Ursprungsplan)

Das Plangebiet liegt zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26.2 „Nördlich Künsebecker Weg“ (Rechtskraft im Jahr 2000) der Stadt Halle (Westf.). Der übrige Teil des Plangebiets liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Bereits der Bebauungsplan Nr. 26.2 weist ein Wohngebiet im Bereich der überplanten Grünfläche aus. Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 26.2 im Plangebiet ein reines Wohngebiet fest, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer offenen Bauweise zulässig sind. Die hier zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl bei 0,7. Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und eine maximale Traufhöhe von 3,5 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt (Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss). Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 82 setzt der Bebauungsplan Nr. 26.2 im Plangebiet keine privaten Grünflächen fest, sondern sieht hier i. W. Wohnbauflächen vor.

Auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 26.2 ist die verkehrliche Erschließung über eine Stichstraße mit Anschlusspunkt am Ulmenweg und einer Wendehammeranlage festgesetzt. Anknüpfend an diese Stichstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 26.2 einen öffentlichen Fuß-/Radweg fest, der in nordöstlicher Richtung an eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung gebietsgliedernder Grünzug mit Wegen und naturnahen Pflanzflächen anknüpft. Zudem setzt der Bebau-

ungsplan Nr. 26.2 anknüpfend an den Birkenweg eine Straßenverkehrsfläche bzw. Wendehameranlage für PKW fest, an der ein Baufeld im Rahmen des reinen Wohngebiets festgesetzt ist.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) und wird im Wesentlichen durch die heute unbebaute ca. 0,9 ha große Grünfläche geprägt. Diese Grünfläche besteht überwiegend aus Grünland- bzw. Wiesenflächen, die vorwiegend in den Randbereichen mit Hecken- und Gehölzstrukturen bepflanzt sind (siehe Abb. 1).

Auch die bereits bebauten privaten Grundstücke am Künsebecker Weg südwestlich dieser Grünfläche gehören zum Plangebiet. Diese sind durch Hecken-/Gehölzstrukturen von der Grünfläche getrennt. Diese Grundstücke werden durch drei Hauptgebäude einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Gartenflächen geprägt. Die hier vorhandenen Baustrukturen weisen den Charakter einer ehemaligen Hofstelle auf. Im rückwärtigen vom Künsebecker Weg abgewandten Bereich befindet sich am Künsebecker Weg 25 ein 1 ½-geschossiges Wohngebäude. Direkt südlich angrenzend an dieses Gebäude am Künsebecker Weg 23a/b erfolgt derzeit ein genehmigter Wiederaufbau und die Umnutzung eines 1 ½-geschossigen Gebäudes (einer ehemaligen Scheune), in dem eine heilpädagogische Praxis im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Dachgeschoss genehmigt worden ist. Unmittelbar am Künsebecker Weg liegt am Künsebecker Weg 23 ein 2-geschossiges Gebäude, in dem die Einrichtung „Spielraum“ (Heilpädagogische Praxis, Interdisziplinäre Frühförderung, Integrative Lernförderung) angesiedelt ist. Die privaten Stellplätze der genannten Grundstücke sind über eine private Erschließung am Künsebecker Weg zu erreichen. Die mit einem Satteldach ausgestatteten Wohnhäuser sind in offener Bauweise errichtet worden, was der hier üblichen Bauweise entspricht.

Weiterhin sind im Plangebiet mehrere erhaltenswerte Bäume (v. a. Eichen) und Gehölzbestände vorhanden, die im Zuge des Planverfahrens durch einen öffentlich bestellten Vermesser eingemessen wurden.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt. Die das städtebauliche Umfeld prägende Dachform ist das Satteldach. Direkt nordöstlich des Plangebiets am Platanenweg befinden sich 1 ½-geschossige Wohngebäude, deren rückwärtige private Gartenflächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Südöstlich des Plangebiets bzw. der überplanten Grünfläche wird ein ca. 4.000 m² großes privates Wohngrundstück am Künsebecker Weg 27 über eine Stichstraße am Künsebecker Weg erschlossen (Flur 17, Flurstücke 262, 1003). Die zu diesem Grundstück zugehörige private Gartenfläche ist entsprechend großflächig und wird durch Bäume/Gehölzstrukturen vom Plangebiet bzw. der überplanten Grünfläche getrennt. Südöstlich der Bebauung des südlichen Planbereichs sind am Walnussweg mehrere 1 ½-geschossige Wohngebäude mit zugehörigen Gartenflächen angesiedelt.

Südwestlich des Plangebiets sind am Künsebecker Weg mehrere 3-geschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise errichtet worden, die über den Künsebecker Weg erschlossen sind und jeweils über ca. 12 bis 18 Wohneinheiten verfügen. Hier befindet sich zudem die Bushaltestelle Maschweg, die vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar ist.

Die Flächen unmittelbar westlich des Plangebiets am Birkenweg werden durch 2 ½-geschossige Wohngebäude mit den zugehörigen Gartenflächen und Nebenanlagen geprägt. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet am Ulmenweg 6–8 ist zudem eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit derzeit insgesamt ca. 14 Wohneinheiten vorhanden (Flur 8, Flurstück 1025). Nördlich des Plangebiets befindet sich am Ulmenweg ein Spielplatz, der vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar ist (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Übersichtskarte Bestand Luftbild



(Legende: schwarz gestrichelte Linie = Geltungsbereich B-Plan Nr. 82, z. B. II = Anzahl Geschosse / D = Dachgeschoss, z. B. 12 WE = Anzahl Wohneinheiten; Quelle: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Vers. 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) mit eigenen Ergänzungen.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich von Halle (Westf.). Die vorliegende Planung und maßvolle Nachverdichtung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Teilflächen im nordöstlichen Plangebiet werden zudem im FNP als Grünfläche dargestellt. Weiterhin wird im nordöstlichen Plangebiet eine in Ost-West-Richtung verlaufene Richtfunktrasse mit Schutzbereich im FNP nachrichtlich dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das vorliegende Plangebiet stellt eine überwiegend durch Wohnnutzungen umrahmte Grünfläche mit Nachverdichtungspotenzialen sowie mehrere bereits bebaute Grundstücke innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) dar. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Halle (Westf.) und wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.¹ Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- **Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

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

3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Das Plangebiet liegt in der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle (Westf.)** (Gebietsnummer 391606). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 (ehem. Schutz-

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

gebietsverordnung Halle vom 1. Juni 1976) sind zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet wird entsprechend gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich auf Plankarte des Bebauungsplans Nr. 82 gekennzeichnet. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

3.6 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend stark sandige und schwach steinige Lehm Böden als Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley, an.² Diese Böden zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit in der sandig-lehmigen Deckschicht und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im tonigen Untergrund aus.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.³

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ 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 dem 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.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch sind im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen bekannt, 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 Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

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

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Ein zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist es, die im Plangebiet befindliche Grünfläche als Wohngebiet zu entwickeln sowie in Teilbereichen als private und öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern. Angesichts bestehender Nachfrage soll hiermit ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, geleistet werden. Ebenso sollen auf den bereits bebauten Grundstücken im Plangebiet die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert und umfeldverträgliche Erweiterungs- und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definiert werden.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und zum Schutz des Außenbereichs landesplanerisch und städtebaulich richtig (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Das Plangebiet stellt, insbesondere aufgrund der zentralen Lage und der bereits in Teilen vorhandenen Erschließung, einen attraktiven innerstädtischen Wohnbereich dar.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 82 sind:

- Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.
- Sicherung des baulichen Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- 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.
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Wegeführung entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.
- Sicherung einer privaten Grünfläche zwischen geplanter und bestehender Bebauung innerhalb des Plangebiets.
- Prüfung markanter ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets und, falls städtebaulich sinnvoll, deren planungsrechtliche Sicherung.

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

Als Vorentwurf wurde zunächst ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet.⁴ Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB wurde darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB entwickelt.

⁴ Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“, Juli 2020.

Rahmenkonzept



Abb. 2: Rahmenkonzept

(Stand Juli 2020, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar.

Das Plankonzept sieht nach derzeitigem Planungsstand die Entwicklung von neuen Baugrundstücken im Bereich der überplanten Grünfläche vor, die über eine neue Stichstraße über den Ulmenweg an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind (Details zur Erschließung siehe Kapitel 5.4).⁵ Insgesamt soll die geplante Wohnbebauung gemäß aktueller Rahmenplanung Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser mit einer offenen Bauweise umfassen. Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet soll in 1 ½- bis 2 ½-geschossiger Bauweise mit Satteldächern errichtet werden.

Abweichend von dem bisherigen Rahmenkonzept bzw. der Vorentwurfsplanung sind die zwei ursprünglich geplanten Mehrfamilienhäuser, südlich der geplanten Erschließungsstraße im nördlichen Plangebiet, nicht mehr vorgesehen. Im Einklang mit den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer dieser Flächen (Teilbereich des Flurstücks 1933) sind hier nunmehr stattdessen zwei

⁵ Die Anzahl und die Aufteilung der Grundstücke werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt, so dass Abweichungen auf der Umsetzungsebene möglich sind.

Doppelhäuser geplant, die sich in die geplanten Baustrukturen harmonisch einfügen und eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Bautypenentwicklung mit Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet gewährleisten.

Die geplante Erschließungs- bzw. Stichstraße soll ausschließlich über einen Anschlusspunkt an den Ulmenweg erfolgen. Die geplante Stichstraße ist mit einer Wendehammeranlage ausgestattet, die so dimensioniert ist, dass u. a. Müll-/Feuerwehrfahrzeuge diese nutzen können. Genaue Lage und Gestaltung der Erschließungsstraße wird auf Basis der konkreten Erschließungsplanung ermittelt und im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt (Platzierung Bäume, öffentliche Stellplätze etc.).

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug mit Wegeführung entstehen, die zwischen den geplanten Wohnbaugrundstücken im Plangebiet und den nordöstlich angrenzenden Grundstücken am Platanenweg liegen soll (Details s. Kapitel 5.1 b). Über eine neue Fuß-/Radweg soll diese Wegeverbindung zudem mit der geplanten Wendehammeranlage verbunden werden. Ein Poller soll sicherstellen, dass der geplante Fuß-/Radweg nicht durch den motorisierten Verkehr genutzt wird. Über die neue Wegeführung ist eine direkte Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Plangebiet und Platanenweg sichergestellt.

Im zentralen Planbereich soll eine ca. 0,34 Hektar große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartengrün und -land als „Puffer“ zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden (Details s. Kapitel 5.1 c).

Im Plangebiet befinden sich einige Gehölz-/Heckenstrukturen sowie markante Einzelbäume (insbesondere im südlichen Planbereich). Die markanten Baum-/Gehölzbestände wurden, sofern diese innerhalb des Plangebiets liegen, im Verfahren durch das zuständige Umweltamt der Stadt Halle geprüft und, falls aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht sinnvoll, planungsrechtlich gesichert.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan (kein Realisierungszwang). Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzun-

gen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

In den Flächen des WA mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt.

Die in Doppelhaushälften des WA 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.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

b) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug mit Wegeführung

Wie bereits in Kapitel 4 dargelegt, wird entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug mit Wegeführung festgesetzt. Die hier geplante öffentliche Grünfläche mit Wegeführung soll langfristig in südöstlicher Richtung entlang der rückwärtigen Seite der Wohnbebauung am Platanenweg weitergeführt werden und mit dem bestehenden Fuß-/Radweg zwischen dem Platanenweg 15 und 13/13a verknüpft werden (außerhalb des Plangebiets). Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist eine neue direkte Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer durch das Plangebiet geplant. Außerdem soll die öffentliche Grünfläche sicherstellen, dass zwischen der geplanten Wohnbebauung und der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken am Platanenweg ein „Puffer-“ bzw. Übergangsbereich entsteht. Eine Begrünung dieser Flächen soll zudem mit einer städtebaulichen Aufwertung dieser neuen öffentlichen Wegeverbindung einhergehen.

c) Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gartengrün- und -land

Gemäß der in Kapitel 4 dargelegten Zielsetzung wird im zentralen Planbereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartengrün und -land planungsrechtlich festgesetzt. Diese private Grünfläche soll als „Puffer“ zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehender Bebauung im Plangebiet fungieren und im Sinne des Klima- und Umweltschutzes erhalten bleiben. Zudem sollen ggf. mögliche Beeinträchtigungen für angrenzende Wohngrundstücke am Birkenweg durch Beibehaltung bzw. Festsetzung der privaten Grünflächen vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Flächen des WA eine maximale Anzahl von **zwei Vollgeschossen** vor.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf-, Firsthöhen (als Höchstmaß)** ergänzt. In Kombination mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen (maximale Trauf-/Firsthöhen) wird sichergestellt, dass die Bestandsbebauung im südlichen Plangebiet gesichert wird und sich die baulichen Anlagen insgesamt in die Umgebung einfügen.

Die exakten Gebäudehöhen der bestehenden baulichen Anlagen im südlichen Plangebiet wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst, um daran anknüpfend die einzuhaltenen Gebäudehöhen festzusetzen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte:

- **Maximal zulässige Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige Firsthöhe**: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach).

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- In den Teilflächen des **WA1** soll eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 122 m ü. NHN (ca. 6,50 m über der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens) und einer Firsthöhe von maximal 126,5 m. ü. NHN (ca. 11,00 m über Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens) zugelassen werden. Nördlich des Plangebiets ist im Bestand aktuell eine 1 ½-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Unmittelbar westlich des Plangebiets ist am Ulmenweg 6/8 (Flurstück 1025) zudem eine 3 ½-geschossige Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus zu finden. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten (Lage, Abstände zur Nachbarbebauung etc.) wird im Teilbereich WA1 eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen als städtebaulich verträglich eingestuft.
- In der Teilfläche des **WA2** soll die hier bestehende Bebauung unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards planungsrechtliche gesichert werden. Die maximal zulässige Trauf-

und Firsthöhe in der Teilfläche des WA2 wird anknüpfend an die Bestandsbebauung für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Gebäude geregelt. Im rückwärtigen, straßenabgewandelten Bereich des WA2 wird die hier bestehende 1 ½-geschossige Bebauung über eine maximale Traufhöhe von 118,50 m (ca. 5 m über Gelände) und eine maximale Firsthöhe von 123,50 m ü. NHN (ca. 10 m ü. Gelände) gesichert. Zur Sicherung der bestehenden 2 ½-geschossige Bebauung am Künsebecker Weg 23 wird eine maximale Traufhöhe von 120 m ü. NHN (ca. 6,5 m über Gelände) und eine maximale Firsthöhe von 123,50 m (ca. 10 m über Gelände) festgesetzt.

- Für die geplanten Neubaumaßnahmen im nördlichen Plangebiet bzw. im Teilbereich WA1 ist im Rahmen des Planverfahrens eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erstellt worden.⁶ Gemäß dieser wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung ist es zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung erforderlich, dass im Teilbereich WA1 die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen oberhalb der geplanten Rückstauenebene von 115,41 m ü. NHN hergestellt wird. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Höhenlage der baulichen Anlagen wird für alle überbaubaren Grundstücksflächen in der Teilfläche **WA1** daher bestimmt, dass die **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens** (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen mindestens **115,56 m ü. NHN** betragen muss (= geplante Höhe der Rückstauenebene/Oberkante Fahrbahn von 115,41 m. ü. NHN plus 15 cm).
- In den Flächen des WA wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Hiermit wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung im Sinne des Plankonzepts gewährleistet, ohne eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zuzulassen.
- Weiterführend ist in den Teilflächen des WA1 auch die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung sicherzustellen.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anknüpfend an das städtebauliche Rahmenkonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der örtlichen Gegebenheiten ausgearbeitet worden. Die Baugrenzen in der Teilfläche WA2 orientieren sich an der Bestandsbebauung, um hier anknüpfend an den Bestand eine einheitliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die durch die festgesetzten Baugrenzen erzeugten Baufelder im WA1 ermöglichen den Eigentümern genügend Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) festgesetzt.

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.

⁶ Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ in Halle (Westf.), VIUS Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand: August 2021 (einschließlich zugehörigen Lageplans vom 03.08.2021).

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung, garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und gewährleisten Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklungen in ihrem Umfeld.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Aufgrund dessen werden abgestimmt auf die bestehende Situation in den einzelnen Teilflächen das Satteldach mit auf die jeweilige Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmte Dachneigungen im Plangebiet vorgegeben. Maßgebend ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad. Auch Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig.

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. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben in den Teilflächen des WA vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

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

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. 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 Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen des o. g. Planungsleit-

fadens erfüllen zu können. 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. 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. Es wird definiert, dass in allen Teilflächen des WA für Außenwandflächen der Hauptgebäude neben Glas nur die Materialien Putz, Ziegel-/Klinkermauerwerk, Holz und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig sind. Im Sinne einer Weiterentwicklung und Flexibilisierung sollen im Plangebiet neben den im Umfeld üblichen Materialien (Putz und Ziegel-/Klinkermauerwerk) auch Holzfassaden und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig sein und so das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten erweitern. Zu unterstreichen sind an der Stelle auch die positiven ökologischen Aspekte des nachwachsenden Rohstoffes Holz sowie von Solaranlagen. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Ergänzend dazu sind 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, Dachkerker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen). Holzblockhäuser mit Holzfassaden im Sinne klassischer kanadischer Blockhäuser aus Rundholzstämmen sind zudem unzulässig, da sie den regionaltypischen Begebenheiten und den kommunalen Planungszielen widersprechen. Hiermit wird insgesamt sichergestellt, dass sich Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, ein harmonisches Ortsbild gewahrt wird und die Nutzung von Solarenergie ermöglicht wird.

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 (z. B. bei bestehenden Fachwerkhäusern im Teilbereich WA2). 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. 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 im Bereich der überplanten Grünfläche (Teilflächen des WA1) erfolgt über den Ulmenweg, die u. a. über die Neustädter Straße, Maschweg und Alleestraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die bereits bebauten Grundstücke im südlichen Plangebiet (Teilfläche WA2) sind über die Straße Künsebecker Weg unmittelbar erschlossen.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets wird die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der zentralen Lage, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der maßvollen Verdichtung, wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Die **innere Erschließung** der neuen Wohnbaugrundstücke innerhalb der Teilflächen des WA1 im nördlichen Plangebiet soll über eine Stichstraße erfolgen, die über einen Anschlusspunkt an den Ulmenweg anknüpft und mit einer Wendehammeranlage u. a. für Müll-/Feuerwehrfahrzeuge ausgestattet ist. Der motorisierte Verkehr aus dem nördlichen Plangebiet wird entsprechend über den Ulmenweg geführt.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche soll eine neue **Fuß-/Radwegeverbindung** entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze geschaffen werden. Außerdem ist zusätzlich zu den geplanten Straßenverkehrsflächen, die auch als Fuß-/Radwegeverbindung fungieren, ein neuer Fuß-/Radweg zwischen geplanter Wendehammeranlage und einer bestehenden Wegeverbindung am Platanenweg geplant. So wird eine direkte und eigenständige Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Platanenweg hergestellt.

Der Anschluss an den **ÖPNV** ist über die Bushaltestelle Maschweg südwestlich des Plangebiets in fußläufiger Entfernung gegeben. Auch der zentrale Bahnhof in Halle (Westf.) befindet sich in nur ca. 600 m Entfernung nördlich zum Plangebiet.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden vorwiegend durch die Ver-

kehrbelastung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Künsebecker Wegs hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch den Künsebecker Weg sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets.

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet werden ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete können gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Der nördliche Planbereich wird über den vergleichsweise gering frequentierten Ulmenweg und der südliche Planbereich über den Künsebecker Weg erschlossen. Die bestehende Verkehrsbelastung insbesondere am Künsebecker Weg führt bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Im südlichen Planbereich am Künsebecker Weg ist bereits heute eine Bebauung vorhanden, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82 planungsrechtlich gesichert wird. Aufgrund der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Verkehrs vorwiegend im Bereich des Ulmenwegs zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs sind aufgrund der heutigen Gegebenheiten und der vorliegenden Planung als gering einzustufen. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im vorhandenen Wohnsiedlungsbereich daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht bekannt.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft, Leitungstrassen

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich. Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurde seitens des Kreises Gütersloh (Schreiben vom 14.08.2020) darauf hingewiesen, dass unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen sei. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der südliche Teilbereich (WA2) des Plangebiets ist bereits baulich entwickelt. Die baulichen Möglichkeiten orientieren sich hier an der Bestandsbebauung und werden nur in einem begrenzten Rahmen eingeräumt. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme wird somit nicht erwartet. Die Entwässerung soll hier weiter unverändert über die bestehenden Entwässerungssysteme erfolgen.

Um die Entwässerungssituation für die geplante Bebauung im nördlichen Teilbereich (WA1) des Plangebiets sicher beurteilen zu können, wurde eine **wasserwirtschaftliche Voruntersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 82 eingeholt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.⁷ Gemäß dieser wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wird eine Versickerung des Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in den Teilflächen des WA1 angestrebt; ein Anschluss der Flächen an den Regenwasserkanal ist hier nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche im nördlichen Planbereich soll gemäß wasserwirtschaftlicher Voruntersuchung über Entwässerungsrinnen oberflächlich in Versickerungsmulden innerhalb des Straßenraums eingeleitet und versickert werden (Details siehe wasserwirtschaftliche Voruntersuchung). Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen kann und soll auf der nachgelagerten Umsetzungsebene geregelt werden.

Gemäß der „Baugrund- und Abfalltechnischen Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau und zur Versickerung“ der Erdbaulabor Schemm GmbH vom 17.05.2021 ist eine Regenwasserversickerung

⁷ Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ in Halle (Westf.), VIUS Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand: August 2021 (einschließlich zugehöriger Lageplan vom 03.08.2021).

im Plangebiet möglich.⁸ Um eine Niederschlagswasserversickerung auf den Teilflächen des WA1 im Sinne der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung sicherzustellen, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 82 aufgenommen (siehe Festsetzung Nr. D.5.1): „*Das in der Teilfläche WA1 auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist zulässig, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.*“

Weiterhin ist es gemäß der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung erforderlich, dass im Teilbereich WA1 die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen oberhalb der geplanten Rückstauenebene von 115,41 m ü. NHN hergestellt wird. Zur Sicherung einer entsprechenden Höhenlage der baulichen Anlagen wird für alle überbaubaren Grundstücksflächen in der Teilfläche **WA1** daher bestimmt, dass die **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens** (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen mindestens **115,56 m ü. NHN** betragen muss (= geplante Höhe der Rückstauenebene/Oberkante Fahrbahn von 115,41 m ü. NHN plus 15 cm).

Gemäß Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh vom 03.08.2021 wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Neubauten im Plangebiet nur eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone erlaubnisfähig ist und somit Rigolen- und/oder Schachtversickerung ausgeschlossen sind. Zur Beachtung auf der Umsetzungsebene wird ein entsprechender Hinweis (F.3) auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 82 vermerkt.

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. 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).

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

Im Plangebiet befinden sich einige Gehölz-/Heckenstrukturen sowie markante Einzelbäume (insbesondere im südlichen Planbereich). Die markanten Baum-/Gehölzbestände wurden, sofern diese innerhalb des Plangebiets liegen, im Verfahren durch das zuständige Umweltamt der Stadt Halle geprüft und, falls aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht sinnvoll, planungsrechtlich gesichert.

In einem Teilbereich des Plangebiets entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug mit Wegeführung festgesetzt. Im zentralen Planbereich wird zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartengrün- und Gartenland gesichert. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Grünflächen soll u. a. ein Beitrag zum Umwelt-/Naturschutz geleistet werden (siehe Kapitel 5.1 b und c).

⁸ Baugrund- und Abfalltechnische Stellungnahme zum Straßen- und Kanalbau und zur Versickerung, Erschließung des Baugebietes „Ulmenweg“ in 33790 Halle (Westf.), ERDBAULABOR SCHEMM GmbH, Borgholzhausen, 17.05.2021.

Zudem wird festgesetzt, dass entlang der öffentlichen Grünflächen auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, einreihige Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist. Diese Heckenpflanzungen sollen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschuttfunktion zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche erfüllen.

Eine Beeinträchtigung der geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der maßvollen Planung nicht gesehen. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten und erschlossenen Wohnsiedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines Bereiches in innerstädtischer Lage. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW** zugrunde gelegt.⁹

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage** (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Magerwiesen und -weiden, Gebäude, Fettwiesen und -weiden* elf Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 21 Vogelarten (davon elf Arten streng geschützt). Unter den Vogelarten befinden sich folgende Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Neuntöter und der Feldsperling. Für den Kiebitz sowie für die Geburtshelferkröte ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.¹⁰

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen derzeit nicht vor.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als eine unbebaute Grünfläche sowie einige bereits bebaute Grundstücke innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch die umgebenden Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

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

⁹ 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.

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist – auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume – eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist.

6.4 Eingriffsregelung

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

Die vorliegende Planung mit dem wesentlichen Ziel der Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten innerhalb einer seit vielen Jahren entwickelten Wohnsiedlungsbereichs ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden u. a. derartige Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht vor. Mit der Planung verbunden ist der aus Sicht der Stadt unvermeidbare Verlust von Teilbereichen einer innerörtlichen Grünfläche. Im Hinblick auf die kleinräumigen klimatischen Verhältnisse innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs wird jedoch bislang keine besondere Problematik gesehen. Weiterhin werden Versiegelungs- und Verdichtungsmöglichkeiten durch die Vorgabe von Einzel-, Doppelhäusern i. V. m. den beschränkten Nutzungsmaßen und der Fassung der Baugrenzen begrenzt, ein kleinräumiger Luftaustausch

ist weiterhin möglich. Ausgleichend wirkt auch die Sicherung einiger öffentlicher und privater Grünflächen im Planbereich. Zudem werden mehrere markante Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan nimmt außerdem eine Festsetzung zur Begrünung mit einer geschlossenen Schnittheckenpflanzung entlang der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet auf (siehe Kapitel 5.7). Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen. Darüber hinaus tragen Innenentwicklung und Nachverdichtung allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Maßgebliche Auswirkungen auf das Stadtklima werden vor dem Hintergrund der Planung somit insgesamt nicht erwartet. Von der Planung unbenommen zu beachten sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden in m ² (GRZ 0,4)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.811	3.524
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug mit Wegführung	654	-
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartengrün und -land	3.403	-
Öffentliche Anliegerstraße	524	524
Öffentlicher Fuß- / Radweg	55	55
Gesamtfläche Plangebiet	13.447	4.103

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

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

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Südöstlich Ulmenweg“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 892/2018 und Niederschrift). Für die Planung ist zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden diene. Der Bebauungsplan Nr. 82 hat im Juli/August 2020 (13.07.2020 – 23.08.2020) 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.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB wurde darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB entwickelt.

Halle (Westf.), im November 2021