

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“

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

Vorentwurf, August 2022

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	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	4
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	4
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	5
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.4	Gewässer	8
3.5	Boden.....	8
3.6	Altlasten und Kampfmittel	8
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
4.	Planungsziele und Plankonzept	9
5.	Inhalte und Festsetzungen	9
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.3	Örtliche Bauvorschriften	10
5.4	Erschließung und Verkehr	10
5.5	Immissionsschutz.....	10
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft, Leitungstrassen	11
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	12
6.	Umweltrelevante Auswirkungen.....	13
6.1	Umweltprüfung	13
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch	13
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
6.4	Eingriffsregelung.....	14
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.	Bodenordnung	15
8.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	15

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 90

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 90

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“ und 22. Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht, Vorentwurf, August 2022 mit Anhang und Anlagen.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B68“ mitzuteilen.

1. Einführung

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 0,8 ha große Fläche unmittelbar nördlich an der Osnabrücker Straße (aktuell als B 68 eingestuft) auf der Höhe des Hessler Feldes in der Stadt Halle (Westf.). Das Plangebiet wird derzeit durch landwirtschaftliche, als Acker genutzte Flächen geprägt.

Im Plangebiet soll eine neue Rettungswache durch den Kreis Gütersloh errichtet werden. Der Kreis Gütersloh hat im Vorfeld des Planverfahrens dargelegt, dass ein Bedarf zur Errichtung einer neuen Rettungswache im Plangebiet besteht, da die derzeitige Rettungswache an der Oldendorfer Straße nicht mehr den heutigen Anforderungen im Rettungswesen genüge. Mit der Errichtung einer neuen Rettungswache im Plangebiet kann eine Standortverbesserung erreicht werden, u. a. da durch eine neue Rettungswache im Plangebiet eine schnelle Erreichbarkeit aller Ortsteile im nördlichen Bereich des Kreises Gütersloh gewährleistet und die notwendigen Eintreffzeiten eingehalten werden können.

Das Plangebiet liegt heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Rettungswache im Plangebiet geschaffen 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.

Der Bebauungsplan Nr. 90 wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar und wird daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert (22. FNP-Änderung, Ziel: Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Rettungswache“).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,8 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden und Westen durch landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen,
- im Osten durch eine Stichstraße als Zu-/Abfahrt zur Bebauung an der Osnabrücker Straße 36,
- im Süden durch einen Fußweg unmittelbar nördlich angrenzend entlang der Osnabrücker Straße (aktuell als B 68 eingestuft).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt außerhalb des Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) und wird durch die heute unbebauten ca. 0,8 ha großen landwirtschaftlichen, als Acker genutzten Flächen geprägt.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist nördlich, östlich und unmittelbar westlich des Plangebiets vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Im weiteren Umfeld sind westlich des Plangebiets im Bereich der Industriestraße mehrere gewerbliche Betriebe aus unterschiedlichen Branchen (z. B. Baustoffhandel, Erdbauunternehmen etc.) und untergeordnet auch Wohngebäude vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Industrie- u. Gewerbegebiet an der B 68/Industriestraße“ (Rechtskraft am 28.06.1990) weist im Bereich der Industriestraße Gewerbe- und Industriegebiete aus. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderung mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

Westlich des Plangebiets, durch landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt, schließt in ca. 30 m Entfernung die vom Plangebiet aus nächstgelegene Wohnbebauung an der Osnabrücker Straße 48 an (Gemarkung Halle, Flur 11, Flurstück 1292).

Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft eine Stichstraße, die als Zu-/Abfahrt zur Wohnbebauung an der Osnabrücker Straße 36 fungiert. Östlich dieser Stichstraße schließen Grün-/Grünlandflächen im Bereich des Hessler Feldes sowie anschließend weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gebiet südlich des Plangebiets und der Osnabrücker Straße ist im Bereich der Weststraße i. W. durch gewerbliche Nutzungen aus dem Logistikbereich und Erschließungs-/Stellplatzflächen etc. geprägt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Weststraße“ (Rechtskraft 17.11.2010) ist hier i. W. ein Gewerbegebiet festgesetzt. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

Im weiteren Umfeld südöstlich des Plangebiets ist u. a. auch die OWL-Arena mit den zugehörigen Erschließungs-/Stellplatzflächen etc. angesiedelt.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Im Umfeld des Plangebiets sind westlich und südlich des Plangebiets Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan dargestellt. Unmittelbar südlich des Plangebiets wird mit der Osnabrücker Straße (aktuell als B 68 eingestuft) eine Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr im Regionalplan ausgewiesen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine FNP-Änderung erforderlich, da hier eine Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Rettungswache“ erforderlich ist. Diese 22. FNP-Änderung „Rettungswache an der B 68“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“ erarbeitet.

Die Inhalte des Landesentwicklungsplans NRW sind als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW sind in der Planung zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Nach den zeichnerischen Festlegungen liegt das Plangebiet, wie oben dargelegt, im „Freiraum“. Im Plangebiet werden im Sinne der Planungsziele zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Rettungswache Flächen für den

Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache festgesetzt (Details s. Kapitel 4 und 5.1). Aus diesem Grund sind die folgenden textlichen Darstellungen für die Planung besonders relevant:

▪ **2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum**

- Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn u. a. die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Weiterhin betrifft die vorliegende Planung insbesondere die folgenden **Ziele und Grundsätze des LEP NRW unter 7. Freiraum:**

- **7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz**
- **7.1-4 Grundsatz Bodenschutz**
- **7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte**

Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Bewertung der im LEP NRW o. g. Zielen und Grundsätze in Bezug auf die Planung:

Das Erfordernis für die Planung ist vorliegend aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) sowie des Kreises Gütersloh zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Rettungswache im Plangebiet gegeben. Dafür sprechen u. a. die Sicherstellung öffentlicher Aufgaben und konkret insbesondere die notwendige Erreichbarkeit der Einsatzgebiete im Kreis sowie in der Stadt Halle (Westf.). In diesem Sinne bestehen Erfordernisse, welche die Ansiedlungsmöglichkeiten an anderer Stelle klar einschränken, vorliegend jedoch ideal gegeben sind. Dazu kommt, dass der Kreis Gütersloh vorliegend die Verfügbarkeit über die erforderlichen Flächen hat und damit die geplante Umsetzung sichergestellt ist. Im Zuge der Standortsuche ist zudem klar geworden, dass ein Bedarf zur Errichtung einer neuen Rettungswache im Plangebiet besteht, da die derzeitige Rettungswache an der Oldendorfer Straße nicht mehr den heutigen Anforderungen im Rettungswesen genügt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 werden die im Plangebiet bestehenden landwirtschaftliche Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung einer neuen Rettungswache im Sinne der Planungsziele (s. Kap. 4) überplant. Die Planung kann durch die mögliche bauliche Flächeninanspruchnahme somit Eingriffe in die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen bzw. in Natur und Landschaft auslösen.

Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 90 werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet. Im Planverfahren werden zudem ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Auf den Umweltbericht (siehe Teil II) wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Verweis auf die Planungsziele, die Plangebietsgröße sowie die Planinhalte wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung der Belange des Freiraumschutzes erachtet. Beispielsweise kann durch die festgesetzten Pflanzvorgaben ein Beitrag zur Eingrünung und zum

Freiraumschutz im Plangebiet geleistet werden (Anpflanzung von mindestens 3-reihigen Wildstrauch-/Baumhecken entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze, siehe Kap. 5.7).

Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) wird parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren gestellt.

Zusammenfassend geht die Stadt gemäß derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 90 ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche dar. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird innerhalb des **Landschaftsplans Osning** (Rechtskraft am 27.06.1999) als Bereich ohne Festsetzung mit dem Entwicklungsziel Nr. 1.5 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dargestellt.
- 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 Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs des Naturparks TERRA.vita.
- **Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Nordöstlich des Plangebiets, durch landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt, liegt das **Landschaftsschutzgebiet Osning** (Objektkennung: LSG-3915-0001).
- Unmittelbar östlich der östlich an das Plangebiet angrenzenden Stichstraße liegt ein Grünstreifen der als Teil des **Biotopverbunds „Mageres Grünland im Umfeld des Teutoburger Waldes“** ausgewiesen ist (Objektkennung: VB-DT-GT-3915-0008).

Einzelheiten zu den o. g. Gebieten werden im Umweltbericht (Teil II) dargelegt. Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

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

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden als Braunerde (B71), z. T. Podsol-Braunerde, an.² Diese Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.³

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“ sind nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

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

3.7 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 Bodenfunden (§ 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. 90 das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Rettungswache im Plangebiet zu schaffen. Angesichts des durch den Kreis Gütersloh dargelegten Bedarfs zur Errichtung einer neuen Rettungswache soll mit der geplanten neuen Rettungswache ein Beitrag zur Erhöhung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geleistet werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten. 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.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan (kein Realisierungszwang). Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (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 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache** entwickelt werden. Die Festsetzung orientiert sich somit konkret an der beabsichtigten Ansiedlung einer Rettungswache durch den Kreis Gütersloh. Hiermit wird die geplante Rettungswache planungsrechtlich gesichert und die bis dato unbeplante Fläche zweckmäßig überplant.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sind unter Beachtung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der noch zu konkretisierenden Projektplanung zu entwickeln und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** von 0,6 und die **Geschossflächenzahl GFZ** von 1,2 für die Flächen für den Gemeinbedarf sollen ein ausreichendes Maß an Flexibilität zur Umsetzung einer Rettungswache im Plangebiet schaffen.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Flächen für den Gemeinbedarf eine maximale Anzahl von **zwei Vollgeschossen** vor.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung einer **maximal zulässigen Gesamthöhe** von maximal 11 m über der Bezugshöhe ergänzt. Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den

gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen soll auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben werden. Die erschließende Straße ist in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- In den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, um eine Rettungswache auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen. Es gelten hier die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 Meter Länge zulässig sind.
- **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen geben einen Rahmen für Neubauten im Plangebiet. Durch das definierte Baufenster wird der konkreten Vorhabenplanung ein ausreichender Bau- und Gestaltungsspielraum eingeräumt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper 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 (hier: Regelungen zur Gestaltung von Dachlandschaft). Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. In den Flächen für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad zulässig. Hiermit soll den baulichen Anforderungen zum geplanten Neubau einer Rettungswache Rechnung getragen werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Osnabrücker Straße (aktuell als B 68 eingestuft) mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert und ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig. Aufgrund der maßvollen Planung von einer Rettungswache sind keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen zu erwarten. Besondere Konflikte mit dem Umfeld werden hier gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

Das vorhandene Wegesystem für den **Fuß- und Radverkehr** wird ebenso wie die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** durch die Planung nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden vorwiegend durch die Verkehrsbelastung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Osnabrücker Straße hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch die Osnabrücker Straße sind allerdings bereits seit Jahren ge-

ben 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 Nutzer des Plangebiets.

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache festgesetzt. Um die Verträglichkeit der geplanten Rettungswache sicher beurteilen zu können, soll im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten eingeholt werden. Ermittelt und bewertet werden sollen die durch den Betrieb der geplanten Rettungswache auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschimmissionen.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird über die vergleichsweise stark frequentierte Osnabrücker Straße erschlossen. Die bestehende Verkehrsbelastung an der Osnabrücker Straße führt bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Nutzer des Plangebiets und die im Umfeld vorhandenen Nutzungen. Aufgrund der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Verkehrs vorwiegend im Bereich der Osnabrücker Straße zu erwarten. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs sind aufgrund der heutigen Gegebenheiten und der vorliegenden Planung als gering einzustufen. Insgesamt wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt nicht zu einer Verschärfung der bereits in Teilen vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen geprüft und ggf. erforderliche Maßnahmen ermittelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

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

d) Sonstige Immissionen

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

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet. Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich**

Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt 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. 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

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

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.

Die **Entwässerung** im Plangebiet ist im weiteren Verfahren auf Basis der noch zu konkretisierenden Vorhabenplanung zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen.

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 stellt derzeit eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche dar. Größere Gehölze oder Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Direkt südlich des Plangebiets, durch einen Fußweg vom Plangebiet getrennt, schließt in einigen Teilbereichen entlang der Osnabrücker Straße ein ca. 4 m breite Fläche mit Straßenbegleitgrün und Einzelbäumen an. Diese Gehölzstrukturen/Baumgruppe entlang der Osnabrücker Straße liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 90, so dass weitergehende Regelungen beispielsweise zum Erhalt dieser Gehölze/Bäume im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 90 nicht möglich sind.

Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass mindestens 3-reihige Wildstrauch-/Baumhecken anzupflanzen sind, um eine flächenhafte Sichtschutzabschirmung zu gewährleisten und eine Eingrünung des Plangebiets hier zu bewirken.

Im weiteren Verfahren soll die weitere Ausgestaltung der grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der noch zu konkretisierenden Vorhabenplanung geklärt werden.

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 3.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die **Umweltprüfung** mit Umweltbericht wird als Teil II beigefügt. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden als Braunerde (B71), z. T. Podsol-Braunerde, an.⁴ Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.⁵ Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und der Planinhalte insgesamt als vertretbar bewertet werden.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

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). Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts (siehe Teil II), auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor (Details siehe Umweltbericht).

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

Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, 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. 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 Stadt hält die Überplanung des Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

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.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen aufgrund der durch die Planung ermöglichten Bebauung landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Bebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände im Sinne einer offenen Bauweise. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die getroffenen Pflanzvorgaben (Anpflanzung von mindestens 3-reihigen Wildstrauch-/Baumhecken). Angesichts der festgesetzten Flachdachbebauung werden insgesamt sehr günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Im Rahmen des Umweltberichts werden weitere Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dargelegt und im weiteren Verfahren ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

7. Bodenordnung

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in Ihren Sitzungen im Mai/Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Rettungswache an der B 68“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 55/2022 und Niederschrift). Im August 2022 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB einzuleiten (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 128/2022 und Niederschrift).

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

Angesichts der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung und der Planinhalte wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) sowie des zuständigen Fachausschusses wird an dieser Stelle verwiesen.

Halle (Westf.), im August 2022