

STADT HALLE (WESTF.)

**Bebauungsplan Nr. 86
„Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße,
Graebestraße“**

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

Entwurf, Juli 2023

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A.1 Bestandskarte**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Bestandskarte für den Bebauungsplan Nr. 86 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße“, März 2020.
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB, April 2020.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) in etwa 300 m Entfernung nordwestlich zum zentralen Bahnhof Halle (Westf.). Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße“ ist der grundlegende gesetzliche 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 Reserveflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan soll für alle Eigentümer und Bewohner im Plangebiet Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt sind jedoch auch Mischnutzungen (Gewerbe- und Wohnnutzung) und reine Gewerbebetriebe im Plangebiet zu finden. Um die Wohnnutzung in dem Plangebiet langfristig zu sichern, hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) daher beschlossen, für das vorliegende Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 86 aufzustellen (DS-Nr. 308/2020).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. 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. 86 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

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 (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 86 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße“ mit einer Gesamtgröße von ca. 5,2 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch die Gartenstraße,
- im Osten durch die Graebestraße,
- im Süden durch die Kaiserstraße und
- im Westen durch die Bismarckstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** stellt eine heute überwiegend bebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum eigentlichen Kernstadtbereich dar und wird überwiegend von einer typisch kleinteiligen Wohnbebauung mit gut durchgrüneten Gartenbereichen geprägt. Diese wird i. W. von 1½- bis 2½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern mit bis zu 8 Wohneinheiten in offener Bauweise bestimmt. Das überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Gebiet weist vereinzelt auch Mischnutzungen¹ und reine Gewerbebetriebe auf. So befindet sich an der Kaiserstraße 26 bis 28 ein Baustoffhandel, welcher mit größeren Lagerflächen ausgestattet ist. Mit dem Kath. Pfarramt Herz Jesu an der Bismarckstraße 13 ist auch eine Anlage für kirchliche Zwecke im Plangebiet vorhanden.

Weiterhin sind im Plangebiet mehrere ggf. erhaltenswerte Bäume vorhanden. Die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sind im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, gesichert worden (Details s. Kap. 5.7).

Die das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt finden sich jedoch auch andere Dachformen wie das Walm-, Zelt- und Flachdach im Plangebiet wieder. Die Grundstücke im Plangebiet weisen eine teilweise überdurchschnittliche Größe und somit großzügige Wohngärten im rückwärtigen Bereich auf. Hier bestehen z. T. größere potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten überwiegend in zweiter Reihe.

Das **städttebauliche Umfeld** direkt westlich des Plangebiets bzw. der Bismarckstraße ist mit der Grundschule Lindenschule, der Herz-Jesu-Kirche und der Kath. Kita Herz-Jesu durch öffentliche Einrichtungen geprägt. Der daran westlich anschließende Bereich ist wiederum vorwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert. Direkt östlich vom Plangebiet im Kreuzungsbereich Graebestraße/Gartenstraße ist ein größerer Lebensmittelmarkt angesiedelt, welcher vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar ist. Auch ein größerer Spielplatz ist direkt südlich vom Lebensmittelmarkt und damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden. Weiterhin befindet sich das Rathaus der Stadt Halle (Westf.) in nur ca. 200 m Entfernung östlich vom Plangebiet. Das weitere Umfeld ist i. W. durch Wohnhäuser mit offener Bauweise geprägt. Der Bereich direkt südwestlich vom Plangebiet an der südlichen Straßenseite der Kaiserstraße ist überwiegend durch eine 2½-geschossige Bebauung geprägt. Im Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Mönchstraße sind südwestlich vom Plangebiet jedoch auch dreigeschossige Bauten vorhanden (Gebäude an der Mönchstraße 2).

¹ Wohneinheiten und nicht störenden Gewerbebetriebe in einem Gebäude, wie z. B. eine Naturheilpraxis im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Auf die Bestandskarte (siehe Anlage) wird an dieser Stelle verwiesen.



Abb. 1: Übersichtskarte Auszug Bestand (Stand März 2020, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar. ▲ Nord

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

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

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

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das vorliegende Plangebiet stellt eine überwiegend mit Wohnnutzungen bebaute Fläche mit Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentialen, vorwiegend im rückwärtigen Bereich sowie im

Bereich des Baustoffhandels, dar. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt bzw. dem Innenstadtbereich der Stadt Halle (Westf.). 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 NRW² bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks. Der Naturpark TERRA.vita befindet sich in ca. 150 m Entfernung nördlich vom Plangebiet.
- **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 bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

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

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol (P8), z. T. Gley-Podsol, an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13–20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf die Sandböden im Plangebiet nicht zu. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße“ sind nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** be-

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

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

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

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Die LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hat jedoch mit Schreiben vom 28.10.2020 darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches möglicherweise zwei potenzielle Denkmäler befinden. Es handelt sich hierbei gemäß diesem Schreiben um die Gebäude Gartenstraße 21 (Hofhaus) sowie Gartenstraße 23 (Kötterhaus). Die Gebäude müssen im Einzelnen auf ihren Denkmalwert hin überprüft werden. Ein Prüfergebnis liegt nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht vor.

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). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 das Ziel, die das Plangebiet prägende Wohnbebauung langfristig planungsrechtlich zu sichern. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, gut erschlossene Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. 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 in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und der bereits vorhandenen Erschließung, ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet dar. Darüber hinaus wirkt der Gebäudebestand teilweise identitätsstiftend. In diesen Bereichen sollen die städtebaulichen sowie gestalterischen Qualitäten gesichert werden. Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen im Plangebiet daher Bestrebungen zur Nachverdichtung. Auch für den Standort des Baustoffhandels an der Kaiserstraße 26 bis 28 sehen die Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers eine wohnbauliche Nachverdichtung vor. Aufgrund der umliegenden Wohn-

bebauung verfügt der heute gewerbliche Standort des Baustoffhandels über ein hohes Umnutzungspotenzial, da mit einer wohnbaulichen Nachverdichtung an diesem Standort mögliche Nutzungskonflikte minimiert und eine aufeinander abgestimmte Entwicklung des Wohngebiets gewährleistet wird. Daneben kann es aufgrund des Alters des jeweiligen Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 86 sind:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.
- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären bzw. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- Die angrenzende Bebauung und das Umfeld sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude im Bereich der für eine Einfamilien-/Mehrfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke soll abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld im Verfahren und in Abstimmung mit den Beteiligten/Betroffenen geprüft werden. Diese sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen.
- Das gesamte Plangebiet, einschließlich des gewerblichen Standorts des Baustoffhandels an der Kaiserstraße 26 bis 28 (Gemarkung Halle, Flur 6, Flurstücke 82, 83, 84, 87), soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Eine wohnbauliche Nachverdichtung am Standort des Baustoffhandels entspricht den Entwicklungsvorstellungen des betroffenen Eigentümers und soll im Sinne der angedachten langfristigen Sicherung des Wohngebiets ermöglicht werden.
- Ein weiteres zentrales Ziel der Planung ist die langfristige Baulandmobilisierung von teilweise seit vielen Jahren unbebauten Bauflächen im Planbereich. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse der Stadtentwicklung und der Eigentümer. Sofern dieses im Zuge der aktuellen Planverfahren jedoch nicht gelingt, wird der Rat der Stadt Halle (Westf.) in Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der städtebaulich potentiellen Bauflächen in Grünflächen oder nicht überbaubare Wohnbauflächen etc. prüfen und ggf. vornehmen.

Ein übergeordnetes Planungsziel ist die Mobilisierung der seit vielen Jahren vorhandenen, aber nicht ausgenutzten Baumöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86. Diese Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs sind z. T. bereits erschlossen worden, aber bis heute nicht bebaut worden. Diese „Baulücken“ werden der Stadt Halle (Westf.) im Rahmen der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold als potenzielles Bauland auf den städtebaulichen Entwicklungsspielraum angerechnet. Entsprechend kann die Stadt Halle (Westf.) an anderer Stelle keine weiteren Bauflächen in dieser Größe entwickeln.

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“). Da die Bauflächen im Plange-

biet jedoch z. T. seit vielen Jahrzehnten nicht mobilisiert werden konnten, kann die Stadtentwicklung hierauf nicht weiter Rücksicht nehmen. Die Stadt Halle (Westf.) hat im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in den vergangenen Jahren diese Problematik aufgearbeitet. Im Ergebnis wurden für das Stadtgebiet insgesamt etwa 28 ha Bauland (!) ermittelt, die als Baulücken bestehen oder die – wie im vorliegenden Plangebiet Nr. 86 – durch Lückenschluss von innerörtlichen größeren Freiflächen teilweise schon seit Jahrzehnten hätten bebaut werden können.

Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) eine aktive Baulandpolitik, erwirbt und vermarktet z. B. künftige Bauflächen oder führt Umlegungsverfahren durch, um eine möglichst geschlossene Bebauung im Interesse der Stadtentwicklung, aber auch im Interesse der Bauherren (Abschluss der Gebietsentwicklung, Straßenendausbau etc.) sicherzustellen.

Nach bereits erfolgter Streichung einiger nicht verfügbarer Flächen im Rahmen der o. g. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden schrittweise verbliebene Freiflächen in alten Bebauungsplänen überprüft. Sofern nennenswerte Flächen nicht ausgeschöpft worden sind, werden für diese Bebauungspläne Änderungsverfahren eingeleitet, in denen die nicht bebauten größeren Flächen künftig als „private Grünflächen“ oder als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige uneingeschränkte Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt nach wie vor die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse der Stadtentwicklung und der Eigentümer. Sofern dieses im Zuge der aktuellen Planverfahren jedoch nicht gelingt, wird der Rat der Stadt Halle (Westf.) in Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der bisherigen Bauflächen in Grünflächen oder nicht überbaubare Wohnbauflächen etc. vornehmen.

Die Stadt bemüht sich bereits seit Jahren sehr intensiv um Nachverdichtungen und Entwicklungen von Reserveflächen im Innenbereich. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst stadtkern- bzw. infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland nachzuverdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel bereitgestellt werden.

Daher hat die Stadt ein besonderes Interesse an einer Weiterentwicklung des Plangebiets, da dieses innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Westf.) und in einer zentralen innerörtlichen Lage liegt.

Nach derzeitigem Stand sollen mehrere aktuell unbebaute Freiflächen bzw. private Gartenflächen im Plangebiet im Sinne dargelegten Zielsetzung zur Baulandmobilisierung trotz möglicher Nachverdichtungspotenziale als nicht überbaubare Wohnbauflächen im Sinne einer Sicherung der Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden (siehe Plankarte). Eine Baulandmobilisierung bzw. Nachverdichtung im Sinne der Stadt Halle (Westf.) ist für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht absehbar. Eine Kontaktaufnahme mit den betroffenen Eigentümern/-innen soll im Rahmen des Planverfahrens erfolgen, um eine mögliche Baulandmobilisierung bzw. Nachverdichtung und die weitere städtebauliche Entwicklung der jeweiligen Flächen abschließend zu klären.

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** mit zwei Rahmenkonzeptvarianten erarbeitet.

Rahmenkonzept



Abb. 2: Rahmenkonzept Variante 1 (Stand April 2020, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.2) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar.



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

Grundlage für die Entwurfserarbeitung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zwei Rahmenplanvarianten (siehe Abb. 2 und 3) für das Plangebiet erarbeitet, die sich i. W. hinsichtlich des Verdichtungsgrads unterscheiden. Die 2. Rahmenplanvariante sieht hierbei mehr Nachverdichtungsoptionen als die 1. Variante vor. Eine Rangfolge in Bezug auf die Priorität der jeweiligen Rahmenplanvarianten gibt es nicht. Die beiden Varianten wurden vielmehr entwickelt, um im Rahmen der Vorentwurfsplanung mögliche Planungsvarianten/städtebauliche Verhaltensweisen aufzuzeigen und zu diskutieren.

Ziel beider Rahmenkonzeptvarianten ist es, im gesamten Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Sinne der dargelegten Zielsetzung zu entwickeln. Weiterhin sehen beide Rahmenkonzeptvarianten die Sicherung der bestehenden Baustruktur und im Bereich einiger großzügiger Gartengrundstücke Nachverdichtungsoptionen in Form von 1½ bis 2½-geschossigen eigenständigen Neubauten mit Steildächern vor. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen und dem jeweils gegebenen städtebaulichen Kontext (Abstände zur Nachbarbebauung etc.). Im Bereich des heutigen Baustoffhandels an der Kaiserstraße 26 bis 28 (Gemarkung Halle, Flur 6, Flurstücke 82, 83, 84, 87) sind in den Rahmenplanvarianten unterschiedliche Neuordnungsmaßnahmen skizziert. Teilweise sind in diesem Bereich aufgrund der be-

stehenden Nachbarschaft (Geschossigkeit und Größe der Bestandsgebäude) auch bis zu 3½-geschossige Bauten angedacht.

In den Bereichen, die in den beiden Rahmenkonzepten (siehe Abb. 2 und 3) hellrosa dargestellt sind, sollen die bestehende 1½- bis 2½-geschossige Wohnbebauung – großmehrheitlich mit Steildach – sowie wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen bestandsorientiert gesichert und kleinteilige, maßvolle Erweiterungen ermöglicht werden. Weiterhin sollen in diesen Bereichen adäquate Wohngartentiefen erhalten und mögliche Baugrenzen dezidiert nicht anhand minimaler Grenzabstände festgesetzt werden. Mögliche Bautiefen orientieren sich am Bestand und bieten gleichzeitig maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich An- oder ggf. auch Neubauten in die Umgebung einfügen und ein harmonisches Ortsbild gewahrt bleibt. Weiterhin werden hierdurch die bestehenden Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten und nicht durch mögliche Neubauten in ihrer Funktion als Ruhe-/Erholungsraum beeinträchtigt.

Teilbereich südwestliches Plangebiet

Rahmenkonzept Variante 1



Rahmenkonzept Variante 2



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

Grundstück des Baustoffhandels an der Kaiserstraße 26 bis 28

Für einen Teilbereich im südwestlichen Plangebiet auf dem Grundstück des heutigen Baustoffhandels an der Kaiserstraße 26 bis 28 wurden, vom Eigentümer initiiert, zwei städtebauliche Neuordnungskonzepte⁵ erarbeitet, die jeweils eine mögliche wohnbauliche Nachverdichtungsvariante darstellen (siehe Abb. 4). Entsprechend soll der heute gewerbliche Standort des Baustoffhandels im Sinne des Eigentümers und der Stadt langfristig zu einem Wohnstandort bzw. Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf soll für diese Teilfläche des WA (WA4) grundsätzlich eine Entwicklung beider Neuordnungskonzepte im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans auf der Umsetzungsebene ermöglichen.

Durch die angedachte wohnbauliche Entwicklung fügt sich der Teilbereich nun in das bestehende Wohngebiet ein, wodurch mögliche Nutzungskonflikte zur umliegenden Wohnbebauung vermieden werden (keine gewerblichen Emissionen mehr etc.). Weiterhin werden hiermit die planungs-

⁵ Vorläufige Konzepte / keine verbindlichen Pläne.

rechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum für die Haller Bevölkerung geschaffen. Außerdem kann durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung ein Beitrag zur Innenentwicklung in der Stadt Halle (Westf.) geleistet werden.

In der **1. Variante** sind für den Teilbereich des Baustoffhandels entlang der Kaiserstraße drei größere traufständige Gebäude mit Steildächern parallel zur Straße platziert. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen zudem zwei Doppelhäuser oder ggf. Einzelhäuser mit Steildächern entstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei private Stichstraßen an der Kaiserstraße. Entlang der geplanten Stichstraßen sind die erforderlichen ebenerdigen Stellplätze platziert, die sich z. T. in Erdgeschosslage der geplanten Gebäude befinden und durch diese überbaut sind (siehe Abb. 4, linke Spalte).

Auch in der **2. Variante** sind für den Teilbereich des Baustoffhandels entlang der Kaiserstraße drei größere traufständige Gebäude mit Steildach geplant. Die verkehrliche Erschließung ist auch hier über zwei Stichstraßen an der Kaiserstraße geregelt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist hier anknüpfend an den mittleren Baukörper ein Anbau mit Flachdach sowie ein Doppelhaus/ggf. Einzelhaus vorgesehen (siehe Abb. 4, rechte Spalte).

Im Kreuzungsbereich Kaiserstraße/Bismarckstraße soll für die geplante Wohnbebauung in der 1. Baureihe an der Kaiserstraße untergeordnet eine 2½ bis 3½-geschossige Bebauung zugelassen werden. Eine Bebauung mit bis zu 3½ Geschossen ist in Verbindung mit der Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und sinnvoll, da eine vergleichbare Ausnutzung im Nahbereich des Grundstücks bereits vorzufinden ist (auf der gegenüberliegenden Straßenseite: Gebäude an der Mönchstraße 2). Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll die geplante Wohnbebauung wie auch im übrigen Plangebiet 1½ bis maximal 2½ Geschosse i. V. m. entsprechenden Höhenbeschränkungen umfassen. Hiermit wird eine Nachverdichtung ermöglicht, welche den städtebaulichen Kontext berücksichtigt und einen städtebaulichen Übergang zur Nachbarbebauung sicherstellt.

Rückwärtige Grundstücksflächen des Grundstücks an der Schulstraße 7

Das nördlich an den Baustoffhandel angrenzende ca. 2.430 m² große Grundstück an der Schulstraße 7 (Gemarkung Halle, Flur 6, Flurstück 300) verfügt über eine große Gartenanlage mit einem vergleichsweise großen Baumbestand (siehe Abb. 4/oben). Diese unbebauten Grundstücksflächen werden im Zuge des Siedlungsflächenmonitorings aktuell als „Wohnbaureservefläche“ durch die Stadt Halle (Westf.) erfasst und in die Bedarfsermittlung eingerechnet.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der **1. Variante** des Rahmenkonzepts vor, da eine Baulandmobilisierung im Sinne der Stadt Halle (Westf.) hier nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abzusehen ist. Die hier bestehenden privaten Gartenflächen werden im Sinne der in Kapitel 4 erläuterten Zielsetzung zur Baulandmobilisierung als nicht überbaubare Wohnbaubauflächen gesichert und keine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Hiermit wird den bestehenden Grünstrukturen Rechnung getragen und der Bestand gesichert.

In der **2. Variante** sollte hier eine Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen sollen in diesem Planbereich anknüpfend an die östlich angrenzende Nachbarbebauung an der Schulstraße 5A festgesetzt werden, um eine einheitliche aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Rückwärtige Grundstücksflächen der Grundstücke an der Lindartstraße 8 und 10

Eine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit besteht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke an der Lindartstraße 8 und 10 (Gemarkung Halle, Flur 6, Flurstücke 75 und 406) (sie-

he Abb. 4/rechts). Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen in Kombination mit den geringen Grundstückstiefen sind die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch begrenzt. Voraussetzung für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung ist eine Zusammenlegung der dargestellten rückwärtigen Grundstücksflächen und damit auch das Zusammenwirken mehrerer Eigentümer.

Nach derzeitigem Verfahrensstand sollen diese aktuell unbebauten Freiflächen im Plangebiet im Sinne der in Kapitel 4 dargelegten Zielsetzung zur Baulandmobilisierung als nicht überbaubare Wohnbauflächen festgesetzt werden (siehe Plankarte). Eine Baulandmobilisierung im Sinne der Stadt Halle (Westf.) ist für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Unabhängig hiervon ist in der **1. Variante** hier eine Einzelhausbebauung vorgesehen, die sich in Bezug auf die überbaubaren Flächen an dem direkt westlich angrenzenden Gebäude an der Schulstraße 5A orientiert, um eine einheitliche aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die **2. Variante** sieht hier eine Doppelhausbebauung vor, die eine etwas dichtere Bebauung auf Kosten privater Gartenflächen ermöglicht.

Teilbereich nordöstliches Plangebiet

Rahmenkonzept Variante 1



Rahmenkonzept Variante 2



Abb. 5: Teilbereich nordöstliches Plangebiet (Stand April 2020, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.2) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar.

Nach derzeitigem Verfahrensstand sollen diese aktuell unbebauten Freiflächen im Plangebiet im Sinne der in Kapitel 4 dargelegten Zielsetzung zur Baulandmobilisierung ebenfalls als nicht überbaubare Wohnbauflächen festgesetzt werden (siehe Plankarte). Eine Baulandmobilisierung im Sinne der Stadt Halle (Westf.) ist für diese Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Unabhängig hiervon wäre nach **beiden Rahmenkonzeptvarianten** eine Nachverdichtung auf den Grundstücken an der Graebestraße 8, 10, 12 und der Gartenstraße 9 eine mögliche Entwicklungsvariante (Grundstücke Gemarkung Halle, Flurstücke 23, 24, 266, 277, 278, 534). Aufgrund der vergleichsweise großen Gartentiefen wäre hier eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise in den rückwärtigen Gartenflächen grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Mit einer Nachverdichtung an der Gartenstraße 9 wird die bestehende Baustruktur entlang der Gartenstraße weitergeführt und hiermit eine „Baulücke“ geschlossen. Auf eine mögliche „rückwärtige“ Nachverdichtung auf dem Grundstück an der Graebestraße 12 (Flurstück 23) soll u. a. zur Sicherung des hier vorhandenen, z. T. markanten Baumbestands im Sinne einer Sicherung der Bestandssitu-

ation verzichtet werden. Zur Sicherung der rückwärtigen Erschließung im Bereich Graebestraße 8 und 10 sowie Gartenstraße 9 könnte nach dem Rahmenkonzept eine bestehende private Erschließung an der Graebestraße 8 fungieren. In der **2. Variante** ist zudem eine Nachverdichtung mit Einzelhäusern in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Schulstraße 2, 4 und 6 vorgesehen (siehe Abb. 5/rechte Spalte). Die Erschließung könnte hier über private Erschließungsstiche an der Schulstraße erfolgen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

a) Allgemeines Wohngebiet

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

b) Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand im Plangebiet und im näheren Umfeld werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für die Teilfläche WA5 (Flurstück 525 an der Schulstraße 5a) mit maximal 1 Wohnung je Wohngebäude gemäß Plankarte getroffen. Hiermit soll in diesem rückwärtigen Teilbereich (2. Baureihe) eine typische ortsübliche Wohnnutzung gesichert und außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 bzw. 1,2 für die Teilflächen des WA) orientieren sich im Wesentlichen an den jeweili-

gen Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Im Plangebiet besteht bereits teilweise eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Die gemäß § 19(4) BauNVO zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 % gemäß § 19(4) Sätze 1, 2 BauNVO) kann in der Teilfläche WA4 zur Ermöglichung der hier geplanten Tiefgarage durch versiegelte Freiflächen inklusive Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. In den Teilflächen des WA1, WA2 und WA5 wird eine bestandsorientierte Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. In der Teilfläche WA3 sind anknüpfend an die Bestandsbebauung maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für die Teilfläche des WA4 wird anknüpfend an das Plankonzept innerhalb der jeweiligen Baufelder gemäß Plankarte eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (Baufelder 1 und 3) oder maximal drei Vollgeschossen (Baufeld 2) zugelassen. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **maximalen Trauf-, First- oder Gesamthöhen** in den jeweiligen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch die konkreten Höhenbegrenzungen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die exakten Gebäudehöhen der bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst, um daran anknüpfend die einzuhaltenden Gebäudehöhen festzusetzen. Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter 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 ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige First- oder Gesamthöhe:** Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigtem Dach die Oberkante First (Sattel- und Walmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

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-, First- und Gesamthöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- In den Teilflächen **WA1 und WA2** sind maximal 2 Vollgeschosse als sog. 2 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m zulässig.
- In der Teilfläche **WA3** werden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung maximal 3 Vollgeschosse als sog. 3 ½-geschossige Bebauung bei geneigten Dächern (Sattel-/Walmdächern) mit einer maximalen Traufhöhe von 9,5 m und einer maximalen Firsthöhe

von 12,5 m oder bei Flachdachgebäuden mit einer maximalen Gesamthöhe von 9,5 m zugelassen.

- Für die Teilfläche des **WA4** wird anknüpfend an das Plankonzept innerhalb der jeweiligen Baufelder gemäß Plankarte eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (Baufelder 1 und 3) oder maximal drei Vollgeschossen (Baufeld 2) zugelassen. Innerhalb des **Baufelds 1** wird eine maximale Traufhöhe von 7,5 m und eine maximale Firsthöhe von 12,5 m im Sinne der geplanten maximal 2 ½-geschossigen Bebauung vorgegeben. Innerhalb des **Baufelds 2** sind maximal 3 Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 9,5 m und eine maximale Firsthöhe von 12,5 m zulässig. Innerhalb des **Baufelds 3** wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit einer maximalen Gesamthöhe von 7,5 m bei Flachdachgebäuden oder mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m bei geneigten Dächern (Sattel-/Walmdächern) zugelassen.
- In der Teilfläche **WA5** sind maximal 2 Vollgeschosse als sog. 1½-geschossige Bebauung zulässig. Hier lassen die Trauf- und Firsthöhen von maximal 4,5 m und 11,0 m eine familien-gerechte Obergeschossnutzung zu, auch wenn dieses rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre.

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

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

- Im Plangebiet sind nur **Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise** zulässig. Diese erlaubt eine Bebauung ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Hiermit wird zudem sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und entsprechend der hier prägenden Bebauung entwickelt werden.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die durch die festgesetzten Baugrenzen erzeugten Baufelder ermöglichen den Eigentümern genügend Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen orientieren sich in wesentlichen Teilen des Plangebiets an der Bestandsbebauung, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen. Gleichzeitig bieten die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen Spielraum bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke, um eine Nachverdichtung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen. Auf die Erläuterungen in Kapitel 4 dieser Begründung wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

Innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) müssen **Garagen und Carports** 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 und ein harmonisches Ortsbild gewahrt.

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

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. Vereinzelt finden sich jedoch auch andere Dachformen wie das Walm-, Zelt- und Flachdach im Plangebiet wieder. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation werden für die jeweiligen Teilflächen des Plangebiet die jeweils zulässigen Dachformen im Sinne einer harmonischen, aufeinander abgestimmten Dachgestaltung festgesetzt. In den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sind Sattel- und Walmdach zulässig. In der Teilfläche WA3 werden Sattel-, Walm- und Flachdächer zugelassen. Für die Teilfläche des WA4 werden anknüpfend an das Plankonzept die jeweils zulässigen Dachformen für die jeweiligen Baufelder gemäß Plankarte festgesetzt: Innerhalb der Baufelder 1 und 2 sind Sattel- und Walmdächer und innerhalb des Baufelds 3 sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen zulässig. 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 Farbtons 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. 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. Planungsleitfadens 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 nur die Materialien Putz, Ziegel-/Klinker, 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).

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

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

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern. 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.

Im Zuge des Planverfahrens wurden zudem mögliche Vorgaben zur Begrünung von Vorgärten geprüft (Details s. Kap. 5.7).

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Gartenstraße, Graebestraße, Kaiserstraße und Bismarckstraße mit Anschluss an die Innenstadt und an das überörtliche Straßennetz. Die **Binnenerschließung** erfolgt über die Schulstraße und die Lindartstraße. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert und ist gemäß aktuellem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig. Konflikte mit dem Umfeld sind aktuell nicht bekannt und werden hier nicht erwartet.

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

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

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

5.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet lediglich mit dem bestehenden Baustoffhandel an der Kaiserstraße 26 bis 28 bekannt (Gemarkung Halle, Flur 6, Flurstücke 82, 83, 84, 87). Dieser soll entsprechend der dargelegten Zielsetzung langfristig als Wohnstandort bzw. Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Klarstellend wurde der Hinweis F.8 mit einem Verweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“⁶ (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 24.03.2020) zur Beachtung auf der Umsetzungsebene auf Plankarte des Bebauungsplans Nr. 86 ergänzt. Weitergehende Regelungen zur Steuerung von schalltechnisch wirksamen Geräten sind auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 86 nicht erforderlich und vor dem Hintergrund der vorliegenden Angebotsplanung auch nicht sinnvoll. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche schalltechnische Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Sofern erforderlich können hierzu weitergehende Regelungen zweckdienlich auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene erfolgen.

b) Verkehrliche Immissionen

Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden durch die Verkehrsbelastung der das Plangebiet umschließenden Straßen hervorgerufen. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Die verkehrlichen Immissionen durch die bestehenden Straßen sind außerdem 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. Durch den Bebauungsplan wird keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung trägt gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Aufgrund der Planung ist eine geringfügige Zunahme des motorisierten Verkehrs vorwiegend im Bereich der Straßen im und angrenzend zum Plangebiet 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, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

⁶ Dieser Leitfaden (siehe dort, Seite 2) soll „die unteren Immissionsschutzbehörden bei der Einzelfallbeurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke unterstützen, die in Gebieten stationär aufgestellt sind oder aufgestellt werden sollen, die dem Wohnen dienen.“

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.
- Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Gemäß Schreiben vom 17.11.2020 des Kreises Gütersloh ist, unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405, für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 800 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich außerdem nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte gemäß Schreiben des Kreises Gütersloh 120 m nicht übersteigen. Auf Ziffer 1. des Merkblattes „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird hingewiesen. Die für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dienenden Zufahrten (Verkehrs- und Erschließungsstraßen inkl. der im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehenen Wende-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sind gemäß Schreiben des Kreises Gütersloh zudem für eine Achsbelastung von mindestens 10t sowie ein zulässiges Gesamtgewicht von mindestens 16t zu bemessen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

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

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

Der wesentliche Teil des Plangebiets ist bereits baulich entwickelt. Die baulichen Möglichkeiten orientieren sich hier vorwiegend 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. Sofern auf dem jewei-

ligen Grundstück möglich soll die jeweilige Niederschlagsentwässerung bzw. -versickerung bei erstmaligen Befestigungen vor Ort erfolgen.

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden 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. Auf die aktuelle Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes NRW wird an dieser Stelle hingewiesen.⁷

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist weitgehend bebaut. Das Plangebiet ist, bis auf vereinzelte unbebaute Grundstücksbereiche mit Gehölzstrukturen und einer kleinen öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbe- reich Lindart-/Graebestraße, in wesentlichen Teilen bebaut. Die Gehölze auf den unbebauten Grundstücken wirken jedoch im Wesentlichen nicht in den öffentlichen Raum der umgebenden Straßen, prägen diesen nicht und weisen auch ökologisch keine besondere Wertigkeit auf. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch die **durchgrüneten Gartenbereiche** mit vereinzelten markanten Bäumen aus. Die markanten und tlw. ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände sollen im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

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

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung 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 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.

⁷ Eine Starkregengefahrenkarte NRW kann aktuell unter der folgenden Website abgerufen werden: https://www.geoportal.de/Themen/Wetter_und_Klima/2_Hochwasser_und_Starkregen.html

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

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

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁸** zugrunde gelegt.

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

Die **Messtischblattabfrage⁹** (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleeen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude* elf Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 19 Vogelarten (davon zehn Arten streng geschützt). Unter den Vogelarten befinden sich folgende sieben Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Neuntöter und der Feldsperling. Für die Bechsteinfledermaus sowie für die Geburtshelferkröte ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.

⁸ 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.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

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

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem 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, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

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

6.4 Eingriffsregelung

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

Die Stadt hält die Überplanung des bereits seit Jahren überwiegend bebauten Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 erfolgten Anpassungen bestehender Baurechte betreffen keine ökologisch wertvolle Flächen/Strukturen. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

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

Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die Nachverdichtung/Neuordnung im Siedlungsraum bzw. ggf. in Teilbereichen für die Sicherung bestehender privater Grünflächen. Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

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

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Januar bzw. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Kaiserstraße, Bismarckstraße, Gartenstraße, Graebestraße“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 308/2020 und Niederschrift).

Der Bebauungsplan Nr. 86 hat im Oktober/November 2020 (26.10.2020 – 24.11.2020) 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.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß § 3(2), 4(2) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) sowie des zuständigen Fachausschusses wird an dieser Stelle verwiesen.

Halle (Westf.), im Juli 2023

Thomas Tappe
Bürgermeister

Ratsmitglied