

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 53 „Ortslage Bokel“, 1. Änderung

Vorentwurf, September 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.4 Bodenschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs und Bahnanlagen
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹Stand: Vorentwurf September 2010

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Ortslage Bokel“ liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Bokel. Es umfasst zwei Grundstücke zwischen Hainweg und Haferstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,5 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 39, 300 und 40 (tlw.). Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Der Ortsteil Bokel befindet sich in etwa 3 km Entfernung südwestlich der Kernstadt Halle. Der Ortsteil ist im Jahr 2008 großräumig durch den Bebauungsplan Nr. 53 überplant worden. Ziel der Planung waren die Überprüfung des bestehenden Baurechts durch die bis dahin geltenden Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel aus den Jahren 1967 bzw. 1971 sowie die bestandsorientierte und behutsame Überplanung des Ortsteils. Prägende städtebauliche Strukturen wurden aufgegriffen und mittels Bebauungsplan festgesetzt. Gleichzeitig hat der Bebauungsplan Nr. 53 Nachverdichtungsmöglichkeiten neu geregelt.

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt das grundsätzliche Ziel, vorhandene Ortsteile bei gleichzeitigem Erhalt des dörflichen Siedlungsgefüges zu stärken. Die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Siedlungszusammenhang bietet die Möglichkeit, bereits vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Gleichzeitig begrenzt sie den Flächenbedarf des Siedlungskörpers in den Außenbereich hinein. Eine solche Bauleitplanung leistet somit einen Beitrag zur bundesrechtlich geforderten Innenentwicklung.

Mögliche Neubauten sollen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch mit ihren Gestaltungsmerkmalen behutsam einfügen. Somit sind insbesondere die umgebenden Gebäude sowie der angrenzende Landschaftsraum bei der Schaffung eines angemessenen Übergangs zu beachten.

Das Plangebiet umfasst zwei bereits bebaute Grundstücke am südwestlichen Rand des Ortsteils Bokel. Sie werden im Norden begrenzt durch den Hainweg, der der Erschließung der genannten Gebäude dient. Im Süden grenzt die Haferstraße an den Änderungsbereich an. Östlich angrenzend setzt sich die Bebauung fort, während im Westen der Baumbestand als Teil des FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald“ bei Halle den Übergang in die freie Landschaft bildet. Südlich des Plangebiets befindet sich die Fläche der ehemaligen Kläranlage Bokel. Dort sind heute lediglich noch ein Pumpwerk und ein Regenüberlaufbecken vorhanden. Das Pumpwerk befördert das anfallende Abwasser aus der Ortslage Bokel zum Klärwerk.

Zum Schutz vor eventuell auftretenden Geruchsimmissionen wurde der bereits im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bokel aus dem Jahr 1971 festgesetzte öffentliche Grünstreifen gegenüber der ehemaligen Kläranlage Bokel in die Überplanung

des Ortsteils teilweise übernommen. Dieser öffentliche Grünstreifen soll durch vorliegende Änderungsplanung zugunsten einer ergänzenden Wohnbebauung zurückgenommen werden. Nach heutigem Stand sind zeitweise Geruchseinwirkungen lediglich noch bei einer Überlastung des Systems durch ggf. auftretende Starkregenereignisse und einer Überleitung der Abwässer in das Regenüberlaufbecken zu befürchten. Diese eventuellen Geruchseinwirkungen liegen jedoch im allgemein ortsüblichen und wohnverträglichen Rahmen.

Wesentliche **städtebauliche Ziele** der Bebauungsplanänderung sind:

- Aufgabe einer funktionslos gewordenen öffentlichen Grünfläche zugunsten einer zusätzlichen Baumöglichkeit für zwei Grundstücke,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame und angepasste bauliche Nachverdichtung im baulichen Siedlungsbestand.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Im Änderungsbereich befinden sich zwei eingeschossige, flache Bungalowgebäude, wie sie typisch für Gebäude aus den 1970er Jahren sind. Diese sind bestandsorientiert im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 53 festgesetzt worden. Die Freiflächen im Änderungsbereich werden als Garten der vorhandenen Wohngebäude genutzt bzw. bilden eine Gliederung zwischen den privaten Freiflächenbereichen und der Haferstraße. Im Westen des Änderungsbereichs befindet sich erhaltenswerter Grünbestand. Dieser stellt einen Teil des schützenswerten durch verschiedene Bachläufe durchflossenen Laubwaldsystems des Tatenhauser Walds dar.

Der **Bebauungsplan Nr. 53** setzt für den Änderungsbereich selbst ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Baufenster fest. Im Süden grenzt ein ausgewiesener öffentlicher Grünstreifen das Wohngebiet zur Haferstraße und zum Pumpwerk ab. Überlagert werden die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets und der öffentlichen Grünfläche im Westen teilweise durch die Erhaltungsfestsetzung für den angrenzenden Gehölzbestand. Zum Hinweis auf ggf. auftretende Geruchsimmissionen durch das vorhandene Klärwerk ist eine Kennzeichnung an die südliche Baugrenze des Baufensters im Änderungsbereich aufgenommen worden. Die bisherigen Festsetzungen orientieren sich in zulässiger Gebäudehöhe und Dachform stark am vorhandenen Gebäudebestand und nehmen die Strukturmerkmale der jeweiligen städtebaulichen Dekade auf. Sie verfolgen das Ziel, eine gestalterische Homogenität in Bokel zu gewährleisten.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Ortslage Bokel als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* festgelegt. Gleichzeitig ist für den Bereich die Funktion des *Gewässer- und Grundwasserschutzes* verzeichnet. Der Laibach ist als Fließgewässer innerhalb eines Bereichs zum Schutz der Natur dargestellt. Der

Regionalplan legt Ortsteile und Dörfer erst ab einer bestimmten Einwohnerzahl als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) fest. Ziel ist es, kleinere Ortschaften auf ihre Eigenentwicklung zu begrenzen. Die Bebauungsplanänderung hat eine Nachverdichtung in nur geringfügigem Ausmaß zum Ziel und berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**. Die Bebauungsplanänderung ist somit nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist der Änderungsbereich als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Fläche zum Erhalt des Gehölzbestands ist als *Grünfläche* aufgenommen, Wald und Laibach sind bestandsorientiert überplant worden. Die Bebauungsplanänderung ist weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Auf Teil II der Begründung - **Umweltbericht** - wird ergänzend verwiesen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete:

Die Ortslage Bokel ist i.W. von den **Landschaftsschutzgebieten „Halle-Steinhagen“, „Wälder des Ostmünsterlandes“** und **„Tatenhauser Wald“** des Kreises Gütersloh umgeben. Die Grenze der Landschaftsschutzgebiete ist als Hinweis in die Plankarte übernommen worden.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 grenzt unmittelbar an das **Naturschutzgebiet (NSG) „Feuchtwiesen Hörste“** (Gebietsnummer GT-005) an, der Laibach und die angrenzende Waldfläche im Westen des Plangebiets befinden sich innerhalb dieses NSG. Das aus vier Einzelgebieten bestehende NSG setzt sich überwiegend aus Feuchtgrünland (Niederungsgebiet) zusammen. Der Bereich ist im Biotopkataster NRW unter den Objekt-Nummern BK-3915-902 und BK-3915-0330 als schutzwürdiges Biotop geführt. Im Naturschutzgebiet kommen **gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor**.

Das nach § 20 Landschaftsgesetz festgesetzte Naturschutzgebiet ist Teil des **FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald bei Halle“** (DE-3915-303). Die Bedeutung des zusammenhängenden Laub-Mischwald-Komplexes liegt zum Einen in seiner Flächengröße und zum Anderen im Alter (Altholz, Höhenbäume) des Gehölzbestands begründet. Entwicklungsziel für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung und Förderung der Höhlenbäume als Nistplatz für gefährdete Vogelarten und als Quartierbaum für Fledermäuse. Gleichzeitig sollen die naturnahen Fließgewässerabschnitte erhalten bzw. renaturiert werden.

Gemäß Einführungserlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Bebauung und Erschließung in der Ortslage Bokel sind bereits seit rund 40 Jahren

vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 werden lediglich zwei neue Baumöglichkeiten geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Das Baufenster für die geplante Bebauung bleibt hinter dem Baufenster, welche den Gebäudebestand erfasst, zurück. Es wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten ist. Die Naturschutzverbände und die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen oder anderweitige Auffassungen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.

Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Belange des Artenschutzes

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können nach Abfrage für das Messtischblatt 3915 (Bockhorst) in den Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standort; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecke; Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen sowie Gebäuden* potenziell etwa 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie etwa 22 Vogelarten vorkommen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Das Messtischblatt reicht in diesem Fall weit über das Plangebiet hinaus und umfasst auch das im Westen angrenzende FFH-Gebiet.

Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden, nähere Untersuchungen werden auf Grund der Rahmenbedingungen und des Planungsziels der behutsamen Nachverdichtung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.

b) Wald

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Änderungsbereichs grenzen schutzwürdige Buchen- und Eichenmischwälder an.

c) Gewässerschutz

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Änderungsbereichs verläuft der Laibach als offenes Gewässer in ca. 40 Metern Entfernung zu dem neuen gemäß Bebauungsplanänderung vorgeschlagenem Baufenster.

Ein **Überschwemmungsgebiet** für den Laibach ist nicht festgesetzt. Bei Hochwasserereignissen dienen die Tatenhauser Teiche als Puffer. Mit Überschwemmungen ist im Änderungsbereich somit voraussichtlich nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten **Trinkwasserschutzgebiet III A Halle Bokel** (Kennung: 3914-04), das dem Schutz des Grundwassers und der öffentlichen Wasserversorgung über die Wassergewinnungsanlagen Bokel dient. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle-Bokel, 26.02.1998) sind zu beachten.

3.4 Bodenschutz

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

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch im Plangebiet an. Im Westen grenzen mit Pseudo-Gleyen und Gleyen Sandböden mit einem geringen Grundwasserflurabstand von etwa 4 – 8 dm an den Änderungsbereich heran. Der anthropogen beeinflusste Plaggenesch zeichnet sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit bei einem mittleren Grundwasserflurabstand von 8 – 13 dm aus. Er ist landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch der Belang des Bodenschutzes besonders zu beachten.

Die Ortslage Bokel ist bereits seit vielen Jahren bebaut, die Erschließung ist vorhanden. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Rest- und Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Die geringe Größe und Tiefe des Baufensters lässt lediglich die Nachverdichtung mit zwei Gebäuden zu, so dass die Änderungsplanung als vertretbar erachtet wird.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Boden-

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Veränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 53 enthalten.

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 die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Ortslage Bokel“ ist die Aufgabe einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche und einer öffentlichen Grünfläche zugunsten eines weiteren Baufelds nördlich der Haferstraße. Es werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine angepasste und behutsame Nachverdichtung an der Haferstraße in Bokel getroffen. Die Festsetzungen ergeben sich aus den in Kapitel 2 beschriebenen allgemeinen Zielen für das Plangebiet. Zur Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 teilweise übernommen bzw. orientieren sich am Zulässigkeitsmaßstab der angrenzenden Teilflächen des Baugebiets.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzen bzw. ersetzen zeichnerisch und textlich jeweils die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 im Änderungsbereich. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 gemäß § 9 BauGB und BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW bleiben unberührt. Zur Klarstellung sind die fortgeltenden zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 in grauer Farbe in die Plankarte der Bebauungsplanänderung übernommen worden. Die 1. Änderung bewirkt keine Aufhebung des Ursprungsplans, sondern überlagert den Bebauungsplan Nr. 53 (sog. Deckblatt-Änderung). Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 unwirksam werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 53 übernommen. Der Änderungsbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 53 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung gelten für den Änderungsbereich fort.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

Die **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird begrenzt, um die Nachverdichtung an die vorhandene ortstypische städtebauliche Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern anzupassen und um die Auswirkungen einschließlich der Aspekte des Verkehrs und des Stellplatzbedarfs auf das Umfeld verträglich zu begrenzen. Als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren sind etliche negative Beispiele in Ein- und Zweifamilienhausgebieten vorhanden, die eine der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung aufweisen.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Änderungsplanung übernimmt i.W. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53. Sie orientieren sich an den benachbarten Gebäuden entlang der Haferstraße.

Für die vorhandenen Gebäude am Hainweg, die im Änderungsbereich liegen, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 zum Maß der baulichen Nutzung fort. Die Festsetzungen spiegeln die einheitliche Bebauung mit eingeschossigen Bungalows aus den 1970er Jahren mit Dachneigung von ca. 30° wider. Demgegenüber ist die Bebauung entlang der westlichen Haferstraße durch i.W. 1 ½-geschossige freistehende Einfamilienhäuser aus den 1980er und 1990er Jahren geprägt.

Die neu ermöglichte Bebauung wirkt städtebaulich vorwiegend in der Haferstraße. Die Festsetzungen zur **Geschossigkeit** (maximal 2 Vollgeschosse) und **der Höhe der baulichen Anlagen** für das neue Baufenster orientieren sich daher an den Festsetzungen der angrenzenden Bauzeile an der Haferstraße.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen**. Sie garantieren den Bauherren eine ausreichende Flexibilität bei der Ausgestaltung der Baukörper bei gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulich prägenden Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** entspricht der Umgebungsbebauung mit vorwiegend Doppel- und Einzelhäusern und wird aus dem Bebauungsplan Nr. 53 übernommen.

Die Gebäude nördlich der Haferstraße stehen in einem Abstand von mindestens 10 Meter Entfernung zur erschließenden Straße. Bei der zeichnerischen Festsetzung des neuen **Baufensters** wird dieser Abstand im Hinblick auf eine einheitliche städtebauliche Struktur, aber auch im Hinblick auf einen ausreichenden Abstand zum Pumpwerk weitergeführt und übernommen.

4.3 Belange des Verkehrs und Bahnanlagen

Die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich werden über den nördlich verlaufenden Hainweg erschlossen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Haferstraße begrenzt. Die Erschließung der neuen Wohngebäude kann schadlos über die Haferstraße erfolgen. Der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehende Belange des Verkehrs sind nicht zu erkennen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Ggf. maßgebliche schädliche Einwirkungen durch **Straßenverkehrslärm** sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sowohl die Haferstraße als auch der Hainweg übernehmen lediglich eine Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung und sind nur wenig befahren.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine **gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe** bekannt. Belästigungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche und ähnliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

Südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das **Pumpwerk** des Ortsteils Bokel. Dieses pumpt das anfallende Abwasser aus Bokel zur Kläranlage. Es ersetzt das ehemals vorhandene Klärwerk Bokel. Bei Überlastung des Systems durch ggf. auftretende Starkregenereignisse werden die Abwässer in das Regenüberlaufbecken geleitet. Die umgebenden und neu geplanten Wohngebäude können somit

zeitweise Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der Pumpstation und das Regenüberlaufbecken ausgesetzt sein.

Diese eventuellen Geruchseinwirkungen liegen nach heutigem Stand jedoch im allgemein ortsüblichen und wohnverträglichen Rahmen. Der Abstand des Baufensters für die geplante Wohnbebauung zur Haferstraße beträgt u.a. zur Wahrung eines Mindestabstands zur Pumpstation 10 Meter, so dass die Überplanung des Wohngebiets nördlich der Haferstraße mit einem weiteren Baufenster aus Sicht der Stadt - auch als Betreiberin der Anlage - als verträglich erachtet wird.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser wird durch die T.W.O. GmbH, die Versorgung mit Feuerlöschwasser durch das Ordnungsamt der Stadt Halle (Westf.) sichergestellt. 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.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.
- Die neue Bebauung kann zur Abwasserbeseitigung voraussichtlich an das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) der Ortslage Bokel angeschlossen werden. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Nach **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
- Das Plangebiet liegt in dem durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Detmold festgesetztem **Wasserschutzgebiet Halle-Bokel, Zone III A**. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege; Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Der im westlichen Teil des Änderungsbereichs bereits im Bebauungsplan Nr. 53 zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand wird durch die Änderungsplanung nicht berührt und verändert. Auf den bisher als Garten genutzten Grundstücken finden sich z.T. Obstbäume und sonstige Gehölzbestände. Um diese zu erhalten und um einen ausreichenden Abstand zu den erhaltenswerten Laubbaumbeständen im Westen sicherzustellen, bleibt das Baufenster für die zusätzliche Bebauung im

Vergleich zu dem Baufenster für den Gebäudebestand um weitere drei Meter abgerückt von den Gehölzbeständen zurück.

b) Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege

Westlich an das Änderungsgebiet grenzen großräumige Landschafts- und Naturschutzgebiete des Kreises Gütersloh an (siehe Kapitel 3.3).

Der **Laibach** liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans, wird jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 erfasst. Ein ausreichender Abstand zwischen den überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets und dem Gewässer berücksichtigt die Belange des Gewässerschutzes.

Der angrenzend an den Laibach stockende **Laubwald** (i.W. Buchen) wird im Bebauungsplan Nr. 53 bestandsorientiert als Wald gemäß § 9(1) Nr. 18b BauGB aufgenommen. Die noch z.T. auf den Grundstücken der Altanlieger im Allgemeinen Wohngebiet standortheimischen **Bäume** bzw. die **Kronentraufe** der Laubbäume werden planungsrechtlich gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB gesichert. Diese Erhaltungsfestsetzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und gilt fort.

c) Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Ein für unvermeidbar gehaltener Eingriff ist zu verringern bzw. auszugleichen und zu kompensieren. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen im Westen des Plangebiets bleiben planungsrechtlich gesichert, die Überplanung betrifft keine besonders wertvollen Gehölzbestände. Der Eingriff wird somit für vertretbar gehalten.

Nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** ist bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierbei sind die möglichen Eingriffe nach derzeitiger Rechtslage den zu erwartenden Eingriffen nach Änderung des Bebauungsplans gegenüberzustellen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit er bereits vor der Planänderung stattgefunden hat bzw. zulässig war.

Hierbei sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Durch die Ausweisung eines zweiten Baufensters im Änderungsbereich wird eine Nachverdichtung vorbereitet. Das höchstzulässige Maß an Versiegelung für die Bebauung ergibt sich aus der in der Plankarte festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit § 19(4) BauNVO.
- Die erhaltenswerten Gehölzbestände werden durch die Änderungsplanung nicht berührt und begrenzen wirksam die zulässige, maximale Versiegelung.

- Ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 53 festgesetzten öffentlichen Grünfläche entfällt zugunsten einer Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist. Über Art und Höhe des Ausgleichs ist abschließend in der Abwägung zu entscheiden.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des Umweltberichts ist als Kurzfassung als Teil II der Begründung beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Zusammenfassend ergibt die bisherige überschlägige Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB begrenzt sind. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Überplant wird eine weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituation. Es wird kein Handlungsbedarf für weitergehende bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung der Änderungsplanung gesehen.

7. Flächenbilanz

| Geplante Teilflächen / Nutzungen | Größe in m ² * |
|--|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 4.560 |
| davon Fläche zum Erhalt des Gehölzbestands | 1.540 |
| Öffentliche Grünfläche | 235 |
| Gesamtfläche | 4.795 |

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Ortslage Bokel“ dient der Nachverdichtung und Arrondierung eines bestehenden Ortsteils. Unter Berücksichtigung des privaten Belangs, einen örtlichen Bedarf an Wohnbauland auf dem eigenen Grundstück zu decken, existieren Standortalternativen realistischere nicht.

Auf die Vorlage Nummer 00105/2010 der Verwaltung zur Sitzung des Rats vom 14.04.2010 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens, d.h. zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB wird verwiesen. Im Zuge der Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB werden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt.

Halle (Westf.), im September 2010