

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 52**

„Apothekerstraße / Kiskerstraße“

Entwurf zur erneuten Offenlage, November 2010

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) Bebauungsplan Nr. 52 „Apothekerstraße / Kiskerstraße“:

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung des Plangebietes und Städtebauliche Situation
 - 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. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Übersichtskarte Bestand

¹ Stand: Entwurf November 2010

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 „Apothekerstraße / Kiskerstraße“ mit einer Größe von insgesamt etwa 3 ha liegt am nördlichen Rand des Kernstadtbereiches, nördlich der Bundesstraße 68, zwischen Apothekerstraße und Kiskerstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Südosten durch die Kiskerstraße,
- im Süden durch die Lange Straße
- und im Westen durch die Apothekerstraße.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Nördlich des Kernstadtbereiches erstreckt sich der Höhenzug des Teutoburger Waldes. Der Landschaftsraum zwischen Theenhauser Straße und Grünem Weg wird bestimmt durch die wellige Landschaft um Knüll und Storckenberg. Das dem Storckenberg vorgelagerte Wiesental und die südlich angrenzende Ackerflur ziehen sich keilförmig in das Stadtgebiet hinein, den Abschluss bildet das parkartige Grundstück zwischen Apothekerstraße und Kiskerstraße. Dem Bachtal zwischen Storckenberg und Knüll kommt - insbesondere bei Strahlungswetterlagen - eine klimatische Ausgleichsfunktion zu. Der sich in das Stadtgebiet hineinziehende Grünkeil besitzt als Kaltluftentstehungsgebiet örtliche Bedeutung für Frischluftzufuhr und Temperaturgang für die umgebende Bebauung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.) stellt den Bereich folgerichtig bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Grünverbindung ergibt sich aus heutiger Sicht weiterer Regelungsbedarf.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher beschlossen, für den Bereich zwischen Apothekerstraße und Kiskerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen (siehe Vorlage DS-Nr. 00464/2007). Auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften des Fachausschusses und des Rates wird Bezug genommen.

Übergeordnetes Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die Sicherung der Belüftungsschneise und der städtebaulich wertvollen parkähnlichen Struktur im Innenbereich durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Der innerhalb des Parkes vorhandene Gebäudebestand wird bestandsorientiert aufgenommen, umfeldverträgliche Erweiterungen werden ermöglicht. Zudem wird die Apothekerstraße gemäß der heutigen Parzellierung und den Ausbauplänen übernommen.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Freiflächen zwischen Apothekerstraße und Kiskerstraße gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu definieren.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung des Plangebietes und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** wird überwiegend als Garten genutzt und gepflegt und besitzt i.W. eine parkähnliche Struktur. Insbesondere im Eckbereich Apothekerstraße / Kiskerstraße und im Umfeld des Wohngebäudes Kiskerstraße 9 stockt den Straßenraum und das Umfeld prägender älterer Baumbestand (u.a. Eichen). Der Gartenbereich wird überwiegend als Rasen intensiv gepflegt und ist mit Baum- und Gehölzbeständen durchgrünt. Auf den Freiflächen sind einige zur Pflege der Grünfläche erforderliche Gewächshäuser und Geräteräume vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem an drei Stellen Gebäude. Hierbei handelt es sich entlang der Kiskerstraße um zwei großvolumige 2-geschossige Gebäude (Verwaltungs- und Wohngebäude), die den Baustil zu Beginn des 20. Jh. dokumentieren. Im Bereich Apothekerstraße befinden sich zwei kleinere 1^{1/2}-2-geschosige Wohngebäude. Das Plangebiet ist zu den umgebenden Straßen sowie zu den angrenzenden Ackerflächen im Norden i.W. deutlich durch eine dichte Hecke abgegrenzt.

Die **städtebauliche Situation** entlang Apotheker- und Kiskerstraße ist i.W. durch 1^{1/2}- bis 2-geschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Lediglich im nördlichen Abschnitt der Apothekerstraße sind auch 2-geschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Bausubstanz ist sehr vielfältig, neben Siedlungshäusern aus den 1950er/60er Jahren und älteren Gebäuden sind auch typische Beispiele für den Wohnungsbau der letzten Jahre vorhanden. In den südlichen Straßenabschnitten befinden sich gemischte Strukturen sowie das Bürgerzentrum (u.a. Musikschule, VHS, „Remise“). Im Norden folgen Acker- und Wiesenflächen im Übergang zu den Hanglagen des Teutoburger Waldes. Auf die Übersichtskarte in Teil II der Begründung (Umweltbericht) wird verwiesen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraumbereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung aufgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der FNP enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung in Grundzügen. Ihm kommt daher der Charakter eines grundsätzlichen Zweckprogramms zu.

Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung im Maßstab 1:5.000 bzw. 1:10.000 nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Die FNP-Plankarte der Stadt Halle (Westf.) trifft mit ihrer i.W. parzellenscharfen Darstellung jedoch eine exakte Grenzziehung zwischen den einzelnen Gebietskategorien. Der FNP beinhaltet damit einen „überschießenden Genauigkeitsgrad“. Ein zu entwickelnder, parzellenscharfer Bebauungsplan kann hier von den Darstellungsgrenzen durchaus abweichen, solange nicht die Grundkonzeption des FNP berührt wird. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets bzw. des Mischgebiets innerhalb der im FNP dargestellten Grünfläche entsprechen weiterhin dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB. Der vorliegende Bebauungsplan ist aufgrund der beschriebenen Planungsziele damit insgesamt aus den Darstellungen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen werden i.W. als parkartiger Garten gepflegt. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW² sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude ca. 15 Fledermausarten, der Kammolch, der kleine Wasserfrosch und die Zauneidechse sowie ca. 20 Vogelarten aufgeführt. Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Grünstrukturen gesichert, weitere Baumöglichkeiten werden über das heute vorhandene Maß nur in Form von geringfügigen Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Gebäude ermöglicht. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) etc. auftreten werden. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Von den Fachbehörden wurden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB keine gegenteiligen Erkenntnisse vorgetragen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**³. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, nach Norden schließt das großflächige **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Teutoburger Wald“** des Kreises Gütersloh unmittelbar an das Plangebiet.

Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Knüll-Storkenberg“** (Gebietsnummer GT-033) befindet sich in einem Abstand von ca. 350 m nördlich des Plangebietes. Der Bereich ist im Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3916-920 geführt. Im NSG kommen gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor.

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

³ „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig

Das nach § 20 Landschaftsgesetz festgesetzte Naturschutzgebiet ist somit als **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) gemeldet. Gemäß Einführungs-erlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes vorliegen kann.

Die Bebauung im Bereich Apotheker- und Kiskerstraße ist bereits seit Anfang des 20. Jh. vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. 52 sollen die Grünstrukturen im Plangebiet gesichert werden (vgl. Kapitel 2), es werden nur geringfügig neue Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß geschaffen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, durch die Überplanung nicht zu erwarten ist.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Durch die Sicherung der parkähnlichen Struktur werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen. Vielmehr werden in der Sicherung der Grünstrukturen positive Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die einzelnen Straßenräume gesehen. Eine **Erholungsfunktion** ist auf Grund der parkähnlichen Struktur innerhalb des Plangebietes in gewisser Weise gegeben.

b) Gewässerschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich der Oberlauf des **Kleinebaches**, der teilweise verrohrt ist. Beeinträchtigungen durch die Planung werden nicht gesehen.

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204): die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Sicherung der parkähnlichen Grünstruktur. Es werden nur geringfügig Baumöglichkeiten über die heute bereits vorhandene Bebauung hinaus ermöglicht. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Wohnbebauung bzw. das Verwaltungsgebäude werden nicht gesehen.

3.4 Bodenschutz

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

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen tiefgründige Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol im südlichen Randbereich bzw. als Gley in einem schmalen von Nord nach Süd verlaufenden Band im zentralen Plangebiet an. Der übrige Bereich ist durch mittel- bis tiefgründige lehmige, schwach steinige Sandböden (Braunerde) geprägt. Allerdings ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten Bebauung und der mehr oder weniger intensiven Gartennutzungen diese Böden überprägt worden sind. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes ist landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Planerisches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Sicherung der Belüftungsschneise und der städtebaulich wertvollen parkähnlichen Struktur. Es werden - bis auf geringfügige Anbauten - keine weiteren Baumöglichkeiten über das heute vorhandene Maß ermöglicht. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung 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 eingetragen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereichbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Objekte (u.a. innerhalb des Kirchrings) in der Denkmalliste geführt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der sich in das Stadtgebiet hineinziehenden Frischluftschneise und der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

sowie die bestandsorientierte Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude. Die Baudenkmäler bleiben von dieser Bestandsplanung unberührt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Apothekerstraße / Kiskerstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Der Bebauungsplan orientiert sich an der städtebaulichen Zielvorstellung:

- Sicherung der parkähnlichen Struktur im Plangebiet und
- bestandsorientierte Überplanung und Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten unter weitgehender Wahrung der umgebenden Gehölzstrukturen und Freiflächen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die **Baugebiete** werden wie folgt festgesetzt:

a) Allgemeine Wohngebiete

Die im nördlichen Plangebiet vorhandene Wohnnutzung wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete 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 Zielvorstellungen der Stadt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA₁ und WA₂ resultiert aus den unterschiedlichen baugestalterischen Regelungen.

b) Mischgebiet

Das Gebäude im südlichen Plangebiet entlang der Kiskerstraße weist ebenso wie die Bebauungsstrukturen entlang der B 68 den typischen Gebietscharakter eines „Mischgebietes“ auf, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stören, gleichberechtigt nebeneinander stehen. In dem abgegrenzten Teilbereich soll entsprechend der Bestandssituation und der Situation im direkten Umfeld das Nebeneinander von Wohnen, Geschäfts- und Büronutzungen etc. erhalten werden. Die Festsetzung eines **Mischgebietes (MI)** gemäß § 6 BauNVO sichert die bestehende Nutzungsmischung, die in diesem Fall im Zusammenhang mit den Nutzungsarten entlang der B 68 gesehen werden muss.

Auch hier werden die gemäß § 6(2) Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden.

Eine Etablierung von Vergnügungsstätten würde in dieser von gemischten bzw. durch Wohnnutzungen umgebenden Lage im direkten Anschluss an den Kirchring und Kernstadtbereich mit denkmalgeschützter Bausubstanz durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image und „trading down“-Effekt) den durch die Bundesstraße 68 vom Innenstadtbereich abgesetzten Bereich (weiter) abwerten. Deshalb sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten allgemein ausgeschlossen. Da an anderer Stelle im Stadtgebiet Vergnügungsstätten zulässig sind, wird dieses Vorgehen für vertretbar gehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden auf die heutige Bestandssituation abgestellt, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Festsetzungen orientieren sich an der Situation in der Örtlichkeit, sichern den Quartiercharakter und ermöglichen dennoch ein erhöhtes Maß an Flexibilität. Es ergeben sich folgende Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten:

- **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** werden bestandsorientiert mit 0,4 bzw. 0,8 (WA) sowie 0,6 und 1,2 (MI) festgesetzt.
- Die festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse** basiert auf der Situation in der Örtlichkeit. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe wird sinnvoll über die Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** bestimmt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander werden zwei neue Baumöglichkeiten an der Kiskerstraße ermöglicht. Die Nutzungsmaße werden im Verhältnis zum Bestandsgebäude Kiskerstraße 9 deutlich reduziert und auf die Bebauung im Umfeld sowie auf die Randlage zum Außenbereich abgestimmt.

- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Bestandsorientiert und gemäß den skizzierten Zielvorstellungen wird die **offene Bauweise** vorgeschrieben, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Um die baulich-visuelle Unterordnung der neuen Baukörper gegenüber dem Bestandsgebäude sicherzustellen, wird für diese die Bauweise als Einzelhaus vorgeschrieben.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im WA und MI werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Auf Grund der Planungsziele (Sicherung der Grünstruktur) werden die Baugrenzen bewusst eng gefasst und lediglich geringfügige Erweiterungsspielräume für rückwärtige Anbauten ermöglicht. Eine Befreiung gemäß § 31 BauGB für eine ggf. später gewünschte Erweiterung des Bürogebäudes im Misch-

gebiet sollte in Abhängigkeit von der Deckung des Stellplatzbedarfes geprüft werden.

4.3 Belange des Verkehrs

Das **Verkehrskonzept** basiert auf dem heute im Plangebiet vorhandenen Erschließungssystem. Die Straßenparzelle der Kiskerstraße wird gemäß der erfolgten Einmessung bzw. der Straßenplanung der Röver Ingenieurgesellschaft mbH aufgenommen.

Die Kiskerstraße ist noch nicht endausgebaut. Ein **Ausbau** nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe RAST 06). Die Ausführung soll in der Ausbauplanung festgelegt werden. Die Kiskerstraße wird somit insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, um hier - auch bei ggf. späteren Umbauplänen - ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung des Straßenraumes zu sichern.

Private Stellplätze werden bereits auf den privaten Grundstücken bereitgestellt.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** auf der stark befahrenen Langen Straße (B 68) erzeugt werden. Nach einer Verkehrsuntersuchung vom Juni 2004 (Ingenieurbüro IVV, Aachen) betragen die DTV-Werte im Jahr 2003 in Höhe des Plangebietes ca. 15.300 Kfz. Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den o.g. Bereich Verkehrsstärken im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2015 von etwa 16.500 Kfz. Bei einem Lückenschluss der A 33 durch die K-Trasse sowie einer moderaten Verkehrsberuhigung auf der B 68 im Kernstadtbereich werden ca. 7.000 Kfz im Jahr 2020 erwartet.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Ordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an „gesunde Wohnverhältnisse“ gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1(6) BauGB vereinbar ist.

Einen groben Anhalt über die vom Verkehr auf der Bundesstraße erzeugten Beurteilungspegel gibt ein Abschätzen mit Hilfe der Diagramme im Anhang A zur DIN 18005-1 (Juli 2002), die jedoch von einer freien Schallausbreitung ausgehen. Gemäß diesem sogenannten „Vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ können im *Mischgebiet* Beurteilungspegel von ca. 64 dB(A) tags und ca. 56 dB(A)

und in den südlichen Randbereichen der *Allgemeinen Wohngebiete* ca. 57 dB(A) tags und ca. 50 dB(A) nachts erreicht werden. Auf Grund der abschirmenden Wirkung der Gebäude an der B 68 werden jedoch tiefere Werte erwartet. Deshalb geht die Stadt davon aus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags/nachts zwar im gesamten Plangebiet überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete jedoch eingehalten werden.

Zur Unterrichtung der Betroffenen wird der gesamte Bereich somit **nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet**. Im Bebauungsplan wird textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen durch Verkehrslärm hingewiesen.

Die Bebauung im Plangebiet ist z.T. seit Anfang des 20. Jh. vorhanden. Der Lärmkonflikt besteht bereits und wird nicht durch das Bauleitplanverfahren verursacht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes rückt die Bebauung nicht näher an die Bundesstraße heran. Änderungen an Verkehrswegen werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild nicht sinnvoll. Die Innenwohnbereiche können durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können. Die Möglichkeit einer Dimensionierung von Lärminderungsmaßnahmen durch passive Schallschutzmaßnahmen wird anhand der ungefähren Werte jedoch nicht gesehen. Da sich die Verhältnisse durch die Planaufstellung in Bezug auf Verkehr und Baumöglichkeiten nicht verändern, wird im vorliegenden Fall die Beurteilung der auf die bestehende Bebauung einwirkenden Geräuschemissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße im Rahmen eines Schallgutachtens als nicht erforderlich angesehen. Im Einzelfall erforderliche Schallschutzmaßnahmen bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen können im Genehmigungsverfahren geregelt werden.

Die oben erläuterte Vorgehensweise wurde von den Fachbehörden bestätigt und die Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes zurückgestellt.

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind nicht bekannt.
- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204): die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll daher verzichtet werden.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das dem Storkenberg vorgelagerte Wiesental und die südlich angrenzende Ackerflur ziehen sich keilförmig in das Stadtgebiet hinein, den Abschluss bildet das parkartige Grundstück zwischen Apothekerstraße und Kiskerstraße. Diese Fläche ist mit älteren Gehölzen stark durchgrünt. Insbesondere im Eckbereich Apothekerstraße / Kiskerstraße stocken ältere Laubbäume (u.a. Eiche, Birke) die bedeutend für den Straßeneindruck der Kiskerstraße im südlichen Abschnitt sind. Das Gebäude Kiskerstraße 9 ist ebenfalls durch älteren und das Umfeld prägenden Laubbaumbestand (u.a. Eiche, Buche, Birke) bzw. große Gehölzstrukturen umgeben. Die parkartig angelegte Fläche ist zudem mit weiteren Gehölzen (standortheimische Sträucher wie z.B. Hasel, aber auch einige Nadelbäume), Stauden und Rabatten gestaltet, die verbleibenden Freiflächen werden i.W. als Rasen-/Wiesenflächen intensiv gepflegt. Im Plangebiet befinden sich an drei Stellen Gebäude, zudem sind innerhalb der Grünfläche Gewächs- und Gerätehäuser vorhanden. Eine dichte durchgehende Laubhecke grenzt die Fläche deutlich zu den angrenzenden Straßen und die sich anschließende Straßenrandbebauung ab.

Planungsziel ist die Sicherung und naturnahe Weiterentwicklung der parkähnlichen Grünstruktur, der u.a. auch als Belüftungsschneise örtliche Bedeutung zukommt. Die Fläche wird somit - mit Ausnahme der kleinflächigen Baugebiete - bestandsorientiert als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** aufgenommen und die zentralen grünordnerischen Entwicklungsziele durch **Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** gesichert.

Die vorhandenen **Gehölzstrukturen** sowie die bestehende Hecke im Nordosten des Plangebiets im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebiets werden zum **Erhalt nach § 9(1) Nr. 25 BauGB** festgesetzt. Im Bereich Kiskerstraße 9 wird eine neue Baumöglichkeit geschaffen. Im Falle einer Bebauung würde die vorhandene Gehölzstruktur in diesem Bereich aufgebrochen werden und die prägenden

Bäume/Gehölze in diesem Bereich entfallen. Zur Wahrung eines harmonischen Straßenraumeindrucks wird die **(Neu)Anpflanzung einer Hecke** entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze planungsrechtlich gesichert.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, ist im Norden jedoch von den großräumigen Landschafts- und Naturschutzgebieten des Kreises Gütersloh umgeben (siehe Kapitel 3.3). Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 stellt den Abschluss des sich von den Hängen des Storckenberges bzw. Knüll in das Stadtgebiet hineinziehenden Landschaftsraumes dar. Diese Grünstruktur innerhalb der umgebenden Bebauung stellt eine einmalige Situation im Stadtgebiet dar. Sie besitzt zudem lokale Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang und wird somit durch naturschutzbezogene Festsetzung gesichert (s. Kapitel 4.6a).

c) Eingriffsregelung

Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die Bebauung im Plangebiet ist z.T. bereits seit Anfang des 20. Jh. vorhanden. Die Bestandssicherung wird in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander für vertretbar und für geboten gehalten. Die Baugrenzen sind eng an den Bestand angepasst, es werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) ermöglicht. Die umgebende Grünstruktur wird planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt, der Erhalt des wertvollen Baumbestandes ebenfalls durch Festsetzung geregelt. Diese Maßnahmen sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen. Spielraum für eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen wird unter Berücksichtigung privater Belange darüber hinaus nicht gesehen. Die städtebauliche Planung berücksichtigt im Grundsatz durch Gliederung der Bauflächen und durch Höhenfestsetzungen die örtliche Situation in der Ortsrandlage.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Bestandssicherung voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Die überschlägige Betrachtung wird hierfür als ausreichend bewertet. Die Fachbehörden haben im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB keine anderweitigen Vorstellungen geäußert.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Alteigentümer nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in der Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische und die Dachlandschaft im Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach, das historische Gebäude Kiskerstraße 9 ist zudem durch ein großvolumiges Walmdach charakterisiert. Bestandsorientiert werden diese **Dachformen** je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Situation abgestimmten Dachneigung ermöglicht.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer innerstädtischer Lage im direkten Anschluss an den historischen Stadtkernbereich. Der Bereich der älteren, gewachsenen städtebaulichen Strukturen ist weitgehend durch rote und schwarze Dacheindeckung geprägt. Ziel ist die langfristige Stärkung der für das Erscheinungsbild einer westfälischen Mittelstadt wichtigen harmonischen und farblich ausgewogenen Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher 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 bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch

Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

b) Abweichungen: Durch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand soll der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anlagen unterstrichen werden. Dies bezieht sich auf den schon heute existierenden Zustand, auch wenn dieser nicht im Einklang zu den Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) steht. Durch diese Möglichkeit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass den Eigentümern ein unzumutbarer Aufwand bei notwendigen bzw. nachhaltigen Maßnahmen entsteht.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Im Ergebnis werden umweltrelevante Zielkonflikte im Plangebiet nicht gesehen.

6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
Allgemeines Wohngebiet	0,95 ha
Mischgebiet	0,15 ha
Straßenverkehrsfläche	0,36 ha
Öffentliche Grünfläche	1,5 ha
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,96 ha*

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

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich private und öffentliche Grundstückssituationen. Zur Zeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 05.06.2007 bzw. des Rates am 13.06.2007 (DS-Nr. 00464/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 hat im August/September 2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 17.11.2009 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 16.12.2009 (Rat) beraten.

Die Öffentlichkeit, die Nachbarkommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Juni/Juli 2010 nochmals gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde in den Sitzungen am 26.10.2010 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 3.11.2010 (Rat) beraten (DS-Nr. 233/2010). Aufgrund geänderter Planinhalte ist der Entwurf erneut auszulegen.

b) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 52 sichert unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die Belüftungsschneise und die städtebaulich wertvolle parkähnliche Struktur im Innenbereich durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Der innerhalb des Parkes vorhandene Gebäudebestand wird bestandsorientiert aufgenommen, umfeldverträgliche Erweiterungen werden ermöglicht.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses und des Rates der Stadt Halle (Westf.) zum Offenlagebeschluss (DS-Nr. 00013/2009) bzw. zum Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB (DS-Nr. 233/2010).

Halle (Westf.), im November 2010