

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10.1 - 2. Änderung im Bereich Oldendorfer Straße

Vorentwurf, April 2011

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

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 10.1
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Planungsanlass und heutige Ziele der Stadt Halle (Westf.)
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des 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 NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 ist Teil innenstadtnaher Wohnbauflächen nördlich der B 68. Die Innenstadt Halles (Westf.) befindet sich gut 300 Meter südlich des Änderungsgebiets und ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1169 sowie das östlich angrenzende Flurstück 1241 und weist eine Gesamtgröße von ca. 1.400 m² auf. Zur genauen Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 10.1

Das Plangebiet wird vom Bebauungsplan Nr. 10.1 aus dem Jahr 1984 und seiner 1. Änderung mit Bekanntmachung im Jahr 1989 erfasst. Die Stadt Halle (Westf.) hat die nördlich der Kernstadt gelegenen Wohnbauflächen zwischen der Oldendorfer Straße im Norden und der Apotheker Straße im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 10.1 großräumig überplant. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen wurden bauleitplanerisch gesichert, städtebaulich neu geordnet und behutsam ergänzt. Ende der 1980er Jahre wurden im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsplans einzelne Teilflächen des Baugebiets hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Stellung der baulichen Anlagen an geänderte Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen angepasst.

Sowohl im Ursprungsplan Nr. 10.1 als auch in der 1. Änderung des Plans sind die Flächen Teil eines Besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO zwischen Werther Straße, Oldendorfer Straße sowie Maximilien-Kolbe-Straße. Ziel war es, die Wohnnutzung zu sichern und zu stärken. Die Flächen südlich und östlich des Änderungsgebiets sind als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 3 und 4 BauNVO in den Plan aufgenommen worden.

Das Grundstück Oldendorfer Straße 24 war bis vor wenigen Jahren durch ein massives, zweigeschossiges Wohngebäude mit einem gewerblich genutzten Anbau bebaut. Das Hauptgebäude ist im Ursprungsplan durch ein großes Baufenster erfasst worden. Zulässig war ein zweigeschossiges Gebäude in offener Bauweise mit einem Satteldach. Sowohl der Ursprungsplan als auch seine 1. Änderung haben den gewerblichen Anbau nicht durch überbaubare Flächen berücksichtigt. Während im Ursprungsplan für diese Teilfläche die Anlage von Gemeinschaftsgaragen vorgesehen war, ist die Fläche im Rahmen der 1. Änderung als Wohnbaufläche in das Besondere Wohngebiet aufgenommen worden.



Abbildung: Bebauungsplan Nr. 10.1 (Auszug ohne Maßstab)

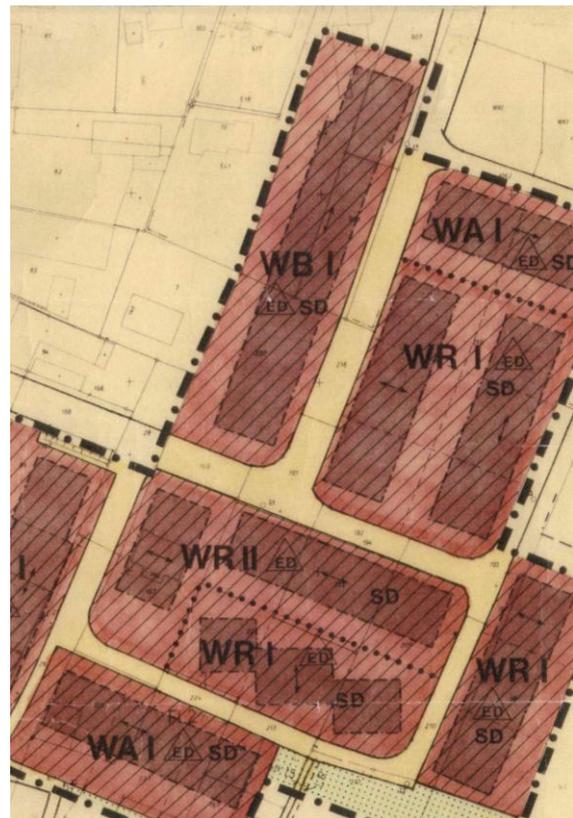


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 10.1, 1. Änderung (Auszug ohne Maßstab)

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Gebäudebestand Oldendorfer Straße 24 ist mittlerweile abgerissen worden, die gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben und die Fläche liegt heute brach und stellt sich als ungenutzte Wiesenfläche dar. Sie kann einer neuen, auf das Umfeld abgestimmten Nutzung, zugeführt werden.

Östlich angrenzend wurde vor einigen Jahren ein eingeschossiges Wohngebäude auf dem Flurstück 1241 errichtet. Das Gebäude steht auf dem mit knapp 15 Meter schmalen Grundstück giebelständig zur Oldendorfer Straße und verfügt über ein Satteldach. Das Satteldach ist die prägende Dachform sowohl entlang der Oldendorfer Straße als auch entlang der Maximilian-Kolbe-Straße. Teilweise finden sich als Sonderform des Satteldachs Gebäude mit einem Krüppelwalm.

Der Änderungsbereich ist Teil zusammenhängender Wohnbauflächen nördlich der Innenstadt Halles. Gewerbliche Nutzungen im Umfeld wurden zwischenzeitlich aufgegeben, so dass das Wohnen die prägende und vorherrschende Nutzungsart ist.

2.3 Planungsanlass und heutige Ziele der Stadt Halle (Westf.)

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, aber auch zum freien Landschaftsraum des Teutoburger Walds nordöstlich des Änderungsgebiets verfügt der Änderungsbereich über eine hohe Attraktivität für eine ergänzende Wohnnutzung. Die derzeit gemäß Ur-

sprungsplan Nr. 10.1 und seiner 1. Änderung überbaubaren Flächen lassen eine sinnvolle Bebauung des derzeit brachliegenden Flurstücks 1169 nicht zu.

Die Eigentümer des genannten Grundstücks sind hinsichtlich der Möglichkeit einer Neuordnung der überbaubaren Flächen an die Stadt herangetreten. Vor diesem Hintergrund sollen die betroffenen Grundstücke auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung überprüft und die angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung an der Oldendorfer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Bereits im Herbst/Winter 2009 sind verschiedene Bauungs- und Erschließungsvarianten für das brachgefallene Grundstück in der Politik beraten worden. Parallel sind insbesondere verschiedene Erschließungsmöglichkeiten für eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche geprüft worden.

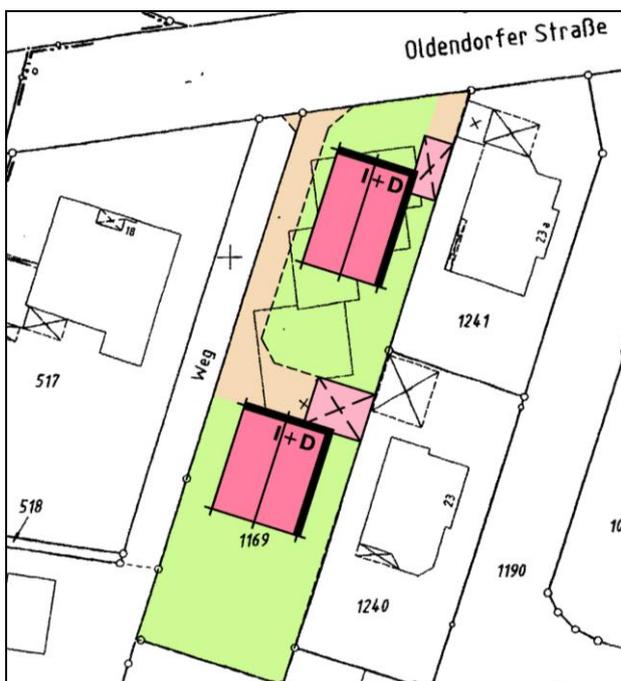


Abbildung: Bebauungsvorschlag (ohne Maßstab)

Die Grundstücke an der Oldendorfer Straße sind mit etwa 15 Metern schmal. Das Flurstück 1169 weist mit knapp 60 Metern eine für Wohngrundstücke sehr große Länge auf. Sofern ein zusätzlicher zweiter Baukörper auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden soll, ist ein privater Erschließungsstich von der Oldendorfer Straße in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein erforderlich. Im Vorfeld des Planverfahrens konnte keine Einigung über die Mitnutzung des westlich angrenzenden privaten Stichwegs erzielt werden. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils muss daher im Ergebnis über das Flurstück 1169 selbst erfolgen.

Der Änderungsbereich soll nunmehr als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden dabei die entsprechend denkbaren Baumöglichkeiten definiert. Neubauten sollen sich in den Gebäudebestand der Umgebung einfügen und die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Nachbarbebauung aufnehmen.

Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Um-

gangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich vorgesehenen Innenentwicklung der Städte können zusätzliche Baumöglichkeiten in zentraler Lage in Halle (Westf.) geschaffen werden.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist das Plangebiet als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* festgelegt. Vorliegender Bauleitplanung entgegenstehende landes- bzw. regionalplanerische Belange sind nicht zu erkennen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Die Wohngebietsausweisung gemäß der Änderungsplanung ist nach wie vor aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, 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.

Die Änderung betrifft ein bereits erschlossenes Siedlungsgebiet in Halle. Durch die Bauleitplanung wird eine teilweise bebaute und teilweise brachgefallene Fläche im Innenbereich erfasst. Die unbebaute Fläche stellt sich als Wiesenfläche ohne nennenswerten Gehölzbestand dar.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW, **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotop**e sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Es liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet (NSG)** oder **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich auch keine **FFH-Gebiete** oder **europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (Kennung 4017-301) befindet sich in knapp 400 Metern Entfernung nordöstlich des Änderungsbereichs.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

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 (artenschutz-

rechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung wurden im Umweltbericht in Kapitel 3.2 die Datengrundlagen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ausgewertet. Der Stadt liegen jedoch keine Informationen über das Vorkommen der dort potenziell für den Natur- und Siedlungsraum genannten planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der Bebauung, Versiegelung und der Belastung durch Verkehr und sonstige Nutzungen im Umfeld einen Lebensraum mit untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt dar. Es ist davon auszugehen, dass früher ggf. vorhandene planungsrelevante Arten in den Freiraum außerhalb des Änderungsbereichs ausgewichen sind. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Änderungsbereichs hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis mäßig zu bewerten. Aufgrund der konkreten Planungssituation werden nach heutigem Stand angesichts der Lage innerhalb des stark durch Siedlungsdruck und Störungen aller Art vorbelasteten Innenstadtbereichs potenziell kritische Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) nicht gesehen.

c) Wald

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden.

d) Gewässerschutz

Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der **Zone III B des Wasserschutzgebiets** der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

Zur Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung liegen keine besonderen Erkenntnisse vor, diese wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

¹ 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.

3.3 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 im Änderungsbereich im Wesentlichen mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden an. Diese Braunerden bzw. Podsol-Braunerden finden sich verbreitet in schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Die Böden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit auf. Die Böden sind nicht landesweit als rechtlich zu schützende Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Böden für die Siedlungsentwicklung ist bereits vor Jahrzehnten erfolgt. Die Flächen stehen der Natur bereits seit langem nicht mehr zur Verfügung. Die Nachverdichtung im erschlossenen Innenbereich ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt, um die Neuversiegelung zu begrenzen. Die geringe Größe und Tiefe des Baufensters lässt lediglich die Bebauung mit zwei Gebäuden zu. Die Änderungsplanung zur Wiedernutzung brachgefallener Flächen wird daher als vertretbar und als aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht sinnvoll erachtet.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht 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 der Planänderung enthalten.

Im Änderungsbereich sind bislang keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Eine Belastung kann aufgrund der gewerblichen Vorprägung der Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Fachbehörden werden daher gebeten, ggf. vorliegende Informationen und Hinweise der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Auch eine Belastung mit **Kampfmitteln** ist nicht bekannt. 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.

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

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

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Vorsorglich wird jedoch als Hinweis auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohngebiets an der Oldendorfer Straße geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich im Wesentlichen am baulichen Umfeld des Änderungsgebiets.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan ist der Änderungsbereich Teil eines **Besonderen Wohngebiets** (WB) gemäß § 4a BauNVO. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, weisen im Gegensatz zu Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 BauNVO jedoch eine „besondere Eigenart“ auf. Diese „besondere Eigenart“ definiert sich jeweils aus der vorhandenen, speziellen lokalen Situation heraus. Häufig zeichnet sie sich durch eine kleinteilige Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen aus. Die **Wohnfunktion** in Besonderen Wohngebiete soll u.a. wegen einer drohenden Abwanderung der Wohnbevölkerung in Stadtrandgebiete aufgrund schlechter Umweltverhältnisse, überalteter Bausubstanz und fehlender Modernisierung, unzureichender Verkehrsverhältnisse und der Nachbarschaft von störenden Gewerbebetrieben erhalten und fortentwickelt werden⁴.

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung wird heute fast ausschließlich gewohnt, die Erschließungssituation ist zufriedenstellend und Konflikte mit Gewerbebetrieben in der Umgebung sind ebenfalls nicht bekannt. Das Ziel der Sicherung und Fortentwicklung der Wohnfunktion wurde erreicht. Die Notwendigkeit, ein Besonderes Wohngebiet festzusetzen besteht demgemäß nicht mehr.

Der Planbereich wird daher als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. 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 sowie der zentralen Lage des Änderungsbereichs im Siedlungszusammenhang der Stadt Halle

⁴ Fickert, Fieseler 2008: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage: § 4a, Randnr. 2,7

(Westf.). Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht entsprechen.

Die Vorgabe zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen baulichen Bestand im Änderungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung. Die Vorgaben der Ursprungsplanung und seiner 1. Änderung werden überprüft und an heutige Zielvorstellungen angepasst. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grundflächenzahl GRZ** und **Geschossflächenzahl GFZ** orientieren sich mit 0,4 und 0,8 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine angemessene und optimierte Ausnutzbarkeit der sehr schmalen Grundstücke zu gewährleisten.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Ursprungsplanung auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ermöglicht werden sollen 1½-geschossige Gebäudekörper mit einer angemessenen Nutzung des Dachraums. Diese Gebäude sind häufig bauordnungsrechtlich als zweigeschossig einzustufen.
- Eine den Gebäuden in der näheren Umgebung angepasste Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude soll nunmehr durch eine konkrete Festsetzung einer maximal zulässigen **Traufhöhe** erfolgen. Die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte Traufhöhe greift die Höhe des benachbarten Gebäudes auf und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Höhen und Bauformen im Umfeld. Die konkrete Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe sichert die straßenräumliche Wirkung der Gebäude. Sie wird insbesondere vor dem Hintergrund schmaler Grundstücke gerade auch zur Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange für angemessen erachtet.
- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem relativ 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.
- Auf den schmalen Grundstücken ist die Bebauung insbesondere zur Vermeidung von Konflikten der Erschließung und des Verkehrs kleinteilig auszuführen. Zulässig sind daher lediglich **Einzelhäuser**.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** und **Baulinien** bestimmt. Die Gebäude sollen sich zur Oldendorfer Straße orientieren. Das Abrücken eines Neubaus von der Oldendorfer Straße ist städtebaulich

nicht wünschenswert. Zum einen würde die städtebauliche Struktur und Orientierung der Gebäude zur Oldendorfer Straße unterbrochen. Auf der anderen Seite könnte auf diese Weise lediglich ein Gebäude auf dem Grundstück realisiert werden. Dies widerspricht dem Ziel einer behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich. Die Aufnahme einer Baulinie entlang der Oldendorfer Straße wird daher als angemessen erachtet.

- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden Ausrichtung der Gebäude vorgegeben. Die Regelung sichert langfristig eine umgebungsverträgliche Ausrichtung der Baukörper. Eine giebelständige Orientierung der Gebäude zum Straßenraum ist aufgrund der engen Grundstückszuschnitte auch aus Rücksichtnahme auf die Nachbarn als Festsetzung geboten und wird für vertretbar erachtet.

4.3 Erschließung und Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Erschließungssystem, vorwiegend über die Oldendorfer Straße. Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum in ausreichendem Maß vorhanden, private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Änderungsplanung setzt für das derzeit brachliegende Flurstück ein Baufenster fest, auf dem grundsätzlich zwei Einzelhäuser errichtet werden können. Das rückwärtige Gebäude soll durch einen privaten Stichweg erschlossen werden. Dieser wird durch ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger gesichert. Dieses Wegerecht kann zur Anpassung an eine später erfolgende Grundstücksteilung ggf. nach Südwesten verlängert werden.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

a) Einwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbe, Verkehr und Landwirtschaft

Im näheren Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten.

Landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets bestehen ebenfalls nicht. Relevante Immissionen sind hier nicht erkennbar. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem - sehr begrenzten - zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine Immissionsprobleme erwartet.

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 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. Das vorliegende Änderungsgebiet befindet sich in einem überwiegend bebauten Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden 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 abzustimmen.
- 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 und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.
- Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz, Einzelheiten sind im Zuge künftiger Umsetzungsplanungen zu klären. 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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
- Das Plangebiet liegt im Randbereich der **Zone III B des Wasserschutzgebiets** der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Änderungsgebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Es ist Teil des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns Halles (Westf.). Die unbebauten Grundstücksflächen liegen heute brach. Die ehemaligen Wohn- bzw. gewerblich genutzten Gebäudeteile wurden abgerissen. Nennenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden im Änderungsbereich nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Weitergehende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden ebenfalls nicht aufgenommen.

b) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf Kapitel 2 verwiesen.

In Kapitel 3 wurde dargelegt, dass das Änderungsgebiet in der innerörtlichen Lage angesichts der bisherigen Nutzung durch ein Wohngebäude und einen gewerblichen Anbau nur einen sehr begrenzten Wert für Natur und Landschaft besitzt. Die Überplanung betrifft keine wertvollen Freiflächen oder Gehölzbestände. Der Eingriff wird für vertretbar gehalten. Die Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche wird dagegen für sinnvoll erachtet, um einen Beitrag zur Minderung des Flächenbedarfs in Ortsrandlagen oder an anderen, für Natur und Landschaft ggf. wertvolleren Standorten im Siedlungsbereich zu leisten.

Zur **Eingriffsbewertung** sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Die Änderung überplant Teilflächen im bebauten und voll erschlossenen Innenbereich. Die Flächen selbst sind bzw. waren bereits bebaut. Ein Eingriff in Natur und Landschaft sowie den Boden ist bereits vor Jahrzehnten erfolgt.
- Der Ursprungsplan bzw. seine 1. Änderung setzen für das Änderungsgebiet bereits weitreichende Baurechte fest. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Mit der Planänderung ist zwangsläufig eine Umstellung auf die BauNVO 1990 verbunden. Hierdurch wird das Ausmaß der ermöglichten Versiegelung begrenzt. Auf der bisherigen Rechtsgrundlage basierend auf der BauNVO 1977 bzw. der BauNVO 1986 war in weiten Teilen des Plangebiets eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen bzw. Stellplätze möglich. Nach § 19(4) BauNVO 1990 darf die festgesetzte GRZ hierdurch gemäß vorliegender Änderungsplanung nur um bis zu 50 % überschritten werden.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich bereits bei summarischer Prüfung, dass die Planänderung gegenüber der bisher geltenden Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 10.1 sowie seiner 1. Änderung rechnerisch und fachlich eher zu einer geringeren Versiegelung und zu einer Eingriffsminderung führen wird. Eine konkrete rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nicht für erforderlich gehalten.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der Objektplanung und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Das Plangebiet prägende Dachformen ist das Satteldach. Diese Dachform wird mit einer auf die Bestandssituation abgestimmten **Dachneigung** festgesetzt.

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. Die getroffenen Regelungen stellen ein ortsübliches von der Stadt in ähnlichen Fällen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten.

Darüber hinaus werden einheitliche 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. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit ebenfalls unzulässig.

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.

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 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 sehr begrenzt sind. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Aufgabe des Planungsziels vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Überplant wird eine private Grundstückssituation. Die erforderlichen Erschließungsflächen für eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Darüber hinaus werden privatrechtliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs erforderlich. Es wird kein Handlungsbedarf für weitergehende bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung der Änderungsplanung gesehen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ca.	1.400
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1.400

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Planung zur Neuordnung der Baumöglichkeiten im voll erschlossenen Siedlungsbestand wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Die Stadt Halle (Westf.) ist bemüht, Siedlungsflächenreserven im Bestand und Baulücken so gut wie möglich zu mobilisieren. Diesem übergeordneten Planungsziel dient auch der vorliegende Änderungsplan.

Auf die Vorlagen DS-Nr. 00014/2009 sowie DS-Nr. 00117/2010 der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss zuletzt am 23.03.2010 und im Rat zuletzt am 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 April 2011