

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 43**

„Neuer Kamp“, 1. Änderung

Entwurf, Februar 2011

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

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 43 „Neuer Kamp“
 - 2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 2.3 Planungsanlass und heutige Ziele der Stadt Halle (Westf.)
- 3. Örtliche Gegebenheiten 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 und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 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. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neuer Kamp“ liegt im Ortsteil Künsebeck in etwa drei Kilometer Entfernung südöstlich der Kernstadt Halle. Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 1.700 m². Das Plangebiet umfasst Teile des ehemaligen Flurstücks 1302, wie es bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 im Jahr 2002 bestand. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 43 „Neuer Kamp“

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnraumbedarfs gerade für Familien hat die Stadt Halle (Westf.) Anfang der 2000er Jahre das Wohnbaugebiet „Neuer Kamp“ in Künsebeck bauleitplanerisch vorbereitet und entwickelt. Zur Stärkung des Ortsteils Künsebeck als lebensfähige Ortsgemeinschaft lag der Bebauungsplanung u.a. das Ziel zugrunde, eine stabile Mantelbevölkerung zur Wahrung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten. Der Ortsteil Künsebeck stellt sich darüber hinaus u.a. aufgrund seiner guten Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr durch die Aufwertung des Bahnhaltepunkts „Künsebeck“ und des „Haller Willems“ als attraktiver Wohnstandort dar. Nachverdichtungen, Umnutzungen und die Erschließung zentral gelegener Bauflächen wurden daher ausdrücklich angestrebt.

Der Bebauungsplan Nr. 43, welcher 2002 rechtskräftig wurde, wurde auf Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Neubaugebiet „Neuer Kamp“ im Ortsteil Künsebeck aufgestellt. Ermöglicht wurden im Wesentlichen ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Vorliegende Änderungsplanung berührt eine im Bebauungsplan Nr. 43 „Neuer Kamp“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten bzw. als Fuß- und Radweg ausgewiesene Fläche. Zulässig ist auf der Gemeinbedarfsfläche gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans ein zweigeschossiger Baukörper, dessen Freiflächenbereiche in Richtung der benachbarten Grünfläche nach Südosten orientiert sind. Auf sonstige Festsetzungen von Nutzungsmaßen für die Gemeinbedarfsfläche wurde verzichtet.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die im Ursprungsplan als Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung ausgewiesene Fläche liegt derzeit als Rasenfläche brach. Sie wird teilweise ungeordnet als „wilde“ Stellplatzfläche (minder-) genutzt. Südwestlich des Plangebiets stocken großkronige, alte Laubbäume. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 43 zum Erhalt festgesetzt. Sie prägen das Orts- und Landschaftsbild und sind Teil einer innerörtlichen Grünfläche bzw. -achse, die im weiteren Verlauf hinaus in den freien Landschaftsraum führt. Der bislang im Ursprungsplan ausgewiesene öffentliche Fuß- und

Radweg am nördlichen Rand des Änderungsgebiets ist in der Örtlichkeit nicht zu erkennen.

Städtebaulich ist die Umgebung vorwiegend von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Als Gestaltungsmerkmal sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 43 im Umfeld fast ausschließlich Gebäude mit roten Satteldächern vorzufinden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 43 sah zur Deckung des zusätzlichen lokalen Bedarfs die Errichtung eines Kindergartens vor. Die hierfür vorgesehene, kommunale Fläche liegt zentral im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 südwestlich des Schwalbenwegs. Sie wird heute nicht genutzt und stellt sich als brachliegende Grünfläche dar.

Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht für das Bebauungsplangebiet im Ortsteil Künsebeck kein Bedarf an einer zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtung. Der planungsrechtlich gesicherte Kindergartenstandort soll nunmehr aufgegeben werden. Die derzeit brachliegende, städtische Fläche soll durch die Änderung des Bebauungsplans einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Fläche wird ergänzend zur Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der begrenzten Größe des Änderungsbereichs und des Baufensers wird die Errichtung von maximal vier Neubauten bauleitplanerisch vorbereitet.

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

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt das grundsätzliche Ziel, die vorhandenen Ortsteile zu stärken. Durch Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Siedlungszusammenhang kann vorhandene Infrastruktur genutzt und ein Beitrag zur Erhöhung ihrer tragfähigen Auslastung geleistet werden. Gleichzeitig begrenzt eine solche Nachverdichtung den Flächenbedarf in den Außenbereich hinein. Die Bauleitplanung leistet insgesamt einen Beitrag zur bundesrechtlich geforderten Innenentwicklung.

Wesentliche **städtebauliche Ziele** der Bebauungsplanänderung sind:

- Aufgabe einer momentan funktionslosen, jedoch planungsrechtlich gesicherten Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine der Umgebungsbebauung angepasste Wohnbauentwicklung im Siedlungsbestand.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Ortsteil Künsebeck als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Im Südwesten sind die Bahnlinie des „Haller

Willem“ und der Haltepunkt „Künsebeck“ im Regionalplan dargestellt. Der Bauleitplanung entgegenstehende regionalplanerische Belange sind nicht zu erkennen. Die Bebauungsplanänderung ist somit nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) ist das Baugebiet „Neuer Kamp“ insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt. Nach dem früheren Plankonzept werden Teilflächen nahezu parzellenscharf als Grünflächen aufgenommen. Darüber hinaus ist im FNP ein Kindergarten für das Baugebiet Neuer Kamp vorgesehen.

Der Änderungsbereich selbst ist als Teil einer innerörtlichen *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dargestellt. Abweichend von der FNP-Darstellung wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung im Maßstab 1:5.000 bzw. 1:10.000 nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8(2) BauGB. Der FNP soll gemäß § 5(1) BauGB die *Grundzüge der Flächennutzung* beinhalten. Die FNP-Plankarte der Stadt Halle (Westf.) trifft mit ihrer i.W. parzellenscharfen Darstellung aber 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 Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets anstelle einer Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ nicht exakt verortet worden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans legen lediglich fest, dass sich der Kindergarten innerhalb des Wohngebiets „Neuer Kamp“ befinden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt den langfristigen Bedarf hinsichtlich der Art der Bodennutzung dar. Bedarf für einen neuen Kindergarten im Ortsteil Künsebeck wird heute nicht gesehen. Eine langfristige Realisierung eines Kindergartens im Ortsteil Künsebeck bleibt durch die Darstellungen im FNP jedoch gedeckt. Ein Kindergarten kann langfristig weiterhin innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets realisiert werden. Kindergärten sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Die Stadt Halle (Westf.) bewertet die im vorliegenden Fall geplante Verschiebung von Grünflächen zu Wohngebieten in dem erfolgenden Maß als gedeckt durch die FNP-Grundaussagen zum innerörtlichen Grünbereich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung wird hierdurch keinesfalls gestört, sondern sachgerecht konkretisiert. Ein separates FNP-Änderungsverfahren wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Bebauungsplanänderung ist insgesamt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan gewährleistet weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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.

Das Wohngebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet**. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind auch im näheren Umfeld nicht bekannt. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine **gesetzlich geschützten Biotop**e oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotopie. Gebiete des Netzes NATURA-2000, d.h. **europäische Vogelschutzgebiete** bzw. **FFH-Gebiete** kommen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld ebenfalls nicht vor. Nord-östlich der Bundesstraße 68 befindet sich in einem Abstand von mindestens 700 Metern das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“. Aufgrund des Abstands und der Planungsziele wird insgesamt davon ausgegangen, dass die Biotopie und Schutzgebiete, die sich im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs befinden, durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

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 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken, Fettwiesen und –weiden sowie Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen* potenziell 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 22 Vogelarten vorkommen. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotopotypen dar. Das Messtischblatt reicht in diesem Fall weit über das Plangebiet hinaus und umfasst auch das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹ zu Grunde zu legen.

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.

Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Die überplanten Flächen unterliegen bereits heute Störeinflüssen durch die benachbarte Wohnbebauung sowie die ungeordnete Nutzung als Stellplatzfläche. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden aufgrund der Lage des Änderungsbereichs innerhalb des großflächigen Neubaugebiets 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 auch nicht für erforderlich gehalten.

b) Wald

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden. Südwestlich des Änderungsbereichs stocken schützenswerte prägende alte Laubbäume.

c) Gewässerschutz

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

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 Plangebiet tiefreichend humose Podsole, z.T. Gley-Podsole an. Diese Sandböden sind typisch für die ebenen und schwach gewellten Lagen der Senne. Seine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Sorptionsfähigkeit lässt insgesamt eine hohe Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt in der Regel mehr als 2 Meter unter Flur, stellenweise liegt er jedoch zwischen 1,3 und 2,0 Meter.

Der Boden im Änderungsgebiet ist landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden mit Biotopentwicklungsfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden³. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch der Belang des Schutzes von Böden mit besonderen Funktionen zu beachten.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, die Entscheidung über die Inanspruchnahme des Bodens ist daher bereits vor einigen Jahren getroffen worden. Die Böden können aufgrund der anthropogenen Nutzung der Fläche selbst aber auch aufgrund

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

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

der Störeinflüsse durch die Nachbarbebauung ihre schützenswerten Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Restflächen wie auch die von der Änderungsplanung betroffene Fläche vorrangig zu reaktivieren.

3.4 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 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.

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.

3.5 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. 43 „Neuer Kamp“ ist die Aufgabe einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ zugunsten einer zusätzlichen Wohnbebauung. Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Nachverdichtung am Schwalbenweg in Künsebeck getroffen. Die Festsetzungen ergeben sich aus den in Kapitel 2 beschriebenen allgemeinen Zielen für das Plangebiet. Zur Wahrung von Einheitlichkeit, Transparenz und Verhältnismäßigkeit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete weitestgehend übernommen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzen bzw. ersetzen zeichnerisch und textlich jeweils die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 im Änderungsbereich. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 gemäß § 9 BauGB und BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW bleiben unberührt. Zur Klar-

stellung und Übersichtlichkeit sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 in grauer Farbe in die Plankarte der Bebauungsplanänderung übernommen worden. Die 1. Änderung bewirkt keine Aufhebung des Ursprungsplans, sondern überlagert den Bebauungsplan Nr. 43 (sogenannte Deckblatt-Änderung). Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 unwirksam werden, tritt das frühere Recht für den Änderungsbereich 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. 43 übernommen. Der Änderungsbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen 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 orientiert sich i.W. an der Umgebungsbebauung und an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 43. Sie gewährleisten somit Einheitlichkeit und Verhältnismäßigkeit.

Im Umfeld der Änderungsplanung wurden vorwiegend sog. 1½ geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert. Da die Gebäude bauordnungsrechtlich teil-

weise als zweigeschossig einzustufen sind, erfolgt die Festsetzung einer maximalen **Geschossigkeit** von 2 Vollgeschossen.

Die Festsetzung der **offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** entspricht der Umgebungsbebauung und wird aus dem Bebauungsplan Nr. 43 übernommen.

Grundflächenzahl (GRZ) und **Geschossflächenzahl** (GFZ) bewegen sich zur Wahrung einer möglichst flexiblen Ausnutzbarkeit der Grundstücke aufgrund der relativ kleinen Größe des Änderungsbereichs sowie der möglichen Neubaugrundstücke im höchstzulässigen Rahmen des § 17 BauNVO.

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 prägenden Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben.

Die Festsetzungen zur **überbaubaren Fläche** sowie zur **Stellung der baulichen Anlagen** sollen ein behutsames Einfügen in die benachbarte Wohnbebauung sowie eine möglichst effiziente Ausnutzbarkeit der Fläche auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleisten. Die Neubauten direkt am Schwalbenweg sind einheitlich giebelständig zur Straße zu errichten. Diese Vorgabe berücksichtigt zum Einen die gestalterische Einheit der zwei möglichen Neubauten am Schwalbenweg, zum Anderen eine (auch energetisch) sinnvolle Ausrichtung der Wohngebäude auf dem Grundstück, deren Freiflächenbereiche nach Südsüdost orientiert sind.

4.3 Belange des Verkehrs

Der Änderungsbereich ist über den Schwalbenweg und im weiteren Verlauf über die Breite Straße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (u.a. die Bundesstraße 68 im Nordosten des Änderungsgebiets) angebunden. Die Erschließung der Neubauten kann schadlos über das vorhandene Erschließungsnetz erfolgen.

Die Erschließung insbesondere der Baugrundstücke in zweiter Reihe vom Schwalbenweg soll über eine private Zufahrt erfolgen, die gemeinsam von den Anliegern genutzt werden kann. Eine privatrechtliche Regelung garantiert eine größtmögliche Flexibilität beim Zuschnitt und der Aufteilung der neuen Baugrundstücke. Der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehende Belange des Verkehrs sind nicht zu erkennen.

Über den Haltepunkt Künsebeck ist das Plangebiet mit Mitteln des schienenengebundenen öffentlichen Nahverkehrs an den Stadtkern Halle und im weiteren Verlauf an die Oberzentren Osnabrück und Bielefeld angebunden.

Der im Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg wird durch die Änderungsplanung zugunsten neuer Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets aufgegeben. Eine Wegeverbindung kann weiterhin auf den vorhandenen öffentlichen Grünflächen als einfacher Fuß- und Radweg umgesetzt werden. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht. Die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit gerade für Fußgänger und Radfahrer kann daher ohne planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Wegs im Bebauungsplan erreicht werden. Die Überplanung des Fuß- und Radwegs wird daher als vertretbar bewertet.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 43 wurden ggf. auftretende maßgebliche schädliche Einwirkungen durch **Straßenverkehrs- oder Bahnlärm** durch die B 68 im Nordosten des Plangebiets und den „Haller Willem“ untersucht. Für das Änderungsgebiet sind keine Immissionen zu erwarten, die über ein wohnverträgliches Niveau hinausgehen.

Ebenso wurden die Lärmeinwirkungen durch das südöstlich der Dürkoppstraße liegende benachbarte **Gewerbegebiet** untersucht. Aufgrund der Distanz zum Änderungsgebiet sind keine schädlichen Einwirkungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder ähnliche gewerbliche Immissionen im Änderungsbereich zu erwarten.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 liegt nicht im Nahbereich **landwirtschaftlicher Betriebe**. Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen über das ortsübliche und wohnverträgliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen.

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.
- Es wird davon ausgegangen, dass die neue Bebauung zur Abwasserbeseitigung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden kann. 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.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege; Eingriffsregelung

a) Grünordnung, Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege

Im Rahmen der Änderungsplanung sind insbesondere die festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die zum Erhalt ausgewiesenen Gehölzbestände südwestlich und das geplante Regenrückhaltebecken südöstlich des Änderungsbereichs zu berücksichtigen. Die genannten schützenswerten Gehölzbestände liegen mit ihrem Kronentraufbereich innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines strukturreichen Grünzugs. Der Änderungsbereich tangiert diese Fläche ebenso wenig wie das ausgewiesene Regenrückhaltebecken.

Der aufgegebene öffentliche Fuß- und Radweg wird in seinem südwestlichen Bereich durch eine Fläche zur Entwicklung von Natur- und Landschaft überplant. Diese Fläche ergänzt die angrenzenden Entwicklungsflächen.

Sonstige Belange von Naturschutz und Landschaftspflege oder des Gewässerschutzes werden durch die Änderungsplanung nicht berührt.

b) 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.

Nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** ist bei Planänderungen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 setzt für den Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ ohne Festsetzung eines maximalen Ausnutzungs- und Versiegelungsgrads durch die GRZ fest. Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 beträgt der maximale Versiegelungsgrad des Grundstücks 60%. Es wird daher davon ausgegangen, dass durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets der Eingriff nicht erhöht wird. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich des Eingriffs ist somit nicht erforderlich.

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

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 den Änderungsbereich.

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 und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich auf die Dachgestaltung, die gestalterische Einheit von Doppelhäusern, die Gestaltung der Außenwände und die Gestaltung von Einfriedungen und sollen eine Einfügung der Nachverdichtung in die örtliche Maßstäblichkeit und den Charakter des Baugebiets sichern.

Die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplans Nr. 43 „Neuer Kamp“ leiten sich aus den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs ab. Sie werden übernommen und gelten nunmehr auch für die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets im Änderungsbereich. Mögliche Neubauten sollen sich auch in ihren Gestaltungsmerkmalen in die Umgebung und entstandene Nachbarschaft des Wohngebiets „Neuer Kamp“ einfügen und werden daher als angemessen und verhältnismäßig bewertet.

5. Umweltprüfung

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

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich lokal auf das Plangebiet und das nähere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Daneben hat bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 43 eine Bebauung für den Änderungsbereich vorbereitet. 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. Im Ergebnis werden umweltrelevante Zielkonflikte im Plangebiet nicht gesehen.

6. Bodenordnung

Überplant wird eine kommunale Fläche. Handlungsbedarf für bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung der Änderungsplanung wird nicht gesehen.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m ² *
Allgemeines Wohngebiet	1.693
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	12
	1.705

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Auf die Vorlage Nummer 00174/2010 der Verwaltung zur Sitzung des Rats vom 07.07.2010 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens, d.h. zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB, wird verwiesen.

Im Oktober/November 2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sowie von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine ggf. relevanten Stellungnahmen mit Auswirkung auf die Plandarstellung vorgetragen.

Der Entwurf der Änderungsplanung wurde in den Sitzungen am 08.02.2011 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 23.02.2011 (Rat) beraten und die Offenlage der Änderungsplanung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe DS-Nr. 00292/2011).

b) Planentscheidung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neuer Kamp“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets im Ortsteil Künsebeck. Aufgrund der demografischen Entwicklung besteht kurzfristig kein Bedarf an einer weiteren Kinderbetreuungseinrichtung in Künsebeck. Die derzeit im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten kann somit einer andersartigen Nutzung zugeführt werden.

Die Planung zur Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im voll erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen.

Halle (Westf.), im Februar 2011