STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18.1 - 3. Änderung „Lange Straße/Wischkamp“

Entwurf, April 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

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
- 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
- 3.4 Bodenschutz
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Belange des Verkehrs
- 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 NW

5. Umweltprüfung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 im Bereich „Lange Straße/Wischkamp“ liegt am östlichen Rand der Innenstadt von Halle (Westf.). Die Änderung umfasst das rund 95 m tiefe Flurstück 243 einer nicht mehr betriebenen Bäckerei sowie angrenzende Erschließungsflächen. Die Gebietsgröße beträgt etwa 2.300 m². Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 18.1 überplant Teilflächen der östlichen Innenstadt von Halle (Westf.). Im Jahr 1985 ist eine umfassende 1. Änderung für das Gebiet zwischen Lettow-Vorbeck-Straße, Lange Straße, Gartnischer Weg und Im Wischkamp in Kraft getreten. Neben einem Kerngebiet entlang der Langen Straße (B 68) im Norden ist im Westen und Südwesten eine große zusammenhängende Fläche für die evangelische Kirchengemeinde festgesetzt worden. Im Südosten wurde die bestehende Wohnbebauung am Gartnischer Weg und im Bereich Im Wischkamp i.W. bestandsorientiert als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 18.1, 1. Änderung 1984 – Auszug ohne Maßstab

Der Innenbereich zwischen diesen Bauzeilen mit Wohngebäuden im Osten und Südosten sowie dem Kerngebiet im Norden und der Gemeinbedarfsfläche im Westen wurde für eine eingeschossige Wohnbebauung mit Gartenhofhäusern vorgesehen. Die Erschließung sollte über die Straße Im Wischkamp erfolgen und wurde durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Erschließung ist jedoch bis heute aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich gewesen, so dass der innere Bereich nach wie vor nicht plangemäß bebaut worden ist.

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt das grundsätzliche Ziel, vorhandene Baulandreserven oder Baulücken im erschlossenen Siedlungsbereich sowohl im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB als auch im Bereich vorhandener Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB zu mobilisieren, Erschließungshindernisse soweit möglich zu beseitigen und eine Nachverdichtung vorzubereiten. Die Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang bietet die Möglichkeit, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen, die Geschäftslagen zu stärken (Sicherung der Mantelbevölkerung um die zentralen Einzelhandelsstandorte) und den Flächenbedarf in den Außenbereich hinein soweit wie möglich zu mindern.

Da größere Flächen mittlerweile i.W. erschlossen worden sind, versucht die Stadt in diesem Sinne zwangsläufig im Interesse der übergeordneten Zielsetzungen, auch einzelne Baugrundstücke in zentraler Lage zu mobilisieren, auch wenn dieses verwaltungsseitig und bauleitplanerisch relativ aufwändig ist. Eine solche Bauleitplanung leistet ebenfalls einen Beitrag zur bundesrechtlich geförderten flächensparenden Innenentwicklung.

Nach Aufgabe der Bäckereinutzung Gartnischer Weg 2 im Norden des Flurstücks 243 können die ehemals zum Bäckereibetrieb gehörigen Flächen im Hofinnenbereich neu geordnet und einer Nachnutzung zugeführt werden. Der Eigentümer hat Kontakt mit der Stadt Halle (Westf.) aufgenommen und beabsichtigt, die Nebenanlagen zum Teil abzureißen, so dass nunmehr eine Erschließung von Norden ohne Konflikte mit dem früheren Bäckereibetrieb möglich wird.

Mögliche Neubauten sollen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch mit ihren Gestaltungsmerkmalen in die Umgebung einfügen. Die Vorhaben sollen die städtebauliche Struktur, Gebäudekubatur und Dachgestaltung der Nachbarbebauung berücksichtigen. Gerade im Hinblick auf den großvolumigen Gebäudekörper des Martin-Luther-Hauses ist ein angemessener städtebaulicher Übergang zu schaffen. Die Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung werden im Sinne der Verhältnismäßigkeit und Transparenz aus dem Ursprungsplan entnommen.

Ziel der Änderungsplanung ist daher die Baulandmobilisierung durch Neuordnung der Erschließungsplanung nunmehr von Norden in den Hofinnenbereich. An der grundsätzlichen Gliederung der Baugebiete zueinander, d.h. des Kern- und des Allgemeinen Wohngebiets, soll festgehalten werden. Die Baugebietsgrenzen, die überbaubaren Flächen und die Gestaltungsvorgaben sollen jedoch an heutige Anforderungen und Vorstellungen angepasst werden.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das Änderungsgebiet umfasst ein ca. 2.300 m² großes privates Grundstück in der Randlage zum Ortskern Halle. Das Flurstück liegt an der Langen Straße (B 68), die als überörtliche Hauptverkehrsachse zwischen Bielefeld und Osnabrück einer sehr hohen Verkehrsbelastung unterliegt. Der nördliche Teil des Flurstücks ist durch ein historisches, schrittweise an- bzw. umgebautes Fachwerkhaus bebaut und wurde ehemals als Bäckerei genutzt. Der südliche Teil der baulichen Anlagen und Betriebsflächen im Quartierinnenbereich liegt heute brach. Die untere Teilfläche ist als Gartenland (Rasen) heute sehr eng von Nadelgehölzen umgeben und kaum gestaltet sowie naturfern unterhalten.

Die städtebauliche Situation im direkten Umfeld des Änderungsbereichs ist durch die gemischten, kerngebietstypischen Nutzungen entlang der Bundesstraße sowie die im Osten und Südosten anschließenden Wohngebiete geprägt. Die Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzungen an der Langen Straße sind überwiegend mit zwei Vollgeschossen, die Wohngebäude am Gartnischer Weg und im Bereich Im Wischkamp sind mit ein bis zwei Vollgeschossen errichtet worden.

Westlich und südwestlich finden sich mit dem Martin-Luther-Haus und der evangelischen Gemeinde, sowie dem Kindergarten diverse, innenstadtnahe Gemeinbedarfseinrichtungen. Städtebaulich prägend für die brachliegende Fläche im Quartiersinnenbereich ist insbesondere das großvolumige, sehr hoch wirkende mehrgeschossige Martin-Luther-Haus.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Ortslage Halle als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Die Nachverdichtung entspricht den übergeordneten landesplanerischen Zielen. Der Bauleitplanung entgegenstehende regionalplanerische Belange sind nicht zu erkennen. Die Bebauungsplanänderung ist somit nach §1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) ist der Änderungsbereich entlang der Bundesstraße als *gemischte Baufläche* dargestellt. Die südwestlich angrenzenden öffentlichen Nutzungen sind als *Gemeinbedarfsfläche* mit den Zweckbestimmungen *Kindergarten* und *Kirche* bzw. *kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* geführt. Im Südosten schließen *Wohnbauflächen* an. Da die Änderungsplanung die Grundkonzeption des FNP mit ihrer Gliederung der Art der baulichen Nutzung zur Bundesstraße nicht berührt, gilt sie weiterhin als aus dem FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

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 entlang der Bundesstraße bebaute und im Innenbereich brachliegende Fläche erfasst. Die unbebaute Fläche im Quartierinnenbereich stellt sich teilweise als Betriebsfläche für die ehemalige Bäckerei, im Süden als Gartenflächen v.a. mit standortfremden Nadelgehölzen dar. Ggf. wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen sind im betroffenen Bereich nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

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

Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ebenfalls nicht ausgewiesen.

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 NRW[1] 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 konkreten 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 des nur in geringfügigem Maße vorhandenen Baumbestands einen Lebensraum mit untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt dar. 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.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die **Artenschutzbelange auch im Zuge der Freiflächennutzung und bei Bauvorhaben** zu beachten sind. Werden

[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.

Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt, ist § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Danach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche, Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

Eine langfristig abschließende Aussage kann hierzu im vorliegenden Bebauungsplanverfahren allerdings nicht getroffen werden, da auf Ebene der Bauleitplanung nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzungsausübung oder Folgen längerer Leerstände o.ä. vorherzusehen sind. Somit wird eine pauschale Enthaftung für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz im Sinne des § 19(1) Satz 2 BNatSchG langfristig nicht gesehen.

b) Wald

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden.

c) Gewässerschutz

Gewässer oder ein **Überschwemmungsgebiet** sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in **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 Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung liegen keine besonderen Erkenntnisse vor, diese wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

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

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet tiefreichend humose **Podsole**, z.T. **Gley-Podsole** an. Die hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei gleichzeitiger geringer Sorptionsfähigkeit lässt insgesamt eine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen erwarten. Der Grundwasserflurabstand

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

beträgt in der Regel mehr als 2 Meter unter Flur, teilweise liegt er jedoch zwischen 1,3 und 2,0 Meter. Der Boden ist stellenweise dürreempfindlich.

Der Boden im Änderungsgebiet ist landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden mit Biotopentwicklungsfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[3]. Die Flächen sind aber durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung bereits deutlich vom Menschen überformt. Der Boden kann seine ökologischen Funktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion hierdurch nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen. In der Abwägung ist dieses neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung zu beachten.

Andererseits ist der Bereich überwiegend bebaut bzw. durch bestehende Baurechte überlagert. 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 Nachverdichtung mit zwei Gebäuden zu, so dass die Änderungsplanung als vertretbar und als aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht sinnvoll erachtet wird.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen 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 des Bebauungsplans Nr. 18.1 enthalten.

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Im Ursprungsplan war das Fachwerkgebäude der ehemaligen Bäckerei zunächst als erhaltenswert gemäß § 25 Denkmalschutzgesetz NRW eingestuft worden. Das Objekt „Gartnischer Weg 2“ steht jedoch heute weder unter Denkmalschutz, noch ist es in der Kulturgutliste der Stadt Halle enthalten. Daher entfällt die frühere Kennzeichnung. **Bodendenkmäler** sind ebenfalls nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

---

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

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 „Lange Straße / Wischkamp“ ist die Neuordnung der Erschließung und der Baumöglichkeiten für den überplanten Innenbereich. Es werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine angepasste und behutsame Nachverdichtung getroffen. Die Planinhalte ergeben sich aus den in Kapitel 2 beschriebenen allgemeinen Zielen für das Plangebiet.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 ersetzen zeichnerisch und textlich im Plangebiet vollständig die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Änderungsbereich. Die 3. Änderung bewirkt aber keine Aufhebung des Ursprungsplans, sondern überlagert den Bebauungsplan Nr. 18.1. Sollte die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 unwirksam werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 18.1 übernommen, die Grenzen der Baugebiete zueinander werden allerdings mit Blick auf den Abriss der Nebengebäude der früheren Bäckerei um etwa 18 m nach Norden verschoben:

- Der nördliche Abschnitt mit der früheren Bäckerei wird weiterhin in Anlehnung an die an der Langen Straße vorhandenen gemischten Nutzungen als **Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO** festgesetzt. Die textlichen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 18.1 über zulässige Nutzungen gemäß § 7 Absätze 2, 3 und 4 BauNVO werden im Sinne der angestrebten städtebaulich verträglichen Nutzungsvielfalt und im Interesse der Gleichbehandlung der Anlieger an der Langen Straße übernommen.

- Der eigentliche Änderungsbereich wird weiterhin als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 18.1 zum Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO werden übernommen, diese Nutzungen sind in der rückwärtigen Lage nicht sinnvoll zu erschließen und wären mit dem weiteren Konfliktpotenzial für den Innenbereich des Plangebiets mit den im Süden und Osten angrenzenden Wohnnutzungen problematisch.

  Die **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird begrenzt, um die Nachverdichtung an die im rückwärtigen Bereich bzw. im Umfeld der Nebenstraßen vorhandene ortstypische städtebauliche Struktur anzupassen und um die Auswirkungen der Neuordnung mit rückwärtiger Erschließung einschließlich der Aspekte des Verkehrs und des Stellplatzbedarfs auf das Umfeld verträglich zu begrenzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- **Kerngebiet:** In dem weiterhin als Kerngebiet festgesetzten nördlichen Abschnitt werden **Nutzungsmaße, Baulinien** und **Baugrenzen** sowie die **Stellung baulicher Anlagen** im Grundsatz übernommen. Angesichts des bestehenden historischen

Gebäudes, das nach Möglichkeit erhalten werden soll, trifft jedoch die Sonderregelung in dem alten Bebauungsplan mit einem zusätzlichen Dachgeschoss als Vollgeschoss – unabhängig von rechtlichen Zweifeln – hier nicht zu. Der Kreis Gütersloh, Abt. Bauordnung, hat im Planverfahren angeregt, gemäß tatsächlicher Situation im Osten des MK die geschlossene Bauweise festzusetzen. Dieser Anregung wurde entsprechend nachgekommen, da auch der Eigentümer den Wunsch geäußert hat, die dortige Grenzbebauung (heute Nebengebäude) zu erhalten und ggf. zu erweitern.

- **Allgemeines Wohngebiet:** Die bisher vorgesehene Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern wird aufgegeben, da diese flächenintensive Bauform heute nicht mehr den Planungszielen, dem Wunsch der Bauwilligen und der städtebaulichen Situation mit dem sehr hohen Kirchengebäude im Westen mit geschlossener Fassade entspricht. Ziel ist eine verträgliche, höhere Einfamilienhausbebauung mit zwei Vollgeschossen auf eher kleinem Grundriss.

  Nutzungsmaße, offene Bauweise mit Einzelhäusern und **Baugrenzen** werden auf zwei eigenständige Baukörper abgestellt.

  Das städtebauliche Ziel der Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen**. Sie garantieren den Bauherren eine ausreichende Flexibilität bei der Ausgestaltung der Baukörper bei gleichzeitiger Berücksichtigung der städtebaulich prägenden Trauf- und Firsthöhen der (Wohn-)Nachbarbebauung. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird in dem relativ ebenen Gelände auf die Höhe über dem Bezugspunkt A als Oberkante der bestehenden Erschließungswegs abgehoben.

4.3 Belange des Verkehrs

Der Innenbereich sollte bisher über die Straße Im Wischkamp erschlossen werden, im alten Bebauungsplan Nr. 18.1 – 1. Änderung wurde entsprechend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Erschließung ist jedoch bis heute aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich gewesen, so dass der innere Bereich nach wie vor nicht plangemäß bebaut worden ist.

Nach Aufgabe der Bäckereinutzung Gartnischer Weg 2 im Norden des Flurstücks 243 können die ehemals zum Bäckereibetrieb gehörigen Nebenanlagen teilweise abgerissen und die Flächen im Innenbereich neu geordnet werden, so dass nunmehr eine Erschließung von Norden über die bestehende Zufahrt zur Langen Straße möglich ist (bisher Zufahrt zum Bäckereibetrieb, weiterhin Zufahrt für Gebäude / Nutzungen auf dem westlich angrenzenden Flurstück 328). Angesichts der begrenzten Zahl der Baumöglichkeiten und der Wohneinheiten wird die Änderung nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen oder zu einem zusätzlichen Konfliktpotenzial an der Zufahrt zur stark befahrenen Langen Straße (B 68) als mit dem früheren Bäckereibetrieb führen. Erforderlich wird allerdings weiterhin die teilweise Mitnutzung der Nachbarflächen durch ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar angrenzend an der Langen Straße (B 68). Diese ist in der Ortslage Halle (Westf.) seit Jahrzehnten durch sehr starken Durchgangsverkehr und eine insgesamt **hohe Verkehrsbelastung** gekennzeichnet. Die B 68 wirkt im Innenstadtbereich wie ein Nadelöhr und verzeichnet eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (sog. DTV) von rund 15.000 bis 16.000 Kfz.

Neben den verkehrstechnischen Überlastungserscheinungen unterliegen Anwohner und Kunden an der Langen Straße schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Straßenverkehrslärm** und **Luftverunreinigungen**. Im Nahbereich in der ersten Bauzeile werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Kerngebiete erreicht bzw. im Randbereich überschritten, allerdings verfügt die Stadt derzeit über keine konkreten Lärmmesswerte im Umfeld des Plangebiets. Im Bestand sind keine Möglichkeiten für zusätzliche aktive Schutzmaßnahmen gegeben, der vorliegende Bebauungsplan hat hier keine Auswirkungen und verändert die Situation nicht. Durch die Aufnahme der geschlossenen Bauweise wird dagegen die rückwärtige Abschirmung gesichert. Die bisher geltende Festsetzung des alten Bebauungsplans Nr. 18.1 mit Vorgabe der Schallschutzklasse II ist jedoch zu niedrig angesetzt worden. In der 3. Änderung wird eine Regelung aufgenommen, nach der die hier einzuhaltenden Innenraumpegel bei Umbauten, Nutzungsänderungen, Neubauten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Dieser Transfer auf die konkrete Baugenehmigung ist hier aufgrund des Bestands vertretbar und sinnvoll.

Der Kfz-Verkehr gilt auch als Hauptursache für die Belastung mit **Stickstoffdioxid (NO_2)**. Daten zur **Luftbelastung**, insbesondere zur Belastung durch Stickstoffdioxid liegen für das Jahr 2008 vor. In Halle (Westf.) wurde an der Messstation an der Langen Straße (B 68) in der Stadtmitte für das Jahr 2008 eine durchschnittliche Belastung mit NO_2 von 54 $\mu g/m^3$ festgestellt. Somit wird der Grenzwert der 22. BImSchV inklusive der gesetzlich geregelten Toleranzmargen überschritten. Bei einer erhöhten Exposition mit Stickstoffdioxid steigt die Gefahr von Erkrankungen im Bereich Herz, Kreislauf und Atemwege. Für das Jahr 2009 wurde eine zusätzliche Erhöhung der Belastungszahlen auf 58 $\mu g/m^3$ festgestellt.

Die Randlage zur B 68 ist als Kerngebiet überplant, diese Festsetzung wird beibehalten. Der Ursprungsplan sieht im rückwärtigen, durch die enge Straßenrandbebauung relativ gut abgeschirmten Bereich bereits eine Wohnbebauung vor. Die Planung trägt somit grundsätzlich nicht zu einer Verschärfung der Belastungs- und Konfliktsituation bei.

Das Plangebiet liegt in dieser innerörtlichen Situation in einer Kleingemengelage mit dem Kerngebiet an der B 68 einerseits (Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen etc.) und rückwärtigen allgemeinen Wohngebieten andererseits. In diesen Wohngebieten kann mit Blick auf die angrenzenden gemischten Nutzungen keine idealtypische Wohnruhe wie in einem Baugebiet am Ortsrand „auf der grünen Wiese“ eingefordert werden, Gewerbe und Einzelhandel müssen ebenso die angrenzenden Wohnnutzungen beachten. Auf diese **allgemeine Vorbelastung** und auf die erforderliche **gegenseitige Rücksichtnahme** wird verwiesen.

Sonstige potenzielle Immissionskonflikte durch **Gewerbe** oder **Landwirtschaft** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Netze.

- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser wird durch die T.W.O. GmbH, die Versorgung mit Feuerlöschwasser durch das Ordnungsamt der Stadt Halle (Westf.) sichergestellt. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.

- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.

- Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz, Einzelheiten sind noch nicht geklärt. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Nach **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
  Das Gebiet wird durch einen **Regenwasserkanal (DN 700)** durchzogen, der entsprechend zu beachten ist.

- Das Plangebiet liegt in **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.

- **Brandschutz:** Überplant wird eine rückwärtig gelegene private Wohnbaufläche ohne öffentliche Erschließung, die bisher rechtskräftig vorgesehene Sticherschließung von Süden wird jedoch nur nach Norden „umgelegt“. Insofern sind die **brandschutztechnischen Anforderungen** weiterhin entsprechend zu beachten, ausreichende Aufstell- und Wendeflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen mit der Feuerwehr konkret abzustimmen und bei Grundstücksteilungen unbedingt zu beachten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird ausdrücklich verwiesen.
  Die Gemeinden haben nach § 1(2) Satz 2 FSHG NRW eine den örtlichen Verhältnissen angemessene **Löschwasserversorgung** sicherzustellen. Hierfür ist die Entnahme von Wasser aus dem Leitungsnetz der T.W.O. GmbH notwendig. Die T.W.O. GmbH ist auf Grund des Konzessionsvertrags hierzu berechtigt und verpflichtet, die öffentliche Wasserversorgung über ein leitungsgebundenes Versorgungsnetz sicherzustellen. Eine Pflicht zur Vorhaltung von Löschwasser mit den Mindestlöschwassermengen / Hydrantenabständen gemäß den DVGW-Arbeitsblättern besteht aber nicht. Auf den weiterhin nicht gelösten Konflikt mit der T.W.O. GmbH wird verwiesen.
  Das vorliegende Plangebiet ist überwiegend bebaut. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist weiterhin im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und den Versorgungsträger abzustimmen. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Inhalte sind nicht zu erkennen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege; Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Die Änderung betrifft ein bereits erschlossenes Baugebiet im Innenbereich der Stadt Halle. Durch die Bauleitplanung wird eine entlang der Bundesstraße bebaute und im Innenbereich brachliegende Fläche erfasst. Die im Süden anschließende, noch unbebaute Gartenfläche ist durch Koniferen eingerahmt und stark verschattet. Es ist davon auszugehen, dass diese im Zuge der Bebauung entfernt werden und dass eine ortsübliche Gartengestaltung erfolgen wird. Besondere Vorgaben zur Grünordnung werden in dieser rückwärtigen, für die Öffentlichkeit nicht einsehbaren Lage nicht getroffen.

b) Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

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

In Kapitel 3.3 wurde dargelegt, dass das Plangebiet in der Innenstadtlage angesichts der bisherigen kleingewerblichen Nutzung und der naturfernen Gartengestaltung nur einen sehr begrenzten Wert für Natur und Landschaft besitzt. Die Überplanung betrifft keine wertvollen Freiflächen oder Gehölzbestände. Der Eingriff wird für vertretbar gehalten. Es wird davon ausgegangen, dass Artenschutzbelange ebenfalls nicht betroffen sind. Besondere Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

Die Nachverdichtung wird dagegen für sinnvoll gehalten, 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:

- **Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. 18.1 – 1. Änderung**
  Für den Änderungsbereich sind bereits im Bebauungsplan Nr. 18.1 – 1. Änderung umfangreiche überbaubare Flächen und eine GRZ von 0,8 für das Kerngebiet und von 0,6 für das Wohngebiet (angesichts der flächenintensiven Gartenhofhäuser offenbar damals als Sonderregelung gemäß § 17(2) BauNVO gedacht) festgesetzt worden. Auf Kapitel 2 wird ergänzend verwiesen. Die Zufahrt ist flächenintensiv von Süden durch Gärten vorgegeben worden.
  Erhaltenswerte Gehölzbestände, sonstige besondere Anforderungen oder Planinhalte liegen nicht vor.

- **Künftige Planinhalte: Bebauungsplan Nr. 18.1 – 3. Änderung**
  Im Kerngebiet werden Nebenanalgen abgerissen. Die GRZ für das Wohngebiet wird auf 0,4 begrenzt, eine Sonderregelung gemäß § 17(2) BauNVO wird nicht mehr beansprucht.
  Die überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich reduziert, die Baukörperstellung für flächensparendere Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen wird vorgegeben.
  Die an der Nachbargrenze vorhandene Zufahrt wird bis zu den heutigen Garagen im Südwesten mit genutzt, hier werden nach Abriss der Garagen (siehe Katasterkarte) nur wenige zusätzliche Meter Zufahrt erforderlich.
  Darüber hinaus gelten für den Planbereich bislang die Regelungen der BauNVO von 1977, so dass Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. bislang nicht auf die GRZ angerechnet werden müssen. Durch die Änderung erfolgt zwangsläufig die Umstellung auf die BauNVO von 1990 im Änderungsbereich. Somit gilt künftig u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO, so dass die zusätzliche Versiegelung im WA auf maximal 0,6 begrenzt sein wird.

Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich bereits bei summarischer Prüfung, dass die Planänderung gegenüber der bisher geltenden Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 18.1 – 1. Änderung rechnerisch und fachlich eher zu einer geringeren Versiegelung und zu einer Eingriffsminderung führen wird. Eine konkrete rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nicht mehr für erforderlich gehalten. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht für erforderlich gehalten. Auf § 1a Absatz 3, Satz 5 BauGB wird ergänzend Bezug genommen.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des Umweltberichts ist als Kurzfassung als Teil II der Begründung beigefügt. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Konkrete Hinweise oder artenschutzrechtliche Fragestellungen wurden nicht vorgetragen. Auf dieser Basis wurde der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Zusammenfassend ergibt die 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. Der Eigentümer hat die erforderlichen Erschließungsflächen weiterhin - genutzt wird die vorhandene Zufahrt im

Westen zu dem bisherigen Bäckereibetrieb - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu sichern. Es wird kein Handlungsbedarf für weitergehende bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung der Änderungsplanung gesehen.

7. Flächenbilanz

Teilflächen / Nutzungen	**Größe in m²***
- Allgemeines Wohngebiet	1.250
- Kerngebiet	1.070
Plangebiet, Summe	**2.320**

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 „Lange Straße/Wischkamp“ dient der Nachverdichtung auf einer bereits für Wohnbebauung vorgesehenen Teilfläche im Siedlungsbestand. 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 Vorlage DS-Nr. 00241/2010 der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss am 26.10.2010 und im Rat am 03.11.2010 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 wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Diese wurden im März bzw. April 2011 im Fachausschuss und im Rat ausgewertet (siehe Vorlage DS-Nr. 00319/2011), die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde beschlossen.

Halle (Westf.), im April 2011