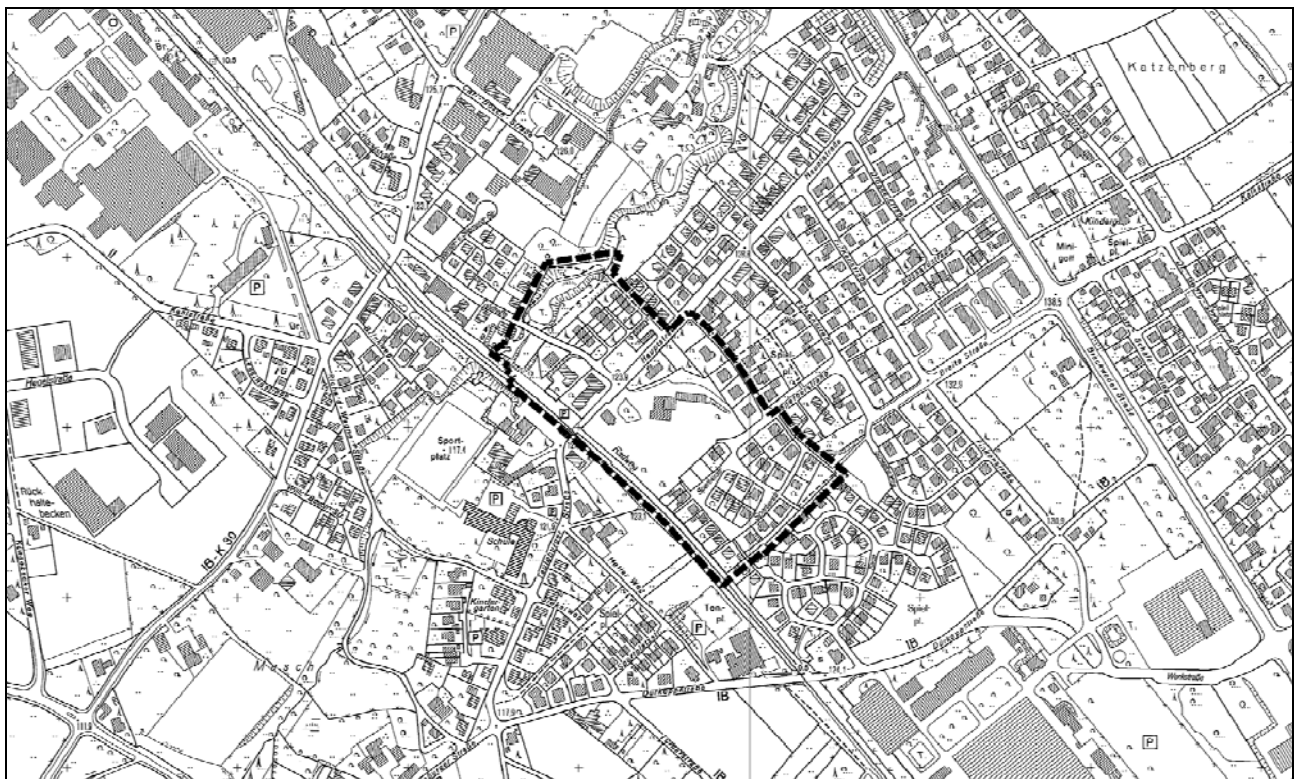


Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 6 “Müller / Pape / Talstraße”

Ortsteil: Künsebeck

Plangebiet: Nördlich der Bahnlinie / beidseitig der Hauptstraße



Begründung (Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung)

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG (Teil A)

1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	Regionalplan	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
5	Situationsbeschreibung	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Städtebauliches Konzept	5
6.2	Art der baulichen Nutzung	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen	6
6.4	Baugestalterische Festsetzungen	7
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Versorgungsflächen	7
6.6	Grünflächen	7
7	Verkehrliche Erschließung	8
8	Ver- und Entsorgung	8
8.1	Trinkwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	8
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	8
8.3	Löschwasser	9
9	Gewässer	9
9.1	Fließgewässer	9
9.2	Wasserschutz	9
10	Immissionsschutz	9
11	Altablagerungen und Bodenschutz	9
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	9
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	9
11.3	Bodeneingriffe / Bodendenkmäler	10
12	Umweltprüfung / Umweltbericht	10
13	Artenschutz	10
ANLAGE A		12
	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	12

Separat:

Begründung Teil B

Umweltbericht, Oktober 2011 sowie artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Oktober 2011,
Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford

Begründung zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 6 “Müller / Pape / Talstraße” (Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung)

Ortsteil: Stadt Halle (Westf.), Ortsteil Künsebeck
Plangebiet: Nördlich der Bahnlinie / beidseitig der Hauptstraße

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Künsebeck der Stadt Halle (Westf.) in der Ortsmitte des Ortsteiles Künsebeck nördlich der Bahnlinie Bielefeld - Osnabrück.

Das Plangebiet wird räumlich begrenzt:

Im Westen: durch die östliche Grenze der Grundstücksfläche der Eisenbahn (Flurstück 1397);

Im Norden: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1019, durch die westliche Grenze des Baches im Flurstück 387, die Talstraße (Flurstück 1105) querend, durch die östliche Grenze des Flurstückes 395, durch das Flurstück 1064, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1033, 1034, 1035, 1036 und 1069, die Hauptstraße (Flurstück 1106) querend, durch die südwestliche Grenze der Hauptstraße bis zur Einmündung in die Lerchenstraße;

Im Osten: durch die Lerchenstraße (Flurstück 1431), die Sperberstraße (Flurstück 1429) querend, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1021 und 1033, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1006, 533, 1555 und 1554;

Im Süden: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 1473, 1472, 1471, 1469, 1468, 1461, 1523, 1451 und 1396 bis zur Bahnlinie.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 6,8 ha.

2 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld weist für die Änderungsbereiche der Bebauungspläne Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Regionalplan kann entsprochen werden.

3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. ein Teilbereich nördlich des Haltepunktes der Bahn als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan weist für diese Flächen Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet aus. Der Bereich, der als Mischgebiet ausgewiesen wird, ist kleiner als die Fläche, die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde. In der vorherigen Nutzung war die gemischte Baufläche Betriebsgelände von verschiedenen Unternehmen. Diese Nutzung wurde aufgegeben. In der gemischten Baufläche soll ein Mischgebiet mit einem Nahversorgermarkt für die angrenzende Wohnbevölkerung entstehen sowie ein Allgemeines Wohngebiet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus folgenden Gründen nicht notwendig:

- Die gemischten Baufläche (1 ha) im FNP ist größer als die Mischgebietsfläche (0,3 ha) im Bebauungsplan,
- Die Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes ist ähnlich wie die eines Mischgebietes,
- Im WA-Gebiet entstehen geringere Immissionen als in einem MI-Gebiet,
- Das WA-Gebiet ist mehr an die benachbarte Bebauung angepasst als das MI-Gebiet.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden.

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Halle-Steinhagen. Das Plangebiet liegt jedoch größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsschutzgebietes. Lediglich der Grünzug entlang des Künsebecker Baches, der erhalten bleibt, liegt in dem Landschaftsschutzgebiet 2.2.3. Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt.

4 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund eines erhöhten Siedlungsdruckes der Stadt Halle (Westf.) sollen innerstädtische Flächen für Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Dafür soll die innerstädtische Brache des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes des Kalkwerkes Müller und das Betriebsgelände der Firma Pape innerhalb des Ortsteiles Künsebeck genutzt werden. Durch die Reaktivierung der ehemaligen Betriebsgelände sowie die Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße soll ein innerstädtisches Wohnen in der Nähe des Bahnhofes realisiert werden.

Mittels der Änderung der Bebauungspläne soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die nachfolgend beschriebenen städtebaulichen Ziele im Rahmen einer Wohngebietsentwicklung für den Ortsteil Künsebeck erreicht werden.

Mit der Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 6 "Müller / Pape / Talstraße" wird der städtebaulichen Planung der Stadt Halle (Westf.) Rechnung getragen, entlang der Hauptstraße in Bahnhofsnähe ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

5 Situationsbeschreibung

Die hier zur Planung anstehende Fläche stellt z. Zt. in der Siedlungsstruktur des Ortsteiles Künsebeck ein Vakuum zwischen den Wohnstandorten nördlich und südlich der Bahnstrecke dar. Im Süden befindet sich zwischen der Dürkoppstraße und der Teutoburger Straße ein Gebiet mit Einzel- und Doppelhäusern. Westlich der Teutoburger Straße wird diese Wohnnutzung fortgesetzt und bildet hier den siedlungsräumlichen Abschluss. Anschließend beginnt ein landwirtschaftlich genutzter Landschaftsraum, dessen wesentliches Merkmal Geländebrüche und der Verlauf des Künsecker Baches sind. Westlich dieses landschaftsräumlichen Einschnittes wird die Wohnbebauung bzw. gewerbliche Bebauung fortgesetzt. Innerhalb des genannten Grünzuges liegt südlich der von Ost nach West verlaufenden Bahnstrecke die Grundschule Künsebeck mit den dazugehörigen Sportstätten.

Nördlich der Bahnstrecke befindet sich im Westen ein Staugewässer, welches durch den von Norden kommenden Künsecker Bach gespeist wird. Hieran schließt sich in Richtung Osten bis zur von Norden nach Süden verlaufenden Hauptstraße (die Verlängerung nach Süden ist die Teutoburger Straße) ein Bereich mit Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung findet ihre Fortsetzung östlich der Hauptstraße mit den Wohngebäuden nördlich der Lerchenstraße.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der beiden Bebauungsplan-Änderungen ist das ehemalige Werksgelände der Kalk- und Mergelwerke Müller sowie das ehemalige Betriebsgelände Pape. Sowohl das ehemalige Gelände von Müller als auch von Pape sind innerstädtische Industriebrachen. Die industriell genutzten Gebäude wurden abgetragen, der mit Schwermetallen kontaminierte Boden im Bereich des ehemaligen Kalk- und Mergelbetriebes wurde umfangreich saniert. Zurzeit steht auf dem Betriebsgelände nur noch ein größeres Wohngebäude, das früher als Betriebswohngebäude genutzt wurde. Im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen kann auch dieses Gebäude abgerissen werden.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Werksgelände der Kalk- und Mergelwerke Müller sowie das ehemalige Betriebsgelände der Firma Pape wurden bereits vor längerer Zeit aufgegeben, die Gebäude abgerissen und die Altlasten entsorgt. Aufgrund eines erhöhten Siedlungsdruckes und der anhaltenden Nachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhäuser wurde eine Fläche für eine neue Bebauung gesucht. Die innerstädtische Brache, die von Wohnbebauung umgeben ist, eignet sich aufgrund der Lage zur Innenstadt und zu öffentlichen Einrichtungen.

Wesentliche Impulswirkungen werden von dem Haltepunkt der Bahn auf das neue Wohn- und Mischgebiet erwartet. Dabei steht der Wunsch nach dem Zusammenwachsen der nördlich und südlich der Bahnstrecke gelegenen Wohnstandorte im Vordergrund. Zudem soll auf der Fläche des Mischgebietes eine Nahversorgung etabliert werden, die auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ausgerichtet ist.

Um den Künsecker Bach im Norden des Plangebietes ist die Entwicklung eines wohnstandortnahen Grünzuges beabsichtigt.

Nördlich der Hauptstraße ist die Wohnbebauung in Reihenhausbauweise und Mehrfamilienhäuser. Die südlich der Hauptstraße gelegenen Wohnbauflächen sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung und gemischt genutzter Bebauung mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen in offener Bauweise geschaffen werden.

Entsprechend der im Umfeld bestehenden Bebauung und der dort getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorrangig erfolgen. Der eigentliche Bereich südöstlich der Hauptstraße und nördlich der Bahn ist für eine Mischgebietsfestsetzung (MI) gem. § 6 BauNVO vorgesehen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese eher von einer zentralen Lage profitierenden Nutzungen sollen ihren Standort nicht in den vorrangig dem Wohnzweck dienenden Gebieten finden.

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes in Künsebeck werden zugleich mehrere Interessen verfolgt. Zum einen soll mit der Planung die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum auf der innerstädtischen Brache, zum anderen wird die Kombination von einer zentralen Nahversorgung mit dem Standort des Haltepunktes angestrebt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die Festsetzungen werden für das Plangebiet auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Aufgrund der Lage sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der vorhandenen Bebauungsstruktur werden Regelungen zu den Dachformen, -neigungen und -aufbauten getroffen. Mit den Festsetzungen wird nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrn eingegriffen. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis der späteren Einzelbauherrn im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes als Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

In dem Plangebiet ist für das „Allgemeine Wohngebiet“ (**WA**) insgesamt eine offene Bauweise zulässig. Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird in den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß mit maximal 0,4 (GRZ) festgesetzt. Die Geschossflächenzahl mit 0,8 (GFZ) drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus.

In den Wohngebieten mit zwei bis drei Vollgeschossen wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl mit maximal 0,4 (GRZ) und die Geschossflächenzahl mit maximal 1,2 (GFZ) festgesetzt.

Zulässig sind überwiegend nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 48° und im Norden Reihenhäuser mit 25°. In dem Allgemeinen Wohngebiet, das in der Mitte des Plangebietes liegt, sind sowohl Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 48° als auch Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° zulässig. Die Traufhöhe bei den 2- bis 3-geschossigen Gebäuden wird mit 6,80 m und einer Firsthöhe von 13 m bzw. 12 m festgelegt. Für die Reihenhäuser im Norden des Plangebietes ist eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgelegt. Für die Wohnbebauung in der Mitte des Plangebietes wird eine Traufhöhe mit 6,00 bis 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m bzw. eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

In dem nördlichen Plangebiet sind nur Hausgruppen mit maximal 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig. In den südlich gelegenen Wohngebieten sind teilweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit 2 Wohnungen in den Einzelhäusern und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. 3 Wohnungen in dem südlichen Allgemeinen Wohngebiet. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Bauflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist in dem Neubaubereich empfohlen, um mittels der Firstrichtungen die gewünschte städtebauliche Gestalt und Ausrichtung der Baukörper zu erreichen. Dabei ist im Wesentlichen auf eine Stellung der Gebäude im Sinne der solarenergetischen Ausnutzung (passiver Ertrag, Photovoltaik und Sonnenkollektoren) geachtet worden.

In dem Mischgebiet **(MI)** werden zwei bis drei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl soll mit 0,6 (GRZ), die Geschossflächenzahl mit 1,2 (GFZ) und die Firsthöhe bis 13,50 m zulässig sein.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes werden zusätzlich Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und örtlicher Bauvorschriften getroffen.

Die Festsetzungen sind zur äußeren Gestaltung mit zulässigen Materialien und Farben für die Außenwände, der Dachform, Dachneigung, Materialien und Farben der Dacheindeckung, Dachaufbauten und –einschnitte sowie zu Einfriedungen und für Werbeanlagen getroffen worden. Zudem werden Empfehlungen für eine Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Versorgungsflächen

Gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB sind Flächen für Versorgungsanlagen in Höhe der Garagen der Reihenhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Entlang dieser Reihenhäuser (nördliches Plangebiet) sind Flächen für Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB freizuhalten. Des Weiteren werden zu den Einzel- und Doppelhäusern in der Mitte des Plangebietes Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie zu den Bahnanlagen hin Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6.6 Grünflächen

Nördlich der Hauptstraße sowie entlang des Fuß- und Radweges entlang der Bahnlinie bleibt die öffentliche Grünfläche erhalten. Nördlich des Plangebietes ist der Künsebecker Bach, der in einen Weiher eingeleitet wird. Die Grünflächen

entlang der beiden Gewässer sollen in ihrer Form als Naherholung für die Bevölkerung erhalten bleiben.

7 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Verkehrswege: die Talstraße, die Hauptstraße und die Sperberstraße. Von hier erfolgt die innere Erschließung über Stichstraßen bzw. Straßenschleifen. Innerhalb der 7,00 breiten Straßen in dem neu zu bebauenden Bereich sind abschnittsweise Versickerungsmulden anzulegen.

Südlich des Plangebietes liegt die Bahnverbindung "Haller Willem", die Bielefeld mit Osnabrück verbindet. Der Haltepunkt „Künsebeck“ liegt am Plangebiet.

Westlich der Hauptstraße wurden Stellplatzangebote für die Einzelhandelsnutzung sowie für Park+Ride gebaut. Von dem Haltepunkt aus erreicht man den angesprochenen Park+Ride Parkplatz gegenüber der Hauptstraße unmittelbar am Ausgang des Bahnsteiges.

Fuß- und Radwege verbinden das Plangebiet zu den angrenzenden Wohngebieten. Eine Fahrerschließung zu dem im Süden angrenzenden Wohngebiet ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz. Innerhalb der Erschließungsstraßen werden notwendige Netzerweiterungen vorzunehmen sein. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser wird sichergestellt.

8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Entwässerung des Gebietes soll durch Anschluss an die Kanalisation erfolgen. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Abwasserplanes der Stadt Halle (Westf.).

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene öffentliche Entsorgungsnetz.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, wenn eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Innerhalb des Plangebietes sind Versickerungsmulden entlang der Straßen vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird auf die straßenbegleitenden Mulden geleitet und kann dort versickern. Für Extremniederschläge soll eine Leitung in Richtung Bahngelände für eine Notentlastung sorgen. Dafür wurden Leitungsrechte

zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgelegt. Das bei Starkregen anfallende Wasser soll dann auf der städtischen Fläche versickern und bei Überlauf in den Kanal eingeleitet werden.

8.3 Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

9 Gewässer

9.1 Fließgewässer

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich / Weiher, der von dem Künsebecker Bach gespeist wird. Sowohl der Teich / Weiher als auch der Bach sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben und werden von der Planung nicht berührt.

9.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser- noch im Quellschutzgebiet.

10 Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Bahnverkehr des "Haller Willem" werden folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

„Im Nahbereich der Bahntrasse treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt Halle bisher allgemein wohnverträglich gewesen sind.

Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 32 \text{ dB(A)}$, Klasse II - Standard gemäß Wärmeschutzverordnung, gedämmte Rollladenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen. Schlafräume sollten darüber hinaus vorzugsweise an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.“

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Plangebietes waren Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen, vorwiegend Chrom, im Bereich des ehemaligen Kalk- und Mergelbetriebes vorhanden. Eine umfangreiche Sanierung des Plangebietes ist erfolgt.

Daher sind nach jetzigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Herford“. Derzeit geht jedoch innerhalb des Planbereiches kein Bergbau um.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist eine ehemals bebaute Industriefläche. Die frühere Bebauung ist bereits abgetragen, die Bodenverunreinigungen wurden beseitigt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Fläche eine innerstädtische Brachfläche, die keine Nutzung aufweist.

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird dem Entwicklungsgebot entsprochen, eine innerstädtische Brache zu reaktivieren und einer Innenentwicklung zuzuführen.

11.3 Bodeneingriffe / Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

12 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separater Teil der Begründung (Teil B Umweltbericht, August 2011 sowie artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Oktober 2011, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford) dargestellt.

13 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

Ergänzend zum Umweltbericht wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Als Ergebnis dieses Fachbeitrages sind unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die einer Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen könnten, nicht gegeben (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Folgende Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz einzelner Individuen, Brut- bzw. Winterquartieren festgesetzt:

„Vor dem Abriss der Gebäude ist eine Begutachtung durch einen Fledermausexperten durchzuführen, der den Besatz potentieller Fledermausquartiere kontrolliert. Beim Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf wichtige Quartierstandorte (z. B. Wochenstuben oder Winterquartiere) ist die Untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuzuziehen. Gefundene Tiere sind zu sichern und fachgerecht umzusetzen. Zur

allgemeinen Verbesserung der Lebensbedingungen der Fledermäuse sind 6 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen in der öffentlichen Grünfläche am Nordwestrand des Gebietes anzubringen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Realisierung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen.

Gefundene Tiere sind auf eine geeignete Fläche in der weiteren Umgebung umzusetzen. Als Ersatz möglicherweise zerstörter Verstecke ist dann an einem geeigneten Platz im Bereich der Grünfläche am südlichen oder südöstlichen Rand des Plangebietes ein Lesesteinhaufen anzulegen.

Gehölzstrukturen dürfen nicht zwischen Anfang März und Ende September beseitigt werden. Als Ersatz der Nistmöglichkeiten für den Feldsperling sind 3 Nistkästen an einer geeigneten Stelle anzubringen.“

Bielefeld / Halle (Westf.), im Juli 2012

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

ANLAGE A

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

1. Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund eines erhöhten Siedlungsdruckes der Stadt Halle (Westf.) sollen innerstädtische Flächen für Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Dafür soll die innerstädtische Brache des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes des Kalkwerkes Müller und das Betriebsgelände der Firma Pape innerhalb des Ortsteiles Künsebeck genutzt werden. Durch die Reaktivierung der ehemaligen Betriebsgelände sowie die Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße soll ein innerstädtisches Wohnen in der Nähe des Bahnhofes realisiert werden.

Durch die Änderung der Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung und gemischt genutzter Bebauung mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen in offener Bauweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Der Bereich südöstlich der Hauptstraße und nördlich der Bahn ist für eine Mischgebietsfestsetzung (MI) vorgesehen.

In dem Plangebiet ist für das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) insgesamt eine offene Bauweise zulässig mit maximal 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ). In den Wohngebieten mit zwei bis drei Vollgeschossen wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl mit maximal 0,4 (GRZ) und die Geschossflächenzahl mit maximal 1,2 (GFZ) festgesetzt. Die Traufhöhe bei den 2- bis 3-geschossigen Gebäuden wird mit 6,80 m und einer Firsthöhe von 13 m bzw. 12 m festgelegt. Für die Reihenhäuser im Norden des Plangebietes ist eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festgelegt. Für die Wohnbebauung in der Mitte des Plangebietes wird eine Traufhöhe mit 6,00 bis 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m bzw. eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

In dem Mischgebiet (MI) werden zwei bis drei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl soll mit 0,6 (GRZ), die Geschossflächenzahl mit 1,2 (GFZ) und die Firsthöhe bis 13,50 m zulässig sein.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt sind in einem Umweltbericht zur Begründung zu dem Bebauungsplan dargelegt worden. Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Innerhalb des Plangebietes waren Bodenverunreinigungen mit Schwermetallen, vorwiegend Chrom, im Bereich des ehemaligen Kalk- und Mergelbetriebes vorhanden. Eine umfangreiche Sanierung des Plangebietes ist erfolgt. Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Es werden passive Maßnahmen zum Immissionsschutz für die Gebäude an der Bahn empfohlen. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und Sachgütern erforderlich.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens Äußerungen gemacht worden, die bei der Erstellung der Umweltberichte berücksichtigt worden sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden keine die Inhalte des Bebauungsplanes betreffende Umweltbelange durch die Öffentlichkeit vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung sind Äußerungen / Stellungnahmen durch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht worden, die in der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Diese sind bzgl. eines erhöhten Versiegelungsgrades und der Festsetzung von einem luft- und wasserdurchlässigen Belag für die Straßen, der Zählung von Fledermäusen und Zauneidechsen und einer Dach- und Fassadenbegrünung.

Die Stellungnahmen wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Dach- und Fassadenbegrünung wird als Empfehlung aufgenommen.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der beiden Bebauungsplan-Änderungen ist das ehemalige Werksgelände der Kalk- und Mergelwerke Müller sowie das ehemalige Betriebsgelände Pape. Sowohl das ehemalige Gelände von Müller als auch von Pape sind innerstädtische Industriebrachen. Die industriell genutzten Gebäude wurden abgetragen, der mit Schwermetallen kontaminierte Boden im Bereich des ehemaligen Kalk- und Mergelbetriebes wurde umfangreich saniert. Andere Innerstädtische Brachflächen stehen nicht zur Verfügung. Durch das Planungsvorhaben wird das ehemalige Werksgelände aufgewertet.