

## **STADT HALLE (WESTF.)**

### **Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“**

**April 2013**

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

## **Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) Bebauungsplan Nr. 12a, 4. Änderung „Thüringer Weg“:**

### **Teil I: Begründung**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 12a (Altplan) und 2. Änderung
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 3.3 Gewässer und Boden
  - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a**
  - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 4. Änderung
  - 4.2 Verkehr und Erschließung
  - 4.3 Immissionsschutz
  - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“ mit einer Größe von insgesamt etwa 3,34 ha liegt im Südwesten der Kernstadt Halle zwischen Postweg und Samlandweg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Samlandweg,
- im Osten und Süden durch den Postweg,
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Dieser Bereich wird bisher durch den **Bebauungsplan Nr. 12a** überplant, der 1969 als Satzung beschlossen wurde (siehe Kapitel 2.1).

### 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

#### 2.1 Bebauungsplan Nr. 12a (Altplan) und 2. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 12a** umfasst einen Bereich zwischen Alleestraße, Postweg/Pommernweg, Brandheide und den noch unbebauten Flächen südlich der Kleingartenanlage an der Brandheide mit unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen. Der Bebauungsplan Nr. 12a wurde Anfang des Jahres 1969 als Satzung beschlossen. Er wurde bisher in drei Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 12a und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 12a (**Ursprungsplan**) entwickelte ein dem Zeitgeist der späten 1960er Jahre entsprechendes neues Wohnquartier im westlichen Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbestand auf Basis eines Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiets gemäß §§ 3, 4 BauNVO 1968. Vorbereitet wurden i.W. drei- bzw. viergeschossige geschlossene Gebäudezeilen nördlich des Samlandwegs, eine zwei- bis viergeschossige Bebauung in offener bzw. geschlossener Bauweise (auch Kettenhäuser) im zentralen Plangebiet und bis zu zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise zwischen Postweg und Alleestraße.

Der Altplan sah die verkehrliche Verbindung von der Alleestraße bis zum Samlandweg durch Festsetzung großzügiger öffentlicher Verkehrsflächen vor. Die Erschließung der Kettenhäuser war über private Verkehrsflächen geplant. Der Ursprungsplan setzte innerhalb der Quartiere Gemeinschaftsstellplatzanlagen, z.T. auch als Tiefgaragen, zur Unterbringung der privaten Stellplätze fest. Der (heutige) Postweg zwischen Postweg und Samlandweg war als fußläufige Verbindung aufgenommen.

Das Plankonzept des Ursprungsplans mit den typischen Planungs Ideen der 1960er Jahre wurde jedoch lediglich in einem Teilbereich nördlich des Samlandwegs sowie im Eckbereich Samlandweg/Postweg umgesetzt. Um die Flächen als Wohnbauland entwickeln zu können, ist Mitte der 1980er Jahre eine Abkehr von dem ursprünglichen Plankonzept beschlossen worden. Im Rahmen der **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a** wurde der gesamte innere Bereich zwischen Alleestraße im Süden, dem Postweg im Osten und dem Samlandweg im Norden überplant und neu geordnet. Das Konzept der 1987 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Ursprungsplans sah ein weniger verdichtetes, an einer Einzelhausbebauung orientiertes städtebauliches Konzept für den Bereich zwischen Samlandweg und Postweg vor. Gemessen an heute üblichen Grundstücksgrößen berücksichtigt das Plankonzept aus den 1980er Jahren eine eher verdichtete Bebauung.



Bebauungsplan Nr. 12a, 2. Änderung - Auszug (Rechtskräftig seit 1987)

Die **Binnenerschließung** des Änderungsbereichs sollte nunmehr über eine 4,0 bis 6,0 m breite Planstraße erfolgen, wobei die einzelnen Quartiere über davon abzweigende Stichwege mit Wendeanlage angebunden waren. Der Ausbau der Planstraße war hierbei als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Das Konzept sah ein Durch-

fahren vom Postweg bis zum Samlandweg vor, die Verbindung zwischen Alleestraße und Postweg wurde aufgegeben (siehe Auszug aus der Plankarte).

## 2.2 Aktuelle Nutzung des Plangebiets und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** umfasst neben der älteren voll zweigeschossigen Kettenhausbebauung im Eckbereich Samlandweg/Postweg i.W. eine gemäß dem Baukonzept der 2. Änderung eher verdichtete 1<sup>1/2</sup>-geschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung. Vereinzelt sind zweigeschossige Gebäude (auch Mehrfamilienhäuser) entstanden. Es dominieren Satteldächer mit ca. 45° Dachneigung und dunklen Eindeckungen, es sind aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer entstanden.

Nicht bebaut sind bislang Teilflächen im zentralen Änderungsbereich sowie im Nordwesten des Plangebiets. Diese Flächen werden als Ziergarten gepflegt bzw. als Grünland freigehalten.

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld wird östlich des Postwegs durch 2-geschossige Reihen- und Kettenhäuser geprägt. Richtung Pommernweg folgen weitere 2-geschossige Reihenhäuser bzw. 1<sup>1/2</sup>-geschossige freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich Samlandweg wurden gemäß des Ursprungsplans 2- bis 4-geschossige Gebäudekomplexe (Mietwohnungsbau) errichtet. Der Bereich wurde in den 1990er Jahren durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser ergänzt. Auf die Übersichtskarte Bestand wird verwiesen.

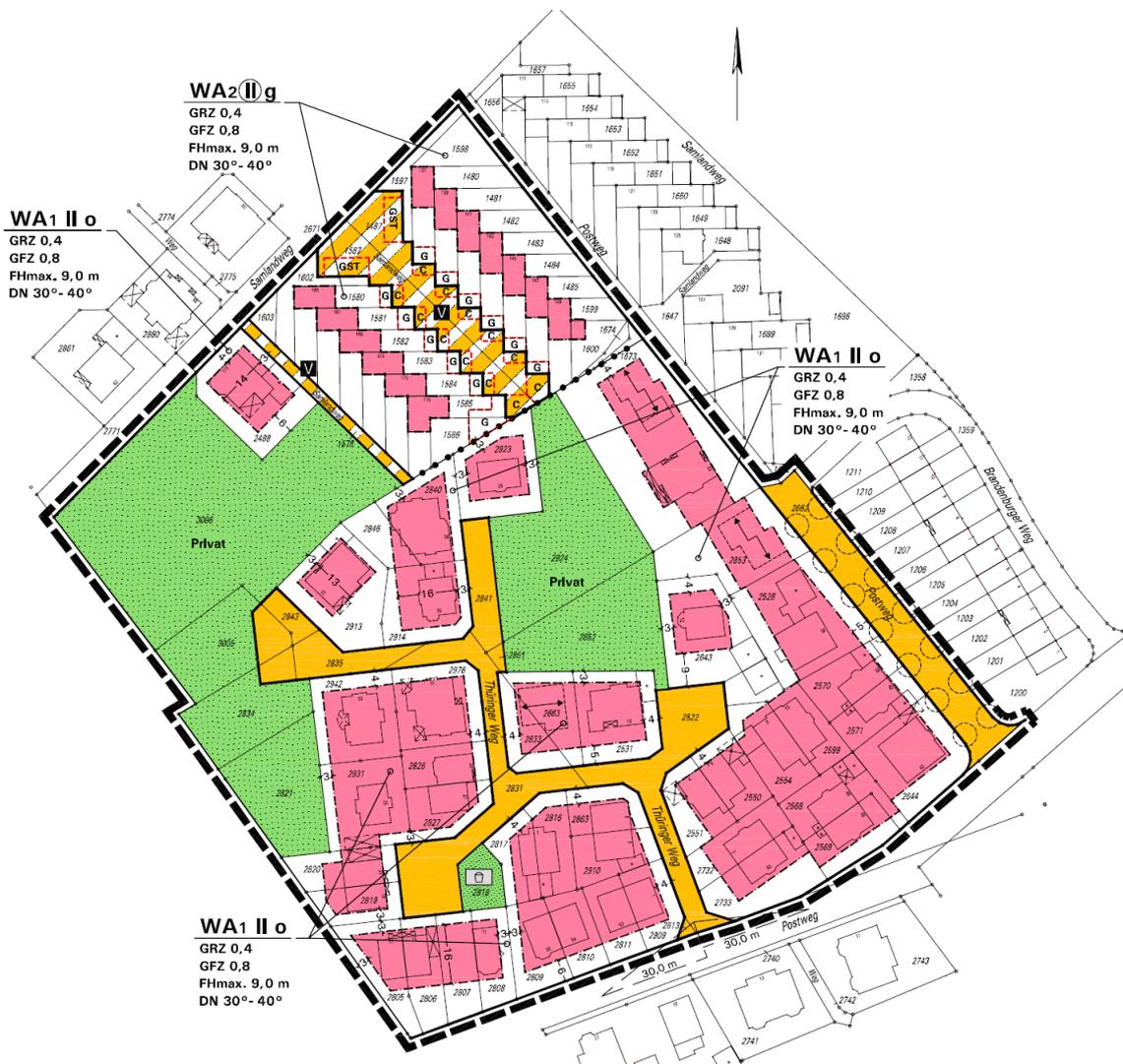


langfristig planerisch vorbereitet worden sind, aber in absehbarer Zeit nicht genutzt werden können, haben vielfältige Nachteile für die weitere Stadtentwicklung:

- Problematisch ist zunächst die **städtebaulich und versorgungstechnisch unbefriedigende Situation**. Derartig mindergenutzte Bauflächen führen in allen weiteren quartierbezogenen Planungen zu Unwägbarkeiten und zu tlw. höherem Aufwand. Diese Bauflächen sind damit ein Unsicherheitsfaktor für die Stadtentwicklung - aber auch für die Bewohner in der Nachbarschaft.
- Darüber hinaus ist für die Stadt Halle (Westf.) auch nachteilig, dass die jederzeit bebaubaren Flächen in der **regionalplanerischen Flächenbilanzierung** angerechnet werden. Diese erschweren somit auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit die weitere wohnbauliche Stadtentwicklung, da bei verbleibendem Planungsrecht ersatzweise keine Flächen zugestanden werden und der mittelfristige Spielraum der Stadt weiter begrenzt wird.

Ohne Konsens mit den Eigentümern sind eine Bebauung sowie die Fertigstellung der Erschließungsanlage nur schwer möglich. **Ursprüngliches Planungsziel** für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans war daher die Rücknahme der kurz- bis mittelfristig nicht realisierbaren Bauoptionen. Die bis dahin ungebauten Wohnbauflächen sollten nunmehr konsequent zu Gunsten von privaten Grünflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 12a gestrichen werden. Die Binnenerschließung sah vor, dass durch eine zentrale Wendeanlage auf den Anschluss des Änderungsgebiets an den Samlandweg im Norden verzichtet werden kann (siehe folgende Abbildung mit Auszug aus der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 12a, 4. Änderung mit Stand Entwurf November 2008).

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat sich in seiner Sitzung am 18.04.2007 für die Einleitung des Planverfahrens entschieden (siehe Vorlage Nr. 00441/2007). Auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird Bezug genommen.



Bebauungsplan Nr. 12a, 4. Änderung - Auszug (Entwurf, November 2008)

Parallel zur Offenlage wurden für einige Flurstücke jedoch Baugenehmigungen bzw. Abweichungsbescheide im Rahmen einer Genehmigungsfreistellung von der Genehmigungsbehörde erteilt. Die betroffenen Grundstücke im Westen des Änderungsgebiets sind zwischenzeitlich mit je einem Wohnhaus bebaut worden. Eine Binnenerschließung gemäß dem ursprünglichen Plankonzept der 4. Änderung des Ursprungsplans mit Wendeanlagen und somit einem Verzicht auf den Anschluss an den Samlandweg ist daher heute nicht mehr sinnvoll umsetzbar. Die bis heute unbebauten Flächen im Änderungsbereich sollen nunmehr insgesamt im Hinblick auf ihre Bebaubarkeit überprüft werden.

Wesentliches **städtebauliches Ziel** für die Flächen ist eine moderate Bebauung mit an heutigen Anforderungen orientierten Vorgaben. Dies umfasst einerseits einen angemessenen Abstand künftiger Bauten zur Bestandsbebauung, zum Anderen flexible Grundstückszuschnitte, auch um heute übliche (größere) Grundstücksgrößen realisieren zu können.

Diesbezüglich sind unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft worden. Im Ergebnis soll an dem grundsätzlichen Erschließungssystem der bis heute

gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans festgehalten werden. Eine Anbindung des Thüringer Wegs an den Samlandweg ist ohne Alternative.



**Bebauungsplan Nr. 12a, 4. Änderung - Rahmenplanung, September 2012**

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Freiflächen zwischen Postweg und Samlandweg gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu definieren und die Flächen orientiert an heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen mobilisieren zu können.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 12a. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Ursprungsplans werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12a** einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen im Änderungsbereich **vollständig überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Überlagert wird die Festlegung durch die Freiraumdarstellung zum Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Überplanung des bereits seit rund 40 Jahren bestehenden Bebauungsplans berührt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**. Der Änderung des Bebauungsplans entgegenstehende Ziele der Raumordnung liegen nicht vor.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Änderungsbereich als Teil der Wohnbauflächen im Südwesten der Kernstadt dargestellt. Die vorliegende Planänderung ist damit weiterhin aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

##### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh. Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets** (LSG) und grenzt auch nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befindet sich auch kein **Naturschutzgebiet** (NSG).

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die überplanten Flächen sind bereits zu Wohnzwecken bebaut, werden als Garten gepflegt bzw. als Grünlandbrache freigehalten. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im **Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut, Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Bestandsüberplanung bzw. durch die Rücknahme von Baurechten werden somit nicht gesehen.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung nicht gegeben. Im Südwesten schließt der freie Landschaftsraum an das Plangebiet an, der für die Wohnbevölkerung und Nachbarschaft eine ergänzende Naherholungsfunktion innehält.

##### b) Artenschutz

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 können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken; Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 20 Vogelarten vorkommen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht einschließlich der tabellarischen Übersicht über potenziell vorkommende planungsrelevante Tierarten verwiesen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen und die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass die Fläche eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Die vorhandenen Bäume sowie die Gartenflächen im Plangebiet werden daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

### 3.3 Gewässer und Boden

#### a) Gewässer

Im Umfeld des Plangebiets sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

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

Die Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die moderate Modifizierung des Erschließungssystems und von Baurechten für die bislang unbebauten Grundstücke sowie die Bestandsüberplanung der vorhandenen Wohngebäude im Änderungsgebiet. Es werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen.

#### b) Boden

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

Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> stehen tiefgründige Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol im Änderungsbereich an. Ein Teilbereich der Flächen im Nordwesten des Änderungsbereichs ist landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>2</sup>. Allerdings ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten (Rand-) Bebauung und der mehr oder weniger intensiven Gartennutzungen die Böden überprägt worden sind.

### 3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

## 4. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a

### 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 4. Änderung

Der Ende der 1960er Jahre aufgestellte Bebauungsplan Nr. 12a steuerte die Entwicklung des damals noch unbebauten Bereichs. Durch die in Kapitel 2.1 genannte 2. Änderung aus Mitte der 1980er Jahre wurden die zwischenzeitlich überholten städtebaulichen Zielvorstellungen und Festsetzungen des Ursprungsplans im zentralen Bereich an damalige städtebauliche Vorstellungen angepasst.

Die Planinhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a orientieren sich im Grundsatz an den Festsetzungen dieser 2. Änderung, die die Entwicklung im zentralen Planbereich bislang steuert. Das dort vorgesehene Erschließungssystem und die vorgegebenen Baufenster werden im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung überprüft und soweit sinnvoll modifiziert. Hierbei wird eine im Vergleich zur bislang bestehenden Rechtslage geringere Verdichtung angestrebt. Ziel ist es weiterhin, auf die vorhandene Bebauung angemessene Rücksicht zu nehmen, auch um die Realisierungsmöglichkeiten für die Entwicklung der bislang unbebauten Flächen zu erhöhen. Hierbei sollen die Planaussagen an heutige Anforderungen angepasst werden (angemessene Abstände zwischen den Baufenstern, flexible und teilweise großzügigere mögliche Grundstückszuschnitte).

Im Sinne der Verhältnismäßigkeit soll insgesamt die bestehende Rechtslage aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a soweit möglich übernommen werden. Es ergeben sich folgende Änderungspunkte:

#### a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- **Art der baulichen Nutzung:** Das Plangebiet wird weiterhin als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Dies entspricht ausdrücklich den Zielvorstellungen der Stadt und der Situation im Umfeld.
- **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:** Die Überplanung orientiert sich am Bestand, ein Erfordernis für eine Neuordnung wird hier nicht gesehen. Daher, aus Gründen der Rechtssicherheit und im Zuge der Gleichbehandlung werden die Planvorgaben gemäß § 9 BauGB aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a i.W. beibehalten.

Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet mit dieser 4. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind nunmehr zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese i.A. nur um maximal 50 % überschreiten. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die Erleichterung des Dachausbaus im Sinne der Nachverdichtung gegeben, da Aufenthaltsräume in

Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Auch die überbaubaren Flächen orientieren sich an den Vorgaben der 2. Änderung des Ursprungsplans. Diese sieht für den Änderungsbereich i.W. großzügige Baufenster vor. Die zeichnerischen Vorgaben werden überprüft und im Sinne o.g. Ziele fortgeschrieben (Berücksichtigung bestehender Bebauung, maßvolle Verdichtung, Orientierung möglicher Neubauten zu den erschließenden Straßen etc.).

#### **b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW**

Ergänzend werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds zwecks Sicherung der Planungsziele in die Änderungsplanung aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Die Überplanung nimmt die bisherigen Festsetzungen auf, auch um im nachbarschaftlichen Interesse nicht ggf. durchgreifende Änderungen zu ermöglichen. Zu den Planinhalten wird insbesondere auf die Original-Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12a, 2. Änderung verwiesen. In der vorliegenden Änderung sollen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Es ergeben sich folgende Änderungen:

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten waren in der 2. Änderung bereits Beschränkungen aufgenommen. Diese sollen nunmehr sinnvoll überprüft und ergänzt werden. Die Vorgaben lassen daher Dachaufbauten in den Teilflächen des WA<sub>1</sub> in einer ausreichenden Bandbreite zu, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind. Für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets, in dem sich die Kettenhäuser befinden (WA<sub>2</sub>), sind Dachaufbauten weiterhin grundsätzlich unzulässig.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen.
- **Extensive Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

## 4.2 Verkehr und Erschließung

Das **Verkehrskonzept** basiert auf dem heute im Plangebiet vorhandenen Erschließungssystem. Dieses wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vorbereitet. Die Straßenparzellen werden gemäß der erfolgten Einmessung aufgenommen.

Im Zuge des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a sind unterschiedliche **Erschließungsvarianten** geprüft worden. Im Ergebnis soll an dem grundsätzlichen Erschließungssystem der bis heute gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans festgehalten werden. Eine Anbindung des Thüringer Wegs an den Samlandweg ist ohne sinnvolle Alternative. Die im Vorfeld geprüfte und im Zuge der Vorentwurfsplanung zunächst vorgesehene Sicherung der Erschließung mittels eines Wendehammers zentral im Plangebiet ist aufgrund der mittlerweile an dieser Stelle realisierten Bebauung nicht (mehr) möglich (siehe auch Kapitel 2). Um jedoch angemessen Rücksicht auf die bestehende Bebauung am Samlandweg nehmen zu können, wird die Anbindung des Thüringer Wegs an den Samlandweg von dem bestehenden Gebäude abgerückt. Auf diese Weise werden zudem flexible und teilweise großzügigere, heute marktübliche, Grundstücksgrößen ermöglicht.

Zentral im Plangebiet ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a ein **Spielplatz** als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorbereitet worden. Dieser ist heute in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der aufgrund des Alters des Wohngebiets geschätzten Altersstruktur der Bevölkerung im Plangebiet wird der Bedarf an öffentlichen Spielflächen gering eingestuft. Die vorhandenen Spielflächen im Plangebiets selbst sowie im Umfeld reichen zur Versorgung des Plangebiets mit Spielflächen aus.

Die Planstraße zwischen Postweg und Samlandweg war in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt worden. Die Straßenflächen des Postwegs, die im Eigentum der Stadt Halle (Westf.) stehen, sind zwar im Jahr 2012 entsprechend der Vorgaben der Ursprungsplanung als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut worden. Die Straßen im Änderungsbereich werden jedoch weitgehend als öffentliche Verkehrsfläche ohne derartige Zweckbestimmung festgesetzt, um hier - auch bei ggf. späteren Umbauplänen - ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Straßenräume zu sichern. Ausnahme bilden die Verkehrsflächen, die der Erschließung der Kettenhausbebauung am Samlandweg dienen. Diese werden entsprechend des Bestands und des Ziels der Sicherung eines ruhigen Wohnhofs weiterhin im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich vorgegeben.

**Öffentliche Parkplätze** können im Straßenraum untergebracht werden. **Private Stellplätze** sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports zu den erschließenden Straßen unterstützt städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzugs). Zusätzlich kann durch Schaffung eines ggf. zusätzlichen Stellplatzes auf den privaten Flächen der Straßenraum entlastet werden.

## 4.3 Immissionsschutz

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

Im näheren Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine Hauptverkehrswege, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch

Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt von der Alleestraße (als nächstgelegene Hauptstraße), ggf. relevante **Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr** werden nicht gesehen.

Immissionsrelevante **Landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen** im Umfeld des Plangebiets bestehen ebenfalls nicht. Insbesondere zur Erntezeit können auf den Änderungsbereich allgemeine und ortsübliche Belastungen durch die ackerbauliche Nutzung einwirken. Konflikte sind jedoch nicht bekannt. Im Verfahren nach § 4 BauGB haben die Fachbehörden keine anderweitigen Informationen und Erkenntnisse vorgetragen.

Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

#### **b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld**

Durch die Planung kommt es zu keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Die Nutzung der Fläche ist bereits durch die Ursprungsplanung gesichert worden. Die bislang bestehenden Baurechte werden demgegenüber modifiziert und teilweise zurückgenommen. Im Umfeld werden durch die Änderung des Ursprungsplans angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft insgesamt keine Immissionskonflikte erwartet.

### **4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

#### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

- Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind nicht bekannt. Durch die Änderung bzw. Reduzierung der Baurechte werden die Ver- und Entsorgungssysteme im Einzugsbereich allenfalls moderat entlastet.
- 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 ausdrücklich 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.

#### **b) Wasserwirtschaft**

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

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Bebauungsplan soll daher verzichtet werden. Fragen des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser können sachgerecht im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren aufgegriffen und geregelt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

#### 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 12a einschließlich der 2. Änderung bebaut worden. Die z.T. sehr kleinen Gärten der Anlieger werden intensiv als Ziergarten gepflegt. Älterer Gehölzbestand ist lediglich im zentralen Plangebiet auf dem großen Garten eines Altanliegers vorhanden. Noch nicht bebaut sind einige rückwärtige große Gartenbereiche von Altanliegern sowie zwei Grünlandbrachen im zentralen Plangebiet. Hier bestehen aber bereits grundlegende Baurechte. Im südlichen Plangebiet ist eine ca. 170 m<sup>2</sup> große Fläche als Spielplatz angelegt worden. Auf die Übersichtskarte in Kapitel 2.3 wird verwiesen.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Änderung ist die Modifizierung bestehender Baurechte sowie der Erschließung. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten grünordnerischen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans bleiben maßgeblich für die Bestandsüberplanung. Der Spielplatz im Süden des Plangebiets wird bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen.

### 5. Umweltrelevante Auswirkungen

#### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung in den heute als Garten teilweise genutzten und bewirtschafteten Grundstücksbereichen und durch eine Versiegelung der Böden. Die Erschließung und Bebauung ist jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Rücknahme von Baumöglichkeiten und die Umstellung der BauNVO auf die heute gültige BauNVO 1990 mit einer entsprechend geringeren möglichen Versiegelung der

Flächen. Durch die Neufassung des Plans wird zudem durch ausreichende Abstände etc. auch den Belangen in der gewachsenen Nachbarschaft Rechnung getragen.

Die Auswirkungen sind insgesamt lokal auf das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. 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.

## 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Die Böden können ihre schützenswerte Bodenfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung jedoch nur bedingt wahrnehmen. Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits seit vielen Jahren weitestgehend bebaut und seit Jahrzehnten überplant. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen ist bereits mit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans und somit schon in den 1960er Jahren getroffen worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Planerisches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß den heutigen Rahmenbedingungen zur Mobilisierung bereits erschlossener Flächen. Somit trägt die Gemeinde dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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<sup>3</sup> zu Grunde zu legen.

Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse

---

<sup>3</sup> 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.

durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen.

Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten Planänderung werden über das heute bereits zulässige Maß hinaus keine maßgeblichen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ durch die Änderungsplanung zu rechnen. Eine Bebauung der heute brachliegenden Flächen ist bereits auf Grundlage des Ursprungsplans möglich. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer ggf. geplanten Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des BNatSchG und des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es u.a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht betroffen.

#### 5.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zu prüfen ist daher nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung bei Planänderungen zunächst, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind

oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Die Flächen sind bereits in weiten Teilen bebaut, neue Baurechte werden durch die Änderungsplanung nicht über das heute bereits zulässige Maß hinaus geschaffen. Mit der Planung geht zudem zwingend eine Umstellung auf die heute gültige BauNVO 1990 einher. Das Ausmaß der ermöglichten Versiegelung wird hierdurch begrenzt. Hieraus ergibt sich auch bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung voraussichtlich zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird, ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

## 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Planänderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Wohngebiets. Sie dient der Mobilisierung brachliegender Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang. Derartige Maßnahmen der Innenentwicklung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auch auf das Stadtklima bei. Innenentwicklungsmaßnahmen dienen somit nicht ausschließlich den grundsätzlichen Zielen des Bodenschutzes, sondern stellen auch bezüglich des allgemeinen **Klimaschutzes** eine sinnvolle Zielsetzung dar. Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Freiflächen und Gartenbereiche im Siedlungszusammenhang können grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion übernehmen. Sie verhindern eine Überwärmung und tragen somit zur **Klimaanpassung** bei. Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage des Plangebiets wird die klimatische Anpassungs- und Kühlfunktion der bislang unbebauten Flächen im Plangebiet jedoch als gering eingestuft. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt in Abwägung der unterschiedlichen Belange für das Ziel der Mobilisierung der bereits erschlossenen Wohnbauflächen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich private und öffentliche Grundstückssituationen. Zur Zeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Die für die Fortführung der Erschließung notwendigen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Um die Erschließung realisieren zu können, müssen die entsprechenden Flächen in das Eigentum der Stadt Halle (Westf.) übergehen. Diesbezüglich mögliche Maßnahme ist u.a. der freihändige Erwerb der notwendigen Flächen.

## 7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>2,84 ha</b>
<b>Straßenverkehrsfläche insgesamt, davon</b>	<b>0,48 ha</b>
- öffentliche Verkehrsfläche	0,36 ha
- private Verkehrsfläche	0,12 ha
<b>Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)</b>	<b>0,02 ha</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>3,34 ha*</b>

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

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Zur Einleitung des Planverfahrens wird auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 27.03.2007 bzw. des Rats am 18.04.2007 (DS-Nr. 00441/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a hat im April/Mai 2008 die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 23.10.2008 (Planungs- und Bauausschuss) bzw. am 05.11.2008 (Rat) beraten und die Offenlage der Planänderung beschlossen (DS-Nr. 00702/2008).

Anschließend wurde die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** im Januar/Februar 2009 durchgeführt.

Zwischenzeitlich wurden verschiedene Wohngebäude im Änderungsbereich entsprechend der Vorgaben der bislang rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a errichtet. Eine Erschließung für wesentliche Teilflächen des Wohngebiets

kann daher nur noch sinnvoll durch eine Straßenverbindung zwischen Samlandweg und Postweg erfolgen. Inhaltlich wurden die grundsätzlichen Planungsziele für den Änderungsbereich und das daraus resultierende Erschließungs- und Baukonzept im Fachausschuss und im Rat der Stadt Halle (Westf.) im September 2012 daher erneut beraten (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 04.09.2012 und Rat am 12.09.2012). Von dem ursprünglichen Planungsziel, die bislang nicht realisierten Baumöglichkeiten zu Gunsten privater Grünflächen zurückzunehmen, wurde im Ergebnis im Laufe des Verfahrens Abstand genommen.

Aufgrund dieser Entwicklungen parallel zur Offenlage wurden inhaltliche Änderungen an der Plankarte vorgenommen, die eine erneute Beteiligung gemäß § 4a(3) BauGB erforderlich machen. Auf die Beschlussvorlage zur erneuten Offenlage sowie die Niederschriften zu den Sitzungen wird verwiesen (DS-Nr.00573/2012).

Der Entwurf hat anschließend nach § 3(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB im November/Dezember 2012 erneut öffentlich ausgelegt. Von Seiten der betroffenen Öffentlichkeit sind grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden. Insbesondere die Aufgabe der zunächst vorgesehenen privaten Grünflächen wird kritisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planverfahrens verschiedene Bau- und Erschließungsvarianten mit den betroffenen Anwohnern erörtert worden sind; ein diesbezüglicher Konsens konnte nicht erzielt werden. Daneben sind keine wesentlichen neuen Informationen oder Hinweise vorgebracht worden, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung der Planung erfordern könnten.

#### **b) Planentscheidung**

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12a „Thüringer Weg“ ist die Mobilisierung von Baulandreserven im erschlossenen Siedlungszusammenhang. Derzeit untergenutzte Bauflächen stellen grundsätzlich einen Unsicherheitsfaktor für die Stadtentwicklung, aber auch für die Nachbarschaft dar. Die Vorgaben des Ursprungsplans werden überprüft und soweit erforderlich an heutige Anforderungen angepasst. Durch entsprechende Abstände zu der Bestandsbebauung kann angemessen auf die gewachsene Nachbarschaft Rücksicht genommen werden. Insgesamt wird die Änderungsplanung als verhältnismäßig angesehen. Die Änderungsplanung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Halle (Westf.), im April 2013