

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 21, 12. Änderung im Bereich Schultenstraße/Bredenstraße

Begründung

Entwurf, Juni 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. 21, 12. Änderung im Bereich Schultenstraße/Bredenstraße

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 21 (Altplan)
 - 2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
 - 2.4 Planverfahren
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.3 Boden und Gewässer
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21**
 - 4.1 Plankonzept und Planinhalt
 - 4.2 Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen
 - 4.3 Verkehr und Erschließung
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 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. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 im Bereich Schultenstraße/Bredenstraße umfasst ein heute zu etwa zwei Dritteln bebautes Wohngebiet im Ortsteil Gartnisch. Das Plangebiet der Änderungsplanung wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch den Gartnischer Weg,
- im Südosten durch die Bredenstraße,
- im Südwesten durch die Schultenstraße sowie im
- Nordwesten durch den Humpenweg.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst eine knapp 1,0 ha große, weitgehend bebaute Fläche. Er ist heute entlang des Gartnischer Wegs sowie entlang des Humpenwegs mit Wohngebäuden unterschiedlichen Entstehungsdatums bebaut. Der **Gebäudebestand** im Änderungsbereich ist insgesamt heterogen. Am Gartnischer Weg finden sich sowohl ein- als auch zweigeschossige Wohngebäude. Die Bebauung auf der nördlichen Seite des Gartnischer Wegs ist i.W. zweigeschossig. Am Humpenweg wechseln sich ein- und zweigeschossige Gebäudekörper ab.

Im Kreuzungsbereich von Schultenstraße und Bredenstraße befindet sich eine derzeit brachliegende Fläche, die knapp 40 % des Änderungsbereichs ausmacht. Sie stellt sich heute i.W. als Rasenfläche dar. Untergeordnet werden die Grundstücksflächen als ergänzende Gartenbereiche genutzt. Markanter **Gehölzbestand** stockt im Südwesten des Änderungsbereichs mit einigen großkronigen Bäumen.

Die heute vorhandenen **Wohnbaugrundstücke** im Änderungsbereich weisen unterschiedliche Größen auf, die von knapp 600 qm bis zu mehr als 1.500 qm reichen. Auch die Grundstücke im Umfeld sind mit einer Größe von durchschnittlich etwa 800 – 900 qm gemessen an heute üblichen durchschnittlichen Grundstücksgrößen groß und wirken prägend für das Umfeld. Sie entsprechen jedoch den zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans bestehenden Planungsvorstellungen und den Vorgaben des Ursprungsplans.

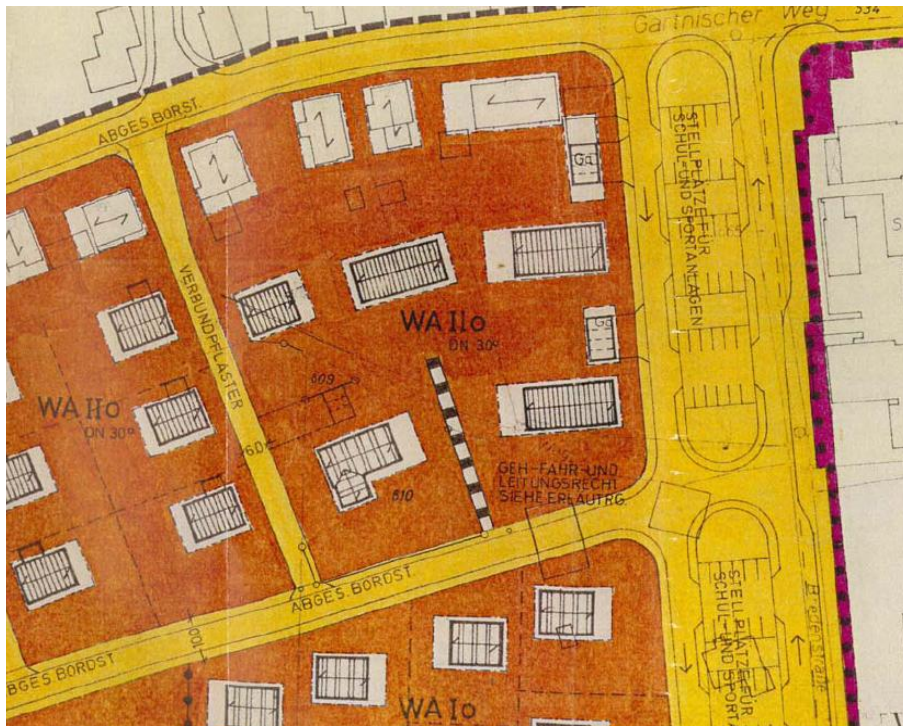
Die heute unbebauten Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich im Besitz unterschiedlicher Eigentümer. Grundstückszuschnitt sowie Eigentumsverhältnisse erschweren in ihrer heutigen Form eine Bebauung und Erschließung der brachliegenden Wohnbauflächen.

Die Wohngebäude südwestlich der Schultenstraße angrenzend an den Änderungsbereich sind als eingeschossige Wohnhäuser errichtet worden. Im direkten **Umfeld** befinden sich südöstlich der Bredenstraße die Grundschule Gartnisch sowie die Gerhart-Hauptmann-Schule mit ergänzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung prägende **Dachform** ist das Satteldach. Die Dächer reichen von roten bis braunen Dacheindeckungen entlang des Gartnischer Wegs bis zu schwarzen bis anthrazitfarbenen Dächern entlang des Humpenwegs.

2.2 Bebauungsplan Nr. 21 (Altplan)

Der Änderungsbereich wird vom Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Halle (Westf.) aus dem Jahre 1972 (Satzungsbeschluss 25.10.1972) erfasst. Er wurde in den letzten Jahren mehrfach geändert, zuletzt im Jahr 2008 durch die rechtskräftige 11. Änderung „Laibach Hof“.



Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 21; Maßstab i.O. 1:1.000 (Stand 1972)

Die zentralen **Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 21 für den Änderungsbereich können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Änderungsbereich ist als Teil eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO (WA) aufgenommen worden. Im Westen und Süden grenzen ebenfalls Teilflächen eines WA an. Der östlich liegende Schulstandort ist als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Stellplätze für die Schul- und Sportanlagen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Bredenstraße umfangreich vorgesehen.
- Südlich des Gartnischer Wegs wurden einige bereits Anfang der 1970er Jahre bestehende Gebäude im Änderungsbereich von den Vorgaben des Bebauungsplans erfasst. Sowohl der Bestand als auch die geplante neue Bebauung wurden hinsichtlich ihrer Nutzungsmaße und baugestalterischen Festsetzungen entsprechend der damaligen Planungsphilosophie überplant.
- Gerade die teilweise engen Vorgaben zur Dachneigung in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, der Ausschluss von Dachaufbauten und -gauben bzw. die Regelungen zur Drenpelhöhe für die vorgesehenen Neubauten zeugen von den damali-

gen Planungsvorstellungen. Vorgesehen waren die für die 1960er und 1970er Jahre typischen sog. „Zweistockhäuser“ mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach, die in offener Bauweise zu errichten sind. Die vorgesehene Dachneigung lässt einen Spielraum von 30° - 35° zu. Dachaufbauten etc. sind gemäß den Vorgaben des Ursprungsplans unzulässig. Die ausgewiesenen Baufenster sehen z.T. große Flächen zur Gartennutzung vor.

- Die Erschließung der Wohngebäude sollte über die umgebenden Straßen erfolgen. Für ein Gebäude im Innenbereich war ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen. Dieses ist bis heute nicht realisiert worden.

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

Während die umliegenden Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets weitgehend bebaut sind, stellt sich die Teilfläche im Kreuzungsbereich von Bredenstraße und Schultenstraße heute noch immer unbebaut dar. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Nr. 21 konnte nicht realisiert werden. Insgesamt entspricht der rund 40 Jahre alte Bebauungsplan mit den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen und den vorgegebenen überbaubaren Flächen nicht mehr den heutigen Planungszielen der Stadt. Zudem lassen die bestehenden Grundstücksverhältnisse eine Erschließung und Bebauung der Grundstücke in ihrer heutigen Form nicht zu. Die Umsetzung einer ergänzenden Wohnbebauung auf der Fläche ist auf Grundlage der Vorgaben des Ursprungsplans nicht realistisch.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 für genannten Teilbereich zu überprüfen und das Verfahren zur 12. Änderung einzuleiten. **Übergeordnete Planungsziele** sind:

- Die heute brachliegende, unbebaute Fläche mit einer Größe von knapp 0,4 ha soll mobilisiert und einer ergänzenden Wohnbaulandentwicklung zugeführt werden. Die Fläche befindet sich im voll erschlossenen Siedlungszusammenhang und ist von Wohnbebauung und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur umgeben. Durch Mobilisierung der Fläche kann der Siedlungsdruck in den Außenbereich wirksam begrenzt werden.
- Für die künftige Entwicklung soll eine nachhaltige und an heutige städtebauliche Anforderungen angepasste ergänzende Wohnbebauung herausgearbeitet werden.
- Die teilweise sehr strengen Reglementierungen des Ursprungsplans zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sollen überprüft und nach Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange einer angemessenen Neuordnung zugeführt werden. Insbesondere die Vorgaben zu den überbaubaren Flächen sowie zu Maß der baulichen Nutzung sollen an heutige Vorstellungen angepasst werden. Gleichzeitig sollen heute übliche städtebauliche und gestalterische Regelungen getroffen werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat deshalb in seiner Sitzung im Frühjahr 2011 die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 im Bereich Schultenstraße/Bredenstraße beschlossen.

2.4 Planverfahren

Die Planung dient der **Innenentwicklung**. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans erfolgt somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die 12. Bebauungsplanänderung in einem späteren gerichtlichen Verfahren als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen für den Bereich wieder auf und gelten erneut.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist die Fläche als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Die überörtlich bedeutsamen Verkehrswege der B 68 sowie des Haller Willems sind ebenfalls im Regionalplan aufgenommen worden. Der Änderung des Bebauungsplans entgegenstehende Ziele der Raumordnung liegen nicht vor.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Die Fläche wird im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die öffentlichen Einrichtungen der Schulen und der dazugehörigen ergänzenden Nutzungen sind im Flächennutzungsplan als *Gemeinbedarfsfläche* mit entsprechender Zweckbestimmung aufgenommen worden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.

3.2 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.

Die überplanten Flächen sind seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut bzw. liegen als Rasenfläche und erweiterte Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs derzeit weitgehend ungenutzt. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.

- Gemäß Biotopkataster NRW¹ finden sich im Änderungsbereich keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** und **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Änderungsbereich nicht. Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogel-schutzgebiete**.
- Nordöstlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von gut 600 m das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE 4017 – 301), welches teilweise durch die Festsetzung als Naturschutzgebiet „Gartnischberg“ (BK 3916 - 921) geschützt wird. Ziele der Schutzgebietsausweisungen in diesem Bereich sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder.

Eine Beeinträchtigung letztgenannter geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Planungsziele nicht gesehen.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind bereits seit vielen Jahrzehnten zu Wohnzwecken bebaut, Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die bestandsorientierte Planung werden nicht erwartet. Eine Erholungsfunktion des Änderungsbereichs ist wegen der vorhandenen Wohnnutzung und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht gegeben.

3.3 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt der Änderungsbereich im Bereich typischer Podsole, z.T. Gley-Podsole. Diese z.T. tiefreichend humosen Sandböden finden sich großflächig in ebenen und schwach gewellten Lagen. Bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit und einer nur geringen nutzbaren Wasserkapazität ist der Boden stellenweise dürr empfindlich.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer **Biotopentwicklungsfunktion** landesweit als schützenswert (Stufe 1) kartiert worden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. eine **Versiegelung** und führt damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Der Boden im Plangebiet ist jedoch durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen im Umfeld bereits überformt. Eine Bebauung und Versiegelung der Flächen ist zudem bereits heute auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 21 aus dem Jahr 1972 zulässig.

b) Gewässer

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

² Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

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

Das **Grundwasser** steht i.W. 13 - 20 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (Kennung 3916 – 06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 1. Juni 1976) sind zu beachten.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. 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 Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Plankarte des Bebauungsplans.

4. Inhalte und Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21

4.1 Plankonzept und Planinhalt

Aufgrund der Lage im voll erschlossenen und bebauten Siedlungszusammenhang und der Nähe zu den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur verfügt der Änderungsbereich über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Grundstückszuschnitte sowie die z.T. restriktiven Vorgaben des Ursprungsplans Nr. 21 lassen eine an heutigen Anforderungen gemessene städtebaulich sinnvolle Bebauung der Flächen nicht zu.

Die Stadt plant die Mobilisierung der heute ungenutzt liegenden Flächen und Grundstücke für eine ergänzende Wohnbaulandentwicklung. Vor diesem Hintergrund sollen die betroffenen Grundstücke auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung überprüft und die angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung zwischen Schultenstraße und Bredenstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vorfeld sind verschiedene Erschließungs- und Entwicklungsvarianten geprüft und sowohl in der Politik als auch mit den betroffenen Eigentümer und Anwohnern diskutiert worden. Die Varianten unterscheiden sich i.W. in ihrer Erschließung und in ihrem zulässigen Maß an Verdichtung. Zudem war im Vergleich zur unten dargestellten Variante zunächst ein größerer Bereich für die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung vorgesehen.



Variante A; Maßstab i.O. 1:1.000 (Stand Februar 2013)

Im Ergebnis wird eine behutsame Nachverdichtung mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Die Erschließung in die Tiefe der Fläche hinein soll nunmehr über eine nördlichen Zufahrtsweg erfolgen. Die Gebäude können i.W. nach Südwesten orientiert werden, so dass attraktive Außenwohnbereiche entstehen und die energetischen Vorteile einer solartechnisch optimierten Bauweise genutzt werden können. Durch die Lage der inneren Erschließung werden die Gartenbereiche i.W. von Zufahrten etc. freigehalten. Bei Grundstücksgrößen zwischen 700 und 800 qm ist die bauliche Verdichtung moderat. Gebäudehöhe und -kubatur werden für die neu geplanten Gebäude im Wesentlichen in Anlehnung an die weitere Bebauung entlang der Schultenstraße gewählt. Angestrebt wird mit sog. 1 ½-geschossigen Gebäuden eine (bauordnungsrechtlich) maximal zweigeschossige Bebauung mit einer adäquaten Nutzung im Dachraum.

Aufgrund der Planungssituation im Bestand sind die Eigentümer im Plangebiet unterschiedlich betroffen. Die vorliegende Bebauungs- und Erschließungsvariante stellt einen städtebaulichen Kompromiss dar, der sich an heutigen städtebaulichen Anforderungen für vergleichbare Planungsaufgaben orientiert. Die Planung ist insgesamt als ein Angebot an die privaten Eigentümer zu verstehen, die heute nicht mobilisierbaren Bauflächen auf dem Grundstücksmarkt zu veräußern bzw. selbst zu nutzen.

4.2 Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen

Im Zuge der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 werden die Festsetzungen für die Bebauung des Bereichs zwischen Bredenstraße, Schultenstraße, Humpenweg und Gartnischer Weg nach den heutigen Planungszielen überarbeitet. Die Festsetzungen streben einen angemessenen Übergang zum umgebenden Bestand an und eröffnen gleichzeitig Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Vergleich zur Ursprungsplanung ergeben sich folgende wesentliche Inhalte und 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. Der Änderungsbereich wird auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

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

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** wurde im Ursprungsplan bislang nicht festgesetzt. Zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung wird für die künftig kleinteilig strukturierten Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets an der Schultenstraße und teilweise an der Bredenstraße (WA2) eine Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte aufgenommen. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

In den sonstigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets wird auf die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet. Am

Gartnischen Weg befinden sich im Plangebiet sowie im Umfeld teilweise Mehrfamilienhäuser. Diese sollen weiterhin möglich bleiben.

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

- **Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ** orientieren sich für die Teilbauflächen entlang des Gartnischen Wegs (**WA₁**) mit 0,4 und 0,8 an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Ermöglicht werden soll in diesem Bereich eine voll zweigeschossige Bebauung, die insbesondere die Charakteristika der Bebauung entlang der Straße aufnimmt. Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** von 2 Vollgeschossen wird für die Teilflächen entlang des Gartnischen Wegs entsprechend aus dem Ursprungsplan übernommen.

Auch die Vorgaben zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Form von **Trauf- und Firsthöhen** erlauben in diesem Bereich eine voll-zweigeschossige Bebauung. Im Ursprungsplan war die **Höhenentwicklung** der Gebäude zusätzlich über Vorgaben zur **Drempelhöhe** geregelt. Diese Vorgabe sollte große Höhensprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschossigkeit verhindern. Auf die Festsetzung kann durch Vorgabe eindeutiger Trauf- und Firsthöhen nunmehr verzichtet werden.

- Für die südlichen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets (**WA₂**) wird die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** im Vergleich zur Ursprungsplanung mit zwei Vollgeschossen zwar beibehalten. Durch die ergänzende Vorgabe von maximal zulässiger **Trauf- und Firsthöhe** wird jedoch das behutsame Einfügen typischer Einfamilienhäuser sichergestellt. Ermöglicht werden sollen 1 ½-geschossige Gebäudekörper mit einer angemessenen Nutzung des Dachraums. Derartige Gebäude sind häufig bauordnungsrechtlich als zweigeschossig einzustufen.

Die **GFZ** wird für diese südlichen Teilflächen des WA im Vergleich zu den nördlichen Flächen auf 0,7 reduziert, um hier eine allenfalls moderate Verdichtung zu gewährleisten.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem relativ ebenen Gelände insgesamt auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Als Bauweise ist im Ursprungsplan die **offene Bauweise** vorgegeben worden. Diese wird für den Änderungsbereich weiterhin übernommen. Sie wird dahingehend konkretisiert, dass lediglich **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind. Diese weitergehende Regelung erfolgt bestandsorientiert. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind bereits überwiegend Einzelhäuser entstanden. Langfristig soll sich die bestehende Struktur weiterentwickeln, Hausgruppen fügen sich in das städtebauliche Umfeld nicht ein. Diese waren gemäß der Ursprungsplanung aufgrund der konkreten Baukörperausweisung ebenfalls nicht realisierbar.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausweisung von sog. Bauteppichen erlaubt im Vergleich zur Baukörperausweisung des Ursprungsplans angemessene Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten gerade auch für den vorhandenen Gebäudebestand.
- **Garagen und Carports** müssen zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert weiterhin einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans waren einige z.T. sehr restriktive gestalterische Regelungen enthalten. In der vorliegenden Änderung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW überprüft und neu formuliert werden. Die Regelungen dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typische und das Plangebiet wesentlich prägende Dachform ist das Satteldach, untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Walmdach. Die Gebäude im Änderungs-bereich und im näheren Umfeld wurden entsprechend der Vorgaben der Ursprungsplanung errichtet. Zulässig sind bislang Gebäude mit einer Dachneigung von 30° - 35°. Die maximal zulässige Dachneigung wird im Rahmen der Änderungsplanung moderat auf 45° erhöht. Die **Dachform** wird somit mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung ermöglicht.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Gemäß Ursprungsplanung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Die Belichtung des Dachraums ist bislang lediglich über Fenster im Giebel bzw. Dachfenster möglich.

Entsprechend genannter Regelungen des Ursprungsplans verfügen die Dächer im Änderungsbereich weitgehend noch über eine geschlossene Wirkung. Um diese zu wahren, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nutzung des Dachraums auch im Sinne einer Nachverdichtung und Innenentwicklung zu ermöglichen, wird die Beschränkung der maximal zulässigen Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten auf 40 % für städtebaulich sinnvoll angesehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden insgesamt Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind. Die Regelungen stellen ein ortsübliches von der Stadt in ähnlichen Fällen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im

Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch die Änderungsplanung werden Flächen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet heute noch nicht realisiert worden.

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.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind gemäß Ursprungsplan Nr. 21 bislang Zäune als Holzlattenzäune oder Drahtzäune an lebender Hecke mit einer maximalen Gesamthöhe von 0,7 Meter. Diese Vorgaben zur Einfriedung gemäß Ursprungsplan Nr. 21 werden durch die Änderungsplanung überprüft und fortgeschrieben. Künftig sind die Einfriedungen der Vorgartenbereiche in ihrer Höhe auf 0,8 m und in ihrer Gestaltung auf Laubhecken begrenzt. Im Vergleich zu den im Ursprungsplan enthaltenen Regelungen beziehen sich die Festsetzungen nunmehr ausschließlich auf die Vorgartenbereiche. Auf Vorgaben zur Einfriedung der Wohngartenbereiche soll u.a. aus Gründen der Praktikabilität verzichtet werden. Die Neuregelungen sind insgesamt somit aus Sicht der Stadt finanziell und räumlich vertretbar.

4.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Erschließungssystem, vorwiegend über die umgebenden Straßen Gartnerischer Weg, Bredenstraße, Schultenstraße sowie Humpenweg. Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum, insbesondere entlang der Bredenstraße, in ausreichendem

Maß vorhanden. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Erschließung möglicher neuer Baugrundstücke zentral im Änderungsgebiet erfolgt durch eine private Zufahrt. Privatrechtliche Regelungen garantieren eine größtmögliche Flexibilität beim Zuschnitt und der Aufteilung der neuen Baugrundstücke. Ggf. erforderliche privatrechtliche Vereinbarungen bzw. eine entsprechende Grundstücks-teilung sind im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke und der Umsetzung aufzugreifen.

4.4 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. Die Bahntrasse des Haller Willem verläuft in mindestens 200 Meter Entfernung südwestlich des Änderungsbereichs abgeschildert durch die benachbarte Wohnbebauung. In etwa dem gleichen Abstand befindet sich die Bundesstraße B 68 nordöstlich des Plangebiets. Konflikte aufgrund von Emissionen des Verkehrs sind nicht bekannt und werden aufgrund der Lage zu den übergeordneten Verkehrswegen auch nicht erwartet.

Konflikte mit den benachbarten Schulen (Grundschule Gartnisch und Gerhart-Hauptmann-Schule) sind ebenfalls nicht bekannt und werden insbesondere vor dem Hintergrund der typischen Nutzungszeiten der Schulen und der Ausrichtung der Freiflächenbereiche in Richtung Südwesten nicht erwartet.

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

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es im Vergleich zur heutigen Situation zu einem - sehr begrenzten - zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Die Nutzung der Fläche ist jedoch bereits durch die Ursprungsplanung gesichert worden. Im Umfeld werden durch die Änderung des Ursprungsplans angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft insgesamt keine Immissionsprobleme erwartet.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Änderungsgebiet

befindet sich in einem überwiegend bebauten Bereich. Probleme der **Löschwasser-versorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger abzustimmen.

- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz, Einzelheiten sind im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren zu klären. Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 51a Landeswassergesetz Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich ist in wesentlichen Teilen bebaut und durch die Gartengestaltung und -nutzung auf den einzelnen Grundstücken durchgrünt. Die Bäume im Kreuzungsbereich von Bredenstraße und Schultenstraße markieren zwar den Eingang in das Plangebiet und ihr Erhalt ist grundsätzlich städtebaulich wünschenswert. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht jedoch nicht vor. Der Änderungsbereich stellt eine Teilfläche einer seit Jahren vorhandenen Wohnsiedlung im Ortsteil Gartnisch dar. Durch die bestehende Wohnnutzung, die umgebenden Straßen etc. ist die Fläche vom weiteren Landschaftsraum abgegrenzt und unterliegt verschiedenen Störeinflüssen. Die Gehölze sind zudem auch im Ursprungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt wird weiterhin auf eine Festsetzung zu ihrem Erhalt verzichtet.

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. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Durch die Änderungsplanung werden keine neuen Baurechte geschaffen, bestehendes Baurecht wird lediglich modifiziert. Die naturräumlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden daher voraussichtlich auf das innerstädtische Umfeld be-

grenzt und insgesamt überschaubar sein. 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. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren weitestgehend bebaut. Die Böden können auch ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme der Flächen ist bereits mit Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans vor Jahrzehnten getroffen worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge vorbereitet. Somit trägt die Gemeinde dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

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**⁴ zu Grunde zu legen.

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 *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch,

⁴ 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.

die Zauneidechse sowie 15 Vogelarten vorkommen. Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Vögel		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G	Accipiter gentilis	Habicht	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	S	Accipiter nisus	Sperber	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Alcedo atthis	Eisvogel	G
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G	Asio otus	Waldohreule	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Bubo bubo	Uhu	U +
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	Perdix perdix	Rebhuhn	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus	G	Strix aluco	Waldkauz	G
			Tyto alba	Schleiereule	G
Amphibien			Reptilien		
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	G	Lacerta agilis	Zauneidechse	G-
Triturus cristatus	Kammolch	G			

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befindet sich lediglich die Bechsteinfledermaus in einem schlechten **Erhaltungszustand**.

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 das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Die Fläche hat voraussichtlich lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten. Die vorhandenen Bäume sowie die Gartenflächen im Plangebiet werden daher von planungsrelevanten sowie von sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt. Hier stehen im Umfeld weiterhin ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bauliche Inanspruchnahme und Mobilisierung einer im Wesentlichen brach liegenden Rasenfläche vorbereitet. 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 auf-

geführten sog. „**Wirkfaktoren**“ durch die Änderungsplanung selbst zu rechnen. Eine Bebauung der heute brachliegenden Flächen und ein Entfernen der vorhandenen Gehölze sind 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 Enthftungsmöglichkeit 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.

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 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 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 zwingend eine Umstellung auf die heute gültige BauNVO 1990 einher. Das Ausmaß der möglichen Versiegelung wird hierdurch nach § 19(4) BauNVO erstmals begrenzt. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung voraussichtlich zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird.

Zudem werden eine Nachverdichtung im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In diesem Rahmen erfolgen danach keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, 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 12. Planänderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Wohngebiets. Sie dient der Mobilisierung brachliegender Wohnbauflächen und damit der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Auf der anderen Seite geht durch die Überplanung und Mobilisierung der Bauflächen eine heute brachliegende, innerörtliche Freifläche verloren. Vor dem Hintergrund der großzügigen, vorgesehenen Grundstücke, der zu erwartenden Durchgrünung im Plangebiet sowie der Lage zum großräumigen Freiraum wird die Überplanung auch im Hinblick auf die allgemeinen Ziele der Klimaanpassung für vertretbar angesehen. Die Belange der Klimaanpassung werden insgesamt in der Abwägung begründet gegenüber den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes zurückgestellt.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird daneben von weitergehenden, 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 insgesamt angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Überplant und städtebaulich neu geordnet werden im Änderungsbereich ca. 3.200 qm bislang unbebaute Grundstücksflächen. Zuschnitt und Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken lassen eine sinnvolle und zeitnahe Realisierung neuer Wohnbauten bislang nicht zu.

Ergänzende bodenordnerische Maßnahmen wie eine Umlegung nach dem BauGB zur Schaffung von Baugrundstücken, die nach Lage, Form und Größe bebaubar sind, sind daher erforderlich. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 14.03.2012 das Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB eingeleitet (Vorlage DS-Nr. 00505/2012). Die Umlegungsgespräche fanden anschließend im Herbst/Winter 2012 auf Grundlage des Vorentwurfs der Bebauungsplanänderung mit Stand Februar 2012 statt.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Planung zur Mobilisierung von bislang brachliegenden Wohnbauflächen im voll erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll erachtet. Der Fachausschuss sowie der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben daher in ihren Sitzungen am 08.03.2011 bzw. am 06.04.2011 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Auf die Beratungsvorlage wird verwiesen (DS-Nr. 00316/2011).

Die in der Politik im Frühjahr 2011 diskutierten ersten **Erschließungs- und Bebauungsvarianten** wurden im September 2011 im Rahmen eines Erörterungstermins der betroffenen Öffentlichkeit vorgestellt. Den Anwohnern, Nachbarn und Grundstückseigentümern im Plangebiet wurde anschließend die Möglichkeit gegeben, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.

Der **Bebauungsplanvorentwurf** wurde anschließend auf Grundlage der Ergebnisse der bisherigen Bestandsaufnahme, Diskussionen und Beteiligungsschritte erstellt. Im Ergebnis wird eine behutsame Nachverdichtung mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgte im Januar/Februar 2012 durch den Fachausschuss bzw. Rat der Stadt (DS-Nr. 00474/2012).

Um eine möglichst zeitnahe Mobilisierung der heute untergenutzten Grundstücke zu erreichen, werden das Umlegungs- sowie das Bebauungsplanverfahren weitgehend parallel durchgeführt. Die Anregungen und Stellungnahmen aus den **Umlegungsgesprächen** im Herbst/Winter 2012 auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs mit Stand Februar 2012 wurden zum Anlass genommen, die bisherige Planung zu überprüfen. U.a. ist die Fläche, für die eine ergänzende Wohnbauflächenentwicklung vorgesehen ist, verringert worden.

Im Februar/April 2013 sind ausgehend von diesen neuen Erkenntnissen und Anforderungen konkretisierte Bebauungs- und Erschließungsvarianten erstellt und politisch beraten worden. Auf dieser Grundlage ist ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet worden. Der **Entwurfsbeschluss** für die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist vom Fachausschuss (26.02.2013) sowie vom Rat der Stadt (24.04.2013) gefasst worden (DS-Nr. 00667/2013). Aufgrund der intensiven Gespräche mit den betroffe-

nen Eigentümern sowie der bereits erfolgten Bürgeranhörung kann nunmehr die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB folgen. Die Beteiligung der Fachbehörden kann ebenfalls sachgerecht im Zuge der Entwurfsoffenlage geschehen.

Halle (Westf.), im Juni 2013