

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 „Weidenkamp“

Entwurf, November 2013

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

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation**
 - 2.1 Planungsziele und Standortentscheidung
 - 2.2 Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan Nr. 58
 - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. 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 des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Weidenkamp“
- *Gliederung siehe dort* -, Kortemeier & Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Entwurf November 2013 **mit Anlagen und Anhang:**

- Übersichtskarten (Anlagen)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anhang)

Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 58

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“**, Mai 2011, AKUS GmbH, Bielefeld
- A.2 Städtebauliche Rahmenplanung Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“**, Stadt Halle Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Halle (Westf.), Oktober 2011
- A.3 Erschließungsplanung für das Baugebiet „Weidenkamp“**, Stadt Halle (Westf.) und Büro Röver Ingenieurgesellschaft, Halle (Westf.), November 2013

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Weidenkamp“ schließt im Süden der Kernstadt im Bereich Gartnisch an den gegenwärtigen Siedlungsrand an und ist im Norden und Nordwesten sowie weiter östlich jenseits der Bahntrasse „Haller Willem“ bereits von den Wohngebieten der Kernstadt umgeben. Der etwa 11 ha große Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Osten durch die Nord- bzw. Ostgrenze des Künsebecker Wegs mit Erweiterung für den geplanten Kreisverkehr,
- im Nordwesten durch die Plangebietsgrenze des neu erschlossenen Baugebiets „Bachweide“ mit anschließendem Grünzug (Bebauungsplan Nr. 50),
- im Westen durch einen ehemaligen kleineren Gewerbebetrieb, der nunmehr überplant wird sowie im Südwesten durch die Wiesenstraße,
- im Süden durch die westliche Verlängerung der Neulehenstraße (Wirtschaftsweg bzw. Gemeindestraße im Außenbereich).
- Im Südosten wird zudem bis zur Bahntrasse „Haller Willem“ die Parzelle der Neulehenstraße mit dem zusätzlich nördlich der Straße geplanten Radweg einbezogen.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Planungsziele und Standortentscheidung

Die Stadt Halle (Westf.) verzeichnet bislang entgegen dem bundes- und landesweiten Trend eine positive Bevölkerungsentwicklung. Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität. Die Bevölkerungsprognosen und das von der Stadt Halle (Westf.) in Auftrag gegebene **Handlungskonzept Wohnen** belegen daher auch für die nächsten Jahren noch eine deutliche Nachfrage nach Wohnraum¹.

Im Zuge der Grundsatzberatungen zur zukünftigen (Siedlungs-) Entwicklung der Stadt hat sich gezeigt, dass auch bei stagnierenden und langfristig langsam zurückgehenden Einwohnerzahlen in der Region weiterhin eine **Nachfrage nach Wohnbauland** besteht, auch wenn diese deutlich unter dem Bedarf in den 1990er Jahren liegt. Die Nachfrage setzt sich aus dem Bedarf bei sinkenden Haushaltsgrößen und steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie aus der Nachfrage durch weitere Zuzüge zusammen. Letztere liegen u.a. in der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh begründet. Neben der Nachverdichtung und verdichteten bzw. kombinierten Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen) wird auch weiterhin eine Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Mehrfamilienhausbau erforderlich sein.

¹ Stadt Halle (Westf.): Handlungskonzept Wohnen Stadt Halle (Westf.), InWis Forschung und Beratung GmbH, Bochum 2010.

Exkurs: Handlungskonzept Wohnen der Stadt Halle (Westf.)

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Folgen für den Wohnungsmarkt hat die Stadt Halle (Westf.) die Erarbeitung eines Handlungskonzepts Wohnen in Auftrag gegeben². Das Konzept hat aktuelle Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie vorhandene Potenziale für die Wohnnutzung berücksichtigt.

Die Stadt Halle konnte bisher stets zunehmende Einwohnerzahlen verzeichnen. Die Prognosen deuten darauf hin, dass die Bevölkerungszahlen mittel- bis langfristig auf einem weitgehend konstanten Niveau verbleiben werden. Aufgrund des demografischen Wandels werden künftig vor allem die Altersgruppen der jungen Haushalts- und Familiengründer sowie die der sog. „Best Ager“, der Senioren und der Hochbetagten weiter zunehmen. Entsprechend wird mit einer Zunahme der Haushalte mindestens bis zum Jahr 2020 und gleichzeitig mit einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße gerechnet.

Für die Nachfrage am Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass weiterhin Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Ansprüche an neuen Wohnraum werden vor allem durch Wohnpräferenzen älterer Haushalte sowie hohe Qualitätsansprüche bei den „Best Agern“ bestimmt. Es wird damit gerechnet, dass sich die Nachfrage nach Eigenheimen durch die bisherige typische Erwerbergruppe (30 - 45 Jahre) abschwächen wird, dies jedoch durch eine stärkere Nachfrage von älteren Haushalten, die zum zweiten Mal Eigentum erwerben, teilweise ersetzt wird. Der zukünftige Bedarf an Wohnraum wird daher v.a. im Eigenheimsegment, aber auch in anderen Segmenten bzw. Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs oder barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau, liegen.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung vorhandener Neubauflächen der Stadt ergab folgendes Ergebnis:

- *In den bestehenden Bebauungsplangebieten fehlen Flächen für den Geschosswohnungsbau. Diesbezügliche Potenziale liegen zudem nur zu 50 % in zentral integrierten Lagen.*
- *Unter Beachtung verfügbarer Wohnbaupotenziale besteht ein zusätzlicher Bedarf an Neubauflächen bis 2025 von insgesamt rund 350 Wohneinheiten, davon ca. 56 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 46 % in Mehrfamilienhäusern.*

Das Handlungskonzept Wohnen empfiehlt daher, mögliche Potenzialflächen insbesondere im bisher negativ besetzten Umfeld der B 68 und im Haller Süden auf ihre Eignung hin zu prüfen. Mit Fertigstellung der A 33 wird eine erhebliche Verkehrsverminderung im Umfeld der B 68 erwartet, wodurch Potenziale für relativ attraktive Nachverdichtungen und Wohnstandorte v.a. mit Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen entstehen können. Städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist es darüber hinaus, den künftigen weiteren Wohnungsbedarf auf einer zentrumsnahen, gut angebundenen und zusammenhängenden Fläche zu decken. Hier wurde die Fläche Hof Potthoff/Weidenkamp im Handlungskonzept als gut geeignete Fläche mit einem angemessenen langfristigen Entwicklungsspielraum eingestuft. Die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 58 erfolgte auf dieser Grundlage.

Übersicht: Wohnungsbedarfsprognose bis 2025 (Auszug aus Handlungskonzept Wohnen, s.o.)

	Summe WE	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Wohnungsnachfrage/ Neubaubedarf	989	685	304
abzgl. mobilisierbares Potenzial	645	493	145
=Bedarf an Neubauflächen	344	192	159

² siehe Fußnote 1.

Die Stadt Halle (Westf.) hat im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** in den Jahren 2000 bis 2006 die Problematik der überplanten, aber zu einem erheblichen Teil nicht verfügbaren Flächen aufgearbeitet. Für das Stadtgebiet wurden etwa 28 ha Bauland ermittelt, die als innerörtliche Frei- und Restflächen bestehen. Ein Großteil der Eigentümer wurde angeschrieben und nach den Planungsvorstellungen befragt. Grundsätzliches Ziel war und ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens, zur Minderung des Verkehrsaufkommens und zum Schutz des Außenbereichs eine - soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar - Nachverdichtung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Nach bereits erfolgter Streichung von über 10 ha nicht verfügbarer Flächen im Rahmen der o.g. FNP-Neuaufstellung wurden verbliebene **Freiflächen in alten Bebauungsplänen** überprüft. Sofern nennenswerte Flächen nicht ausgeschöpft worden sind, wurden für diese Bebauungspläne Änderungsverfahren eingeleitet, um die nicht bebauten größeren Flächen künftig als „private Grünflächen“ oder als „Fläche für die Landwirtschaft“ festzusetzen. Diese nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt nicht mehr in der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden und benötigte Entwicklungen an anderer Stelle blockieren. Ziel war und ist ausdrücklich nicht die Rücknahme bisher nicht ausgeschöpfter Baurechte, sondern sofern möglich und sinnvoll die Mobilisierung der Flächen, die in einigen Fällen zwischenzeitlich auch gelungen ist.

Im Rahmen der **aktiven Baulandpolitik** werden ergänzend Umlegungsverfahren gemäß § 45ff BauGB durchgeführt, um Erschließungshindernisse zu beseitigen. Verwiesen wird hierzu z.B. auf die in den letzten Jahren von intensiven Diskussionen begleiteten Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 8.2/8.4 im Bereich Tiefer Weg, Bebauungsplan Nr. 12 im Bereich Thüringer Weg oder Bebauungsplan Nr. 21, 12. Änderung im Bereich Bredenstraße.

Darüber hinaus erwirbt die Stadt soweit möglich künftig Neubauflächen, um im Gegensatz zu den früheren Entwicklungen eine möglichst geschlossene Bebauung im Interesse der Stadtentwicklung und der Bauherren sicherzustellen.

Nach Prüfung der Möglichkeiten und Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums im Innenbereich und im weiteren Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass angesichts der **landesplanerisch und städtebaulich anzustrebenden Konzentration** auf die Kernstadt die Möglichkeiten für die weitere Siedlungsentwicklung begrenzt sind. Das Stadtgebiet wird **naturräumlich und siedlungsgeographisch** durch die Lage am Südhang des Teutoburger Waldes geprägt. Der Teutoburger Wald begrenzt im Nordosten die weitere Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig ist die Stadt von **Linieninfrastruktur** parallel zu diesem Höhenzug geprägt. Die Bundesstraße B 68 quert die Stadt, parallel im Südwesten verläuft die Eisenbahntrasse des „Haller Willem“. Zusätzlich wird künftig die Bundesautobahn A 33 ein weiteres Infrastrukturband darstellen. Diese Trassen bestimmen wesentlich den Bereich, in dem sich sowohl die künftige Wohnbauflächenentwicklung als auch die gewerbliche Entwicklung vollziehen kann und muss.

Reserve- und Neubauflächen, die bereits bauleitplanerisch vorbereitet worden bzw. kurzfristig zu entwickeln sind, können den festgestellten Wohnbauflächenbedarf der Stadt nicht mehr decken. Langfristig werden in den Siedlungsrandlagen überwiegend nur noch kleinflächige Arrondierungen möglich sein. Aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen soll die langfristige Siedlungsentwicklung an einem Standort räumlich konzentriert und möglichst in Innenstadtnähe stattfinden. Dadurch können

die technischen Netze effizient erweitert und sinnvoll mitgenutzt werden. Auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sehr gut durch die Entwicklung im engeren, verkehrsgünstig gelegenen Einzugsbereich genutzt werden.

Zur Standortdiskussion und zu den weiteren planerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet wird auf die im September 2013 beschlossene 9. Flächennutzungsplan-Änderung für den vorliegenden Bereich Hof Potthoff/Weidenkamp verwiesen.

Im Ergebnis stellt der Bereich im Süden der Kernstadt um den Hof Potthoff den geeigneten zentralen Entwicklungsbereich dar. Die Fläche befindet sich seit Jahren in der Diskussion um eine weitere Siedlungsentwicklung in Halle (Westf.). Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt aus. Gleichzeitig verfügt es über eine sehr gute Anbindung, sowohl über das vorhandene Straßen- und Rad-/Fußwegesystem als auch mit Mitteln des ÖPNV. Bereits im Jahr 2006 wurde ein erster Testentwurf zur Anbindung, Erschließung und abschnittsweisen Entwicklung der möglichen Wohnbaufläche erstellt. Er bildete eine erste Grundlage für frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung und mit den Fachbehörden.

Die Wohnbebauung konnte im Süden Richtung Künsebecker Weg in den letzten 15 Jahren nicht fortgesetzt werden, da die umfangreiche Tierhaltung (Milchvieh) auf dem Hof Potthoff die Entwicklung bisher begrenzt hat. Ebenso wurde allerdings auch die weitere Betriebsentwicklung durch die bestehenden Rahmenbedingungen eingeschränkt (Bebauung im Umfeld, Flächenverfügbarkeit). Zwischenzeitlich hat die Stadt Vereinbarungen mit den Eigentümern über eine Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebs geschlossen. Somit ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, in diesem Bereich die Siedlungsentwicklung angrenzend an den Bereich Gartnisch fortzusetzen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist es, schrittweise in den nächsten Jahren eine möglichst stadtkernnahe, zusammenhängende Fläche als Wohnbauland zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittel- bis langfristig decken zu können, sollen Wohnbaugrundstücke in ausreichender Zahl und möglichst flexibel bereitgestellt werden. Für das Plangebiet liegen der Stadt derzeit über 100 konkrete Anfragen nach entsprechenden Baumöglichkeiten vor.

Somit strebt die Stadt für den Bereich „Weidenkamp“ und für die geplante Erweiterung östlich des Künsebecker Wegs die folgenden wesentlichen Planungsziele an:

- Entwicklung einer innenstadtnahen, zusammenhängenden Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ...
- ... sowie Möglichkeiten für alternative und kleinere Wohnformen und -einheiten in Mehrfamilienhäusern zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Wohnraum für Familien sowie jüngere und ältere Seniorenhaushalte.
- Abschnittsweise Entwicklung und Bildung einzelner Quartiere.
- Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen und landschaftsgerechte Einbindung.
- Entwicklung eines zentralen Grünzugs zur Gliederung des Gebiets und mit Anbindung an das Baugebiet „Bachweide“ im Westen in Verbindung mit ...
- ... einer naturnahen Rückhaltung des Niederschlagswassers.
- Sachgerechte Berücksichtigung ökologischer und energetischer Belange.
- Angemessene und umfeldverträgliche Verkehrserschließung.

2.2 Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan Nr. 58

Als Grundlage für die Beratungen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein **städtebaulicher Rahmenplan** für die Flächen beidseits des Künsebecker Wegs erarbeitet und im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) im Mai 2011 vorgestellt (DS-Nr. 00258/2011, siehe Anlage). Langfristiges Ziel ist es, die Gesamtflächen bedarfsorientiert zu mobilisieren und einer Wohnbaulandentwicklung zuzuführen. Die Rahmenplanung umfasst die Flächen beidseits des Künsebecker Wegs, damit eventuelle Abhängigkeiten erkannt und Gesamtkonzepte für Gebietsgliederung, Erschließung, Grünkonzept, Regenwasserbewirtschaftung etc. erstellt werden können.

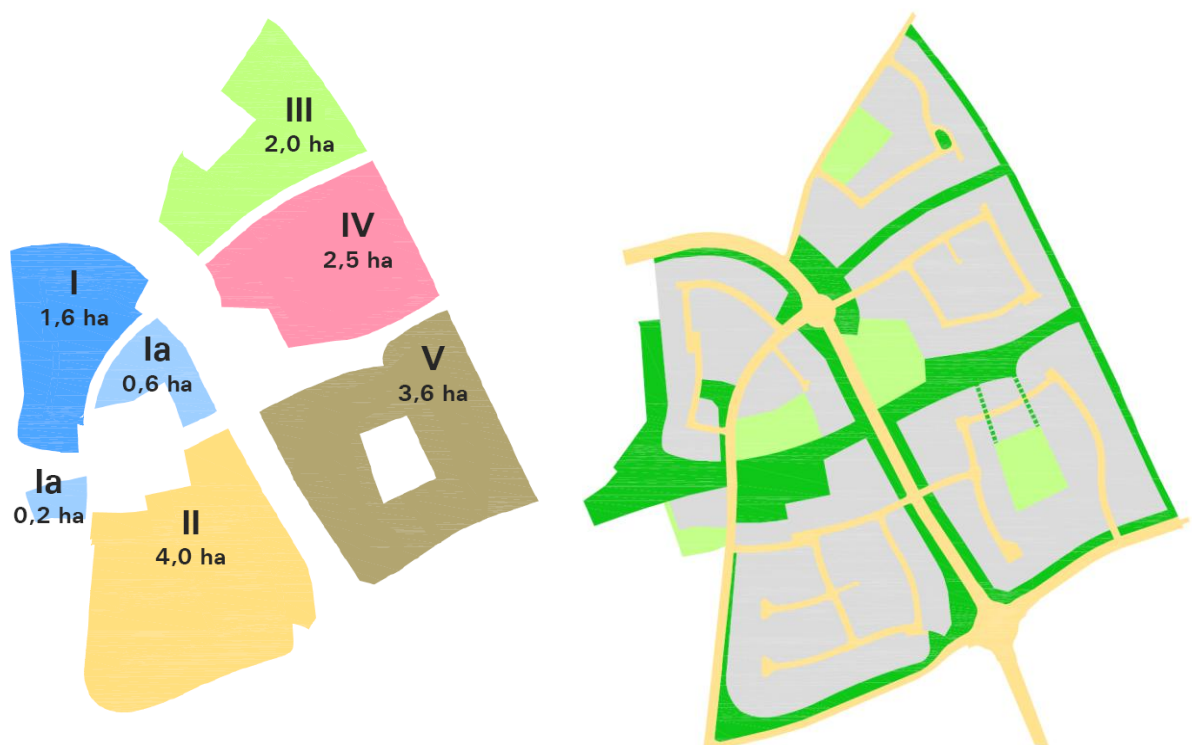


Abbildung: Städtebauliche Rahmenplanung mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 58
Halle (Westf.), 2011 (Zeichenerklärung, Erläuterungen etc. siehe Rahmenplanung)

Der Künsebecker Weg teilt das Rahmenplangebiet. Bestehende Hofstellen und prägender Gehölzbestand sollen gesichert und in die Planung integriert werden. Diese Grundkonzeption ermöglicht eine sinnvolle abschnittsweise Erschließung des Wohngebiets und eine bedarfsgerechte Quartierbildung. Neben einer zeitnahen und möglichst kosteneffizienten Erschließung ist ein weiterer Vorteil, dass die einzelnen Bauabschnitte baldmöglichst endausgebaut und den künftigen Bewohnern hier jeweils ein lebendiges, überschaubares Wohnquartier geboten werden kann.

Der Künsebecker Weg übernimmt die wesentliche **Erschließungsfunktion** und bindet das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Im Nordwesten erfolgt ein Anschluss an die Alleestraße, im Süden Richtung Künsebeck an Kreisstraße, Tatenhausener Straße und in Richtung der künftigen Autobahnauffahrt Schnatweg. Über die Wiesenstraße wird ein weiterer Anschluss in Richtung Südwesten an die Tatenhauser Straße möglich. Radfahrer können v.a. über die Schloerstraße im Norden des Rahmenplangebiets in Richtung Stadtmitte und zu den zentralen innerstädtischen Einrichtungen gelangen. Die Wiesenstraße und die Gebietserschließung im Norden werden über einen Kreisverkehr an den Künsebecker Weg angebunden. Die südlich gelegenen Bauabschnitte werden über einen weiteren Knotenpunkt an den Künsebecker Weg angebunden.

Am südöstlichen Gebietsrand ist bereits unabhängig vom Plangebiet ein Kreisverkehr für den Anschluss der Neulehenstraße mit den im Osten liegenden Gewerbegebieten am Gartnischer Weg an den Künsebecker Weg in Richtung Süden projektiert, um insbesondere auch den Ziel- und Quellverkehr Richtung A 33 über die neu geplante Entlastungsstraße zur Auffahrt Schnatweg mit möglichst geringer Belastung von bestehenden Siedlungsbereichen leiten zu können.



Abbildungen: Gebietsgliederung sowie Erschließungs- und Grünkonzept
(Zeichenerklärung, Erläuterungen etc. siehe Rahmenplanung)

Die Neubaugrundstücke sollen nicht direkt an den Künsebecker Weg angeschlossen werden. Die **Erschließung** erfolgt über untergeordnete, ruhige Erschließungsringe und Stichwege. Diese wenig belasteten Wohnstraßen können jeweils abschnittsweise ausgebaut werden. Neben den Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden **Fuß- und Radwege** innerhalb der öffentlichen Grünflächen untergebracht. Unabhängig und ungestört durch motorisierten Verkehr sollen attraktive Verbindungen geschaffen werden.

Die städtebauliche Rahmenplanung greift darüber hinaus die vorhandenen Gehölzgruppen und Grünstrukturen bestandsorientiert auf und nutzt diese als „**Grüngerüst**“. Die Grünflächen und Gehölzbestände übernehmen neben der Verbindungsfunktion wesentliche ökologische Funktionen. Den Belangen des Artenschutzes kann durch Erhalt der Hofbaumgruppen Rechnung getragen werden, die Eingriffswirkungen werden gemindert. Innerhalb der großräumigen Grünfläche besteht zudem die Möglichkeit für eine ortsnahe Rückhaltung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers. Eine Überleitung in den Kleinebach als ortsnahe Vorfluter, der das Plangebiet im Westen verlässt, ist hier möglich.

Insgesamt sieht der Rahmenplan eine Bruttowohnbaufläche von rund 12,5 ha vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bruttowohnbaulandflächen noch die Flächen und Anlagen der Binnenerschließung umfassen. Durch den Bebauungsplan Nr. 58 wird westlich des Künsebecker Wegs nach Abzug der übergeordneten Straßenverkehrsflächen und Grünzüge eine etwa ca. 7 ha große Wohnbaufläche (einschl. Binnenerschließung) entwickelt. Die ersten Bauabschnitte gemäß Bebauungsplan Nr. 58 überplanen die nunmehr verfügbaren Flächen des Hofes Potthoff. Sie können sinnvoll im Anschluss an das zuletzt entwickelte Wohngebiet „Bachweide“ im Nordwesten entwickelt werden. Die notwendige Infrastruktur kann angrenzend an den Siedlungsbestand ausgebaut werden.

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die Rahmenplanung sieht gemäß dem in dieser Lage erwarteten Bedarf eine Bebauung überwiegend mit regionaltypischen Einzel- und Doppelhäusern vor. Je nach Grundstücksteilungen, Doppelhausbauten etc. sind rund 100 Bauplätze zu erwarten (einschließlich Mehrfamilienhäuser und ggf. Geschosswohnungsbau). Im Plangebiet sollen i.W. **typische 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser** entstehen. Überwiegend wird hier eine sog. „1 ½-geschossige“ Bebauung mit Traufhöhen bis zu 4,5 m vorbereitet, hier ist ggf. ein zweites Vollgeschoss mit einem Drempel im Dachraum zulässig. Vorgesehen sind i.W. Satteldächer.

Angeboten wird in einigen Bereichen aufgrund der steigenden Nachfrage z.B. nach sog. „Stadtvillen“ auch die Option auf die Errichtung „**echter**“ **2-geschossiger Gebäude**. Diese werden räumlich konzentriert in städtebaulich exponierter Lage entlang des Künsebecker Wegs oder an markanten Standorten im Plangebiet zusammengefasst. In diesen Teilbereichen sollen auch andere Dachformen mit dem heute häufiger nachgefragten größeren Spielraum für die Dachgestaltung zugelassen werden. Hier werden zusätzlich zu Satteldächern z.B. auch flachgeneigte Zelt-, Pult- und Walmdächer zugelassen.

Darüber hinaus soll aber auch Raum für **Mehrfamilienhausbauten bzw. städtebauliche Sonderwohnformen**, wie Altenwohnen, Mehrgenerationenwohnen etc. geschaffen werden. Der Wohnungsmarktbericht hat den Bauland- und Wohnungsbedarf für die unterschiedlichen Segmente belegt. Die Flächen für eine derartige Bebauung sollen

möglichst günstig zentral gelegen und mit Mitteln des ÖPNV gut erreichbar sein. Optional werden Flächen mit den entsprechenden Vorgaben zu überbaubarer Fläche und Bauweise im zentralen Plangebiet, d.h. nördlich und südlich des zentralen Grünstreifens bereitgestellt.

Die Anforderungen an **solares Bauen** sind insbesondere durch die Gebäudestellung und durch Vermeidung von Verschattungen bzw. durch ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden zu gewährleisten. **Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße** sollen abgestimmt auf die einzelnen Quartiere und den umgebenden Landschaftsraum getroffen werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den oben geschilderten kommunalen Zielsetzungen entwickeln zu können. So haben die Fachausschüsse und der Rat der Stadt Halle (Westf.) im Herbst 2010 (22.09.2010) die Einleitung der bauleitplanerischen Verfahren beschlossen.

Die Flächen westlich des Künsebecker Wegs wurden im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet. Parallel wurde der Bebauungsplan Nr. 58 „Weidenkamp“ für diesen Bereich aufgestellt. Auf die Beratungsvorlagen zur Einleitung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 58 (DS-Nr. 00201/2010) und zur 9. Änderung des FNP (DS-Nr. 00200/2010) wird ergänzend verwiesen. Auch die Flächen östlich des Künsebecker Wegs sollen langfristig bedarfsorientiert weiter entwickelt werden. Daher werden diese Flächen bereits von der oben dargestellten städtebaulichen Rahmenplanung erfasst.

2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil der **regionaltypischen Kulturlandschaft**, die durch Streubebauung und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Im Plangebiet befinden sich drei Wohngebäude z.T. mit zugehörigen Nebengebäuden sowie die bis vor kurzem noch bewirtschaftete Hofstelle Potthoff mit umfangreicher Viehhaltung (Milchvieh) und entsprechend schrittweise erweiterten Stallungen, Nebenanlagen etc. Diese Hofstelle war der Grund dafür, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen hier noch relativ weit nach Norden in den Siedlungsbereich hineinreichen. Westlich der Wiesenstraße liegt zudem ein bisher kleingewerblich genutzter Gebäudekomplex (Bauunternehmen), der nunmehr nach Betriebsaufgabe im Interesse der langfristigen Konfliktvermeidung ebenfalls überplant wird.

Das gesamte südliche Stadtgebiet beidseits des Künsebecker Wegs ist durch die **verbliebenen Hofstellen** und durch die seit Jahrzehnten schrittweise nach Süden vorrückende **Wohngebietsentwicklung im Umfeld** des Plangebiets geprägt. Entsprechende Bebauungsplangebiete grenzen im Norden (Bebauungsplan Nr. 26.2 „Nördlich des Künsebecker Wegs“) und Nordwesten (Bebauungsplan Nr. 50 „Bachweide“) an das Rahmenplangebiet an.

Östlich der Bahntrasse liegt zudem der großflächige Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 mit Überplanung der Schulstandorte (Grundschule, Förderschule) und mit Wohngebieten. Die Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete ist durch locker bebaute und durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausgebiete geprägt. Im Südosten folgen jenseits der Bahntrasse und der bestehenden Wohngebiete die großflächigen Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 40 „Gartnisch-Süd“).

Freiraumstruktur und Landschaftsraum werden überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Die Hofstellen bzw. die Streubebauung verfügen teilweise über größere Gartenanlagen und alten Baumbestand (Hofeichen). Diese Bestände an den größeren Gartenanlagen, Hofeichen und Feldgehölzen entwickeln z.T. eine landschaftsprägende Wirkung, sind identitätsstiftend und verfügen über eine hohe Attraktivität. Daneben kommt ihnen auch eine große ökologische Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes zu.

Von Nordosten entlang der Wiesenstraße nach Westen durchzieht ein Grabenzug das Gebiet, der abschnittsweise mit alten Kopfweiden bestanden ist. Der sog. **Kleinebach** verläuft weiter entlang der Wiesenstraße und schwenkt in Höhe der Hofstelle Potthoff nach Westen, ab hier begleitet durch einen umfangreicheren Gehölzsaum. Darüber hinaus bestehen einige Straßenseitengräben mit periodischer Wasserführung.

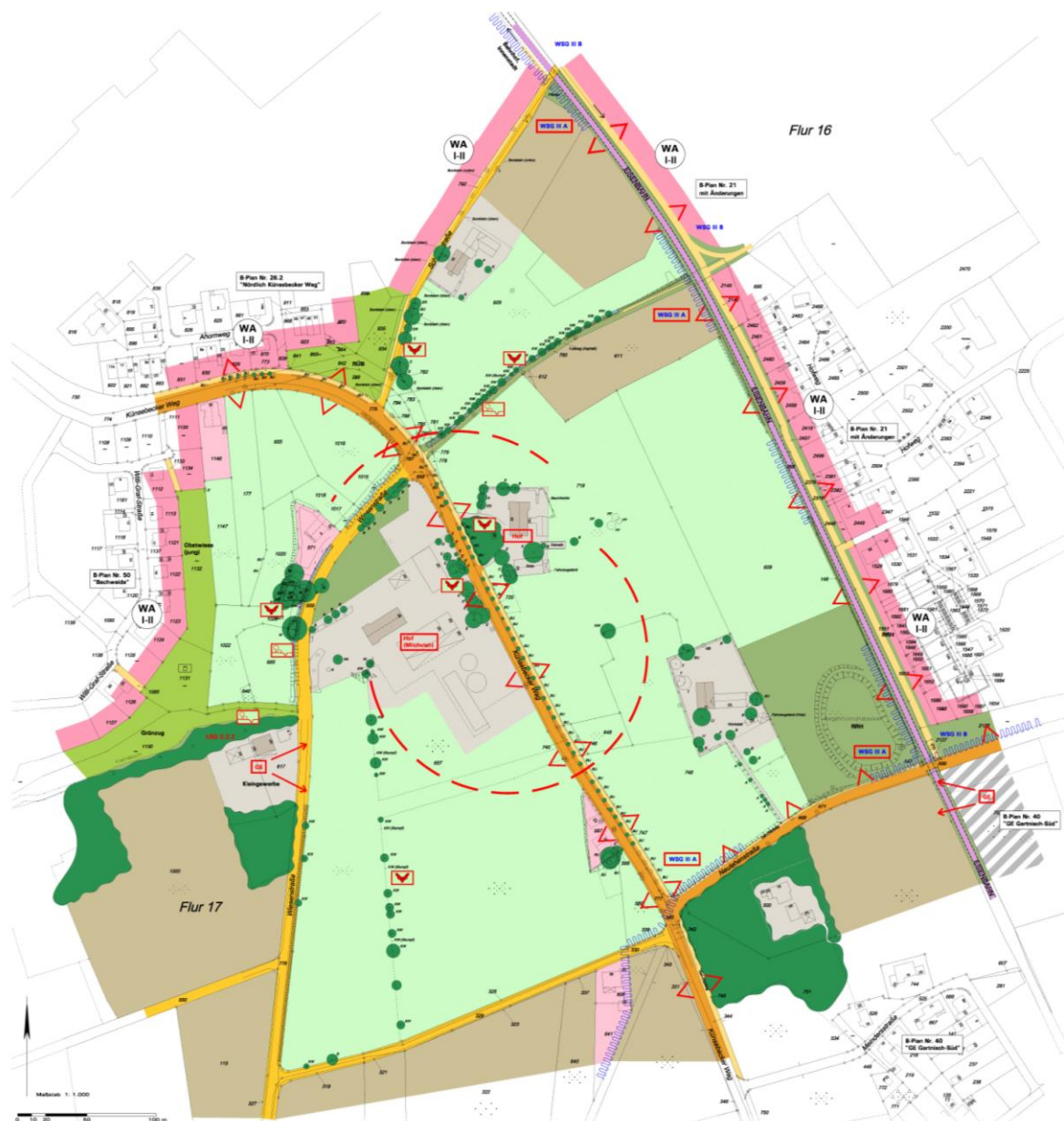


Abbildung: Nutzungsübersicht und Konfliktpotenziale

(Zeichenerklärung, Erläuterungen etc. siehe Städtebauliche Rahmenplanung gemäß Anlage)

Größere, markante Waldflächen befinden sich im Plangebiet bzw. in seinem näheren Umfeld nicht. Nur im Randbereich besteht südöstlich des Kreuzungsbereichs Künsebecker Weg/Neulehenstraße ein kleiner Fichten- und Eichenbestand.

Im Zuge der Rahmenplanung ist eine **Nutzungsübersicht mit Darstellung der vorrangigen Konfliktfelder** (siehe vorherige Abbildung) erstellt worden. Nach Umsiedlung der Hofanlage Potthoff sind dies insbesondere

- Flächenbedarf und Versiegelung,
- Überplanung der Hofstellen und der Kulturlandschaft mit hohem Grünflächenanteil und Gehölzbeständen, auch unter dem Aspekt Natur- und Artenschutz,
- Künsebecker Weg als örtliche Haupteinfahrungsstraße mit Lärmemissionen.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Entsprechend der Zielsetzungen des **Landesentwicklungsplans** (LEP, Teil A) erfüllt die Stadt Halle (Westf.) die Funktion eines Mittelzentrums, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Die Stadt liegt an der großräumigen Verbindungsachse entlang der A 33 und der Bahntrasse „Haller Willem“ zwischen den beiden Oberzentren Bielefeld und Osnabrück.

Der **Regionalplan** gibt die konkretisierten landesplanerischen Zielvorstellungen für die kommunale Entwicklung vor. Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004), ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit überlagernder Freiraumsignatur Grundwasser- und Gewässerschutz festgelegt. Im Norden und Westen wird die Fläche von allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) begrenzt. Im Osten wird der bestehende ASB durch einen Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr von der Fläche getrennt. Im Südosten folgt der bestehende großflächige Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Gartnischer Weg.

Die Siedlungsentwicklung im Haller Süden war bisher durch die Viehhaltung auf dem Hof Potthoff eingeschränkt worden. Nach Vorabstimmungen mit den Behörden und v.a. mit der Bezirksregierung Detmold war vereinbart worden, dass nach einer Verlagerung der Viehhaltung die schrittweise, bedarfsorientierte Fortsetzung der bisher dort begrenzten Siedlungsflächenentwicklung erfolgen kann. Die **landesplanerische Anfrage** zur 9. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 34 LPlG wurde gestellt. Von Seiten der Bezirksregierung bestanden keine landesplanerischen Bedenken gegen die Bauleitplanung (Schreiben vom 04.01.2011).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt war das Plangebiet bisher i.W. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Ausweisung als Wohnbaufläche wurde eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die 9. FNP-Änderung war im Jahr 2010 ebenfalls eingeleitet (siehe DS-Nr.00200/2010) und im Herbst 2013 abgeschlossen worden (siehe Planverfahren und DS-Nr.00760/2010). Der Bebauungsplan Nr. 58 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei 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.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich umfasst überwiegend eine derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne nennenswerte zusammenhängende Gehölzbestände. Aufgrund der umfangreichen Viehhaltung bestehen die landwirtschaftlichen Flächen zu einem hohen Anteil aus Intensiv-Grünland mit Fettwiesen und -weiden. Die Hofstelle und die Streubebauung verfügen teilweise über größere Gartenanlagen und alten Baumbestand (Hofeichen). Der Kleinebach entlang der Wiesenstraße im nördlichen bzw. nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets ist abschnittsweise mit Gehölzen bestanden. Auf die Bestandsaufnahme und Bewertung im Umweltbericht wird verwiesen.

Das Plangebiet wird von den Vorgaben des **Landschaftsplans „Halle-Steinhagen“** des Kreises Gütersloh erfasst. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird im Landschaftsplan das Entwicklungsziel formuliert, *die Landschaft unter Berücksichtigung der zu erwartenden baulichen Entwicklung mit naturnahen Lebensräumen und belebenden Elementen anzureichern*. Entwicklungsziel ist darüber hinaus, *prägende Landschaftsbestandteile und die bedeutsamen, gliedernden und belebenden Landschaftselemente zu erhalten und zu sichern*. Anreicherungen sollen dort vorgenommen werden, wo sie bei einer möglichen baulichen Entwicklung dauerhaft erhalten werden können. Das betrifft insbesondere Maßnahmen an Wegen, Geländekanten, Waldrändern und Gewässern. Künftige Ortsränder sind entsprechend der Vorgaben des Landschaftsplans durch vorgelagerte Eingrünung in die Landschaft einzubinden. Im Zuge des Planverfahrens ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh das weitere Vorgehen im Sinne des § 29 Landschaftsgesetz NRW abzustimmen.

Schutzgebietsfestsetzungen, d.h. **Naturschutzgebiete** (NSG) oder sonstige geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft bestehen im eigentlichen Plangebiet nicht. Westlich der Wiesenstraße beginnt allerdings noch innerhalb des Plangebiets das **Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Bäche des Ostmünsterlands“**, das dem weiteren Lauf des Kleinebachs folgt. Das Landschaftsschutzgebiet erfasst typische Ausschnitte der Parklandschaften des Münsterlands mit der typischen kleinteiligen Gliederung aus Hecken, Feldgehölzen etc. Ziel ist die Sicherung der Gehölzstrukturen, dem Entgegenwirken einer weiteren Zersiedlung des Landschaftsraums sowie die Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche.

Im Plangebiet liegen keine europäische **Natura-2000-Gebiete** (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Auch **gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW³ geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Freiflächen in der östlichen Verlängerung des Kleinebachs sind Teil des landesweit bedeutsamen Biotopverbundsystems der Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Wäldern (VB-DT-3915-0272).

³ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

b) Artenschutz

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 NRW⁴ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Einschätzung des Plangebiets als Habitat für geschützte Tier- und Pflanzenarten 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. Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Bezogen auf den Bereich des Messtischblattes Halle (3916) ergibt die Abfrage potenziell 14 Fledermausarten, 2 Amphibienarten (Kleiner Wasserschwamm und Kammmolch), eine Reptilienart (Zauneidechse) sowie 28 Vogelarten.

Zur Ermittlung des aktuellen Arteninventars wurden im Untersuchungsgebiet Erhebungen zu den Artengruppen Amphibien, Avifauna und Fledermäuse durchgeführt. Von den für den Bereich des Messtischblattes potenziell zu erwartenden planungsrelevanten Arten wurden im Rahmen der Untersuchungen im Planungsgebiet tatsächlich 11 Fledermausarten und 6 Vogelarten nachgewiesen. Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten wurden nicht gefunden.

Auf den **Umweltbericht** mit der Anlage **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** wird verwiesen.

Aufgrund der Ortsrandlage, der Nähe zu Gärten, Parks und dörflichen Siedlungsstrukturen wurde eine relativ hohe Artendiversität bezogen auf die Avifauna nachgewiesen. Von den planungsrelevanten Arten wurden die sechs Arten Feldsperling, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sperber und Turmfalke vorgefunden. Amphibien und Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Demgegenüber wurden jedoch verschiedene Fledermausarten im Plangebiet erfasst (Breitflügel- und Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rohhaut-, Wasser-, Zweifarben- und Zwergfledermaus sowie Braunes und Graues Langohr und Kleine und Große Bartfledermaus). Darüber hinaus wird das künftige Baugebiet i.W. von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Im Ergebnis sind in Bezug auf den Artenschutz i.W. die Belange von Fledermäusen und Vögeln zu beachten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen als potenzielles Quartier sowie als Leitstruktur. Für die sog. „Allerweltsarten“ stehen hier im Umfeld weiterhin ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

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.

3.3 Gewässer und Boden

a) Gewässer

Im Nordwesten und Westen des Plangebiets verläuft der Kleinebach als offenes **Oberflächengewässer**. Darüber hinaus bestehen jeweils Straßenseitengräben mit periodischer Wasserführung. Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Baugebiet liegt nicht in einem **festgesetzten Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIa des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Halle im Tatenhauser Wald (Wasserschutzgebietsverordnung Halle) vom 1. Juni 1976; in der Fassung der Änderungsverordnung vom 27. September 1976). Die geplante großflächige und maßvoll zu verdichtende Wohnbauentwicklung ist - ebenso wie das westlich angrenzende Baugebiet „Bachweide“ und große Teile der Kernstadt - mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

b) Boden

Das Gelände ist relativ eben. Es fällt leicht von Nord nach Süd sowie von Ost nach West. In Richtung Wiesenstraße fällt das Gelände vom Künsebecker Weg auf einer Strecke von rund 150 m um knapp 3 m ab.

Gemäß **Bodenkarte NRW⁵** stehen im Norden des Plangebiets mit Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley (S5) sowie Gley, z.T. Pseudo-Gley-Böden (G8) stark sandige Lehmböden bzw. sandige Grundwasserböden an. Die Pseudogleye weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit in der sandig-lehmigen Deckschicht und einer hohen Wasserdurchlässigkeit im tonigen Untergrund auf. Demgegenüber ist die Sorptionsfähigkeit der Gley-Böden bei einer z.T. sehr hohen Wasserdurchlässigkeit gering. Das Grundwasser steht hier (G8) z.T. nur 4 – 8 dm unter Flur. Die Böden sind nicht als schutzwürdig in NRW geführt.

Im zentralen und südlichen Plangebiet stehen z.T. tiefreichend humose Gley-Podsol (gP8) an. Südlich angrenzend an das Plangebiet finden sich Podsole, z.T. Gley-Podsole (P8). Die Gley-Podsol-Böden als Sandböden weisen bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit eine nur geringe Sorptionsfähigkeit auf. Ähnlich verhält es sich bei den Podsolen, die jedoch über ebenfalls über eine z.T. tiefreichend humose Deckschicht verfügen. Die Sandböden der Podsole (P8) südlich des Plangebiets sind landesweit als schutzwürdig aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion (Stufe 1) in NRW kartiert worden⁶. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. In der Abwägung ist i.W. der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu berücksichtigen.

⁵ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Das Plangebiet ist Teil der großräumigen, regionaltypischen Kulturlandschaft. Die Hofstellen im Umfeld mit Eichengruppen, Bachlauf, gliedernde Gehölzzüge etc. vermitteln noch den Charakter dieser gegliederten Kulturlandschaft. Die Hofstelle Potthoff ist dagegen durch die Betriebsintensivierung zunehmend überformt worden.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ werden die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung getroffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planungsziele und städtebauliches Konzept sind bereits in Kapitel 2 beschrieben worden. Das Plankonzept orientiert sich im Grundsatz an dem ortsüblichen Bestand und an den üblichen regionaltypischen Vorgaben der Stadt Halle (Westf.) für vergleichbare Planungsaufgaben. Es werden überwiegend Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt. Räumlich konzentriert sollen außerdem Möglichkeiten für andere, teilweise verdichtete Bauformen eingeräumt werden, die auch als Mehrfamilienhäuser ausgestaltet werden können.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität für ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein vertragliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Festsetzung *reiner Wohngebiete* mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird in dieser Situation im Stadtgebiet nicht für zeitgemäß gehalten. Gründe sind v.a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc. Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO erfolgt aus den o.g. Gründen nicht.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen in keinsten Weise entsprechen, allerdings in dieser Lage auch ohnehin nicht realistisch wären.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen je Wohngebäude für die Teilflächen des WA3, in denen die sog. 1 ½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern vorbereitet werden, dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht vertragliche Verdichtung. Hier sind als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren einige negative Beispiele für Mehrfamilienhäuser in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.

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. Die bestehenden Gebäude und ehemaligen Hofstellen sollen durch eine derartige Vorgabe nicht übermäßig eingeschränkt werden. Darüber hinaus sollen räumlich konzentriert Möglichkeiten auch für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern u.ä. zur Deckung des entsprechenden Bedarfs angeboten werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nummern 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen.

Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der überwiegenden Nachfrage für einen großen Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA3) eine familiengerechte Bebauung mit **ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern**, überwiegend in sog. 1^{1/2}-geschossiger Bebauung. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete.

Aufgegriffen wird darüber hinaus auch die vermehrte Nachfrage nach **„voll“ zweigeschossigen Wohngebäuden** mit Zelt- oder Pultdach („Stadtvilla“) oder flacher geneigten Satteldächern (Dachneigung 30°-45°), die an markanter Stelle im Plangebiet, d.h. entlang des nördlichen Künsebecker Wegs (WA1) sowie im Einzelfall im Plangebiet an Sonderstandorten der Planstraßen (WA4) vorbereitet werden.

Zentral im Plangebiet soll daneben die Errichtung von **Sonderwohnformen** wie z.B. Altenwohnungen, Mehrfamilienhäusern etc. angeboten werden (WA2). Nutzungsmaße, überbaubare Flächen sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen. Die Stadt geht davon aus, dass im Zuge der konkreten Projektplanung eine Detailabstimmung erfolgt und ggf. im Einzelfall auch von Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften befreit oder abgewichen werden kann oder ggf. auch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 geprüft wird.

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten der Region, dass bei großer Baufreiheit mit beliebigen ein oder zwei Vollgeschossen und bei vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätsvolle Gebäude entstehen, dass aber viele Bauten mit großer Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet werden. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen z.B. bei einer willkürlichen Anordnung von ein- und zweigeschossigen Baukörper nebeneinander. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i.Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Lebensqualität und Grundstücke durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ggf. erheblich entwertet werden können. Daher und aufgrund der Ortsrandlage werden im Ergebnis rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet „gliedern“.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll und vertretbar gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits alleine) gute Architektur sichern können. Dieses bleibt Aufgabe der Bauherren und ihrer Architekten. Im Einzelfall können durch die z.T. zwangsläufig pauschalen Festsetzungen unbestritten auch ggf. qualitätvolle oder wünschenswerte Projekte wie solarorientierte Pult- oder Flachdächer mit Staffelschossen erschwert werden. Zur Umsetzung über einen Bebauungsplan wäre aus städtebaulicher Sicht hierfür i.d.R. eine gezielte Projektplanung erforderlich, um Konflikte zu vermeiden. Im Einzelfall könnten nachträglich konsensfähige Änderungswünsche ggf. durch Befreiungen und Abweichungen oder durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Die **vorhandenen Gebäude** (hier: ehemalige Hofstelle Potthoff und 2 Wohnhäuser im Norden und im Osten) werden bestandsorientiert erfasst (WA5 und WA6). Überbaubare Grundstücksflächen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben werden entsprechend zurückhaltend für diese Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das sehr große Gebäude Hof Potthoff, das zunächst weiter wie bisher als Wohnhaus dienen soll, kommt auf dem ebenfalls großen Grundstück ggf. bei einer späteren Nutzungsänderung oder Neubebauung ein abweichendes Konzept z.B. mit einer Randbebauung an der Wiesenstraße in Frage. Dieses wäre dann umfeldverträglich abzustimmen. Ggf. kommen einzelne Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Frage, ansonsten wird eine Änderung erforderlich. Der ehemals **kleingewerblich genutzte Komplex westlich der Wiesenstraße** liegt bisher im Außenbereich und wird nicht mehr als Standort eines Unternehmens für Erdbau/Baustoffhandel und Güternahverkehr (lt. Betriebsbeschreibung zum Antrag vom 24.03.1987) genutzt. Diese Fläche wird daher als Wohngebiet überplant.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden - Gebäudeorientierung und Abstände zwischen den Bauzeilen

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine sehr weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden** bzw. Südost und Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf fast allen Baugrundstücken. In einigen Fällen erfolgt aufgrund der Rahmenbedingungen und der Erfordernisse der Erschließung eine Ausrichtung der möglichen Grundstücke nach Westen, die aber ebenfalls noch einen hohen Wohnwert bieten und auf denen die Hauptdachfläche ebenfalls noch idealtypisch nach Süden ausgerichtet werden kann.

Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht ist anzumerken, dass eine pauschale einseitige Ausrichtung nach Süden abzulehnen ist (Zielkonflikt). An markanten Zielpunkten oder als Raumkante ist in verschiedenen Situationen eine Trauf- oder Giebelstellung zum Straßenzug bedeutsam. Im Rahmenplan sind aus diesen städtebaulichen Gründen einige abweichende Gebäudestellungen dargestellt worden, die jedoch im Bebauungsplan in Abwägung mit den o.g. Überlegungen und mit der Frage der Entscheidungsfreiheit für die Bauherren nicht zwingend festgesetzt werden.

Aus **solarenergetischer Sicht** sollte eine Abweichung der Gebäude von der Südausrichtung im Mittel kleiner als 45° sein⁷. Als Faustregel sollte die überwiegende Anzahl der Gebäude mit ihren Hauptfensterflächen um nicht mehr als 30° von der Südrichtung abweichen, der Verlust an theoretisch maximal möglichen Strahlungsgewinnen

⁷ Siehe Planungsleitfaden - 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW, EnergieRegion NRW/Cluster EnergieWirtschaft.NRW, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, Düsseldorf 2009

beträgt dann tolerierbare 1-5%.⁸ Diese Werte waren Entwurfsgrundlage für den städtebaulichen Rahmenplan, die Zielwerte können daher im Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Als Faustregel kann davon ausgegangen werden, dass eine ggf. maßgebliche Verschattung der in südliche Richtungen (von Südost bis Südwest) ausgerichteten Gebäude nicht erfolgt, sofern der Abstand von der schattenwerfenden Kante zur nördlich folgenden Fassade etwa das 2,4- bis 2,7-fache der Höhe dieser Schattenkante beträgt (Beispiel: 9,0 m Firsthöhe x 2,4 = 21,6 m Abstand südlicher First zur Nordfassade der zweiten Bauzeile)⁹. Auch diese Werte können überwiegend eingehalten werden. In einigen Bereichen ergeben sich jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen für das Baugebiet (Gesamttiefe, Erschließung) und in Abwägung mit den Grundstücksgrößen bzw. Flächenverbrauch etwas geringere Werte um 20 m - je nach Gebäudetiefen. Diese Abstände werden aber in der offenen Bauweise in den begrenzten Teilbereichen immer noch für vertretbar gehalten. Eine energetisch und solartechnisch optimierte Architektur kann unter diesem Aspekt für die meisten Neubauten im Plangebiet realisiert werden.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus o.g. Zielsetzung und dem grundlegenden Plankonzept ab und ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO** wird angesichts des angestrebten Spielraums für Doppelhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen gemäß § 19(4) BauNVO mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität gewahrt werden - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können.
Für die Hofstelle Potthoff (WA5) wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, auch wenn dieser Überbauungsgrad mit den festgesetzten Baugrenzen um das Bestandsgebäude angesichts der Gebäudeausrichtung und des beabsichtigten Erhalts des Gartenanteils heute vorerst auf keinen Fall ausgeschöpft werden können. Gut möglich ist jedoch, dass zu einem späteren Zeitpunkt Grundstücksteilungen vorgenommen werden.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 19 BauNVO** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst. Ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung gerade in den Quartieren, in denen eine 1 ½-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll vermieden werden. Daher wird die GFZ für die Teilflächen des WA3 bei i.W. erwarteten zwei Vollgeschossen (ein zweites Vollgeschoss ist im Sinne der Landesbauordnung NRW ggf. auch bei 4,5 m Traufhöhe im Obergeschoss, d.h. im Dachraum, möglich) mit 0,7 festgelegt, so dass die Grundflächen bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden etwas geringer ausfallen müssen.
Demgegenüber gewährt die GFZ von 0,8 für die sonstigen Neubauflächen ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und Höhenvorgaben.

⁸ Siehe Planungsleitfaden - 50 Solarsiedlungen in NRW, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW, Düsseldorf 1998 und Solarfibel, Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 5. Auflage, Stuttgart November 2007

⁹ Solarfibel, November 2007, siehe oben

- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen erfolgen.
Trauf- und Firsthöhe für den **Gebäudebestand** im WA5 und WA6 werden bestandsorientiert und rahmensetzend festgesetzt.
Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand in den umgebenden Wohngebieten werden für die Teilbereiche des WA, in denen die sog. **1½ geschossigen Gebäude** zulässig sind (**WA3**), Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 4,5 m begrenzt, die Firsthöhe auf 9,5 m. Die Höhen bieten den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.
Entlang des nördlichen Künsebecker Wegs (WA1 und WA2) sowie an markanten Stellen im zentralen Plangebiet (WA4) werden im Hinblick auf das Gesamtkonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** mit entsprechenden **Trauf- und Firsthöhen** von u.a. bis zu 7,0 m Traufhöhe und bis zu 12,0 m Firsthöhe zugelassen. In diesen Bereichen werden beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und ermöglicht.
Gerade entlang des Künsebecker Wegs als Haupteerschließung werden aus stadtgestalterischen Gründen die genannten Vorgaben um die Festsetzung einer Mindesttraufe ergänzt. Mindesttraufhöhen sichern in Kombination mit der Vorgabe der Geschossigkeit das Einfügen der Gebäude in den Straßenzusammenhang und gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der Gebäude.
- In den Teilfläche WA3 und WA6 kann auf der Südseite des Gebäudes als **Ausnahmeregelung eine Überschreitung der Traufhöhe** von 4,5 m bzw. 5,0 bis zu einer Traufhöhe von 6,0 m Höhe durch Anbauten und Bauteile zugelassen werden. Damit soll für die Südfassade dieser Bauzeile ein größerer Spielraum für solarenergetische Optimierungen z.B. durch vorgestellte Glasfassaden über zwei Geschosse und idealtypische Belichtung beider Gebäudeebenen ermöglicht werden. Dieser zusätzliche gestalterische Spielraum für moderne Architekturelemente betrifft nur die Südfassaden und wird aufgrund der baulichen Unterordnung auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange für vertretbar gehalten.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem insgesamt relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann. Ausnahmsweise kann bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Stadt auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden. Auf die für das Plangebiet bereits erstellte **Erschließungsplanung** mit Bauhöhen etc. wird ausdrücklich verwiesen, diese ist als Anlage Grundlage der Höhenermittlung und bei der Verwaltung, FB 4 Bauen, Planen, Umwelt einzusehen (Stadt Halle (Westf.) und Röver Ingenieurgesellschaft)
- Die **offene Bauweise** wird aus den o.g. Gründen für wesentliche Teilflächen des Baugebiets auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um eine zu starke Verdichtung mit höherem Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind die Teilbereiche, die für die Entwicklung echter zweigeschossiger Gebäude bzw. Sonderformen des Wohnens vorgesehen sind. Zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei künftigen, konkreten Vorhabenplanungen wird hier die offene Bauweise nicht weiter eingegrenzt.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet. Auf die grundlegenden Überlegungen zu Gebäudeorientierung und Abständen zwischen den Bauzeilen zur energetischen Optimierung der Gebäude wird verwiesen.
Sofern **Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen durch die o.g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einsengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit - je nach Gebäudegröße und Geschosszahl - überwiegend Dachneigungen um 40° bis 45°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u.a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters überwiegend Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-45° vorgegeben (WA3). Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**.
- Wie dargelegt, besteht für Teilflächen innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit zur Errichtung "echter" **zweigeschossiger Gebäude**. In den Teilflächen des WA1 und WA2 werden aufgrund der zunehmenden Nachfrage - wie unter Punkt 4.2 dargelegt - hier zusätzlich auch Zelt- und Pultdächer (WA1) bzw. Pult- und Flachdächer (WA2) mit auf die Kubatur der Gebäude und auf die Dachformen abgestimmten typischen Dachneigungen zugelassen. An markanter Stelle innerhalb des südlichen Plangebiets können gemäß teilweise vorhandener Nachfrage nach derartigen Sonderbauformen auch zwei (möglichst aufeinander abgestimmte) Gebäude mit flachgeneigten Dächern errichtet werden (WA4, Flachdach bzw. Pultdach mit max.

10° Dachneigung). Hierdurch kann ein städtebaulicher Akzent an exponierter Stelle im Plangebiet gesetzt werden. Der baulich gestalterische Gesamteindruck der einzelnen Straßenzüge wird hierdurch nicht gemindert.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Auch die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.
- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren 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.

b) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem leicht geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, um zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der weitgehenden Federführung der Stadt im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen¹⁰.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. Da in Einzelfällen gelegentlich auch **Gebäude in Holzbauweise bzw. mit Holzfassaden** gewünscht werden, sollen diese - falls gewünscht - in drei Bereichen im WA3* beidseits der Wiesenstraße räumlich zusammengefasst werden, um ein zufälliges Nebeneinander im Gesamtquartier zu vermeiden und nach Möglichkeit einen harmonischen Quartiereindruck zu erhalten.

¹⁰ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

e) **Vorgärten und Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind die Einfriedungen gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an den Künsebecker Weg im Norden bzw. an die Neulehenstraße im Süden des Plangebiets. Über Kreisverkehre wird die Wiesenstraße an den Künsebecker Weg angebunden. Der Künsebecker Weg besitzt als örtliche Sammelstraße eine wichtige Funktion für den gesamten Siedlungsbereich bis zur B 68 sowie in Zukunft in Richtung Autobahn A 33 (Auffahrt Schnatweg) und ist entsprechend leistungsfähig. Aufgrund dieser verkehrlichen Bedeutung des Künsebecker Wegs sollen die Wohnbaugrundstücke mit Ausnahme des Bestandsgebäudes im WA6 nicht über den Künsebecker Weg erschlossen werden.

Die **Binnenerschließung** erfolgt durch die Wiesenstraße und durch die einzelnen Wohnstraßen als Ringerschließung oder als Stichwege. Die Straßen werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Breite der Planstraßen von 6,5 m bzw. 7,5 m ermöglicht einen ausreichenden Spielraum für die konkrete Ausbauplanung und Straßenraumgestaltung der Stadt Halle (Westf.). Einzelheiten sind im Zuge der weiteren Erschließungsplanung abzustimmen.

Fuß- und Radwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgenommen sowie innerhalb der Grünachsen gesichert und schaffen attraktive Verbindungen auch außerhalb des Straßensystems. Die übergeordneten Straßen (Künsebecker Weg, Wiesenstraße) sowie der zentrale öffentliche Grünbereich werden hierdurch verbunden. Die **Neulehenstraße mit geplantem Radweg** wird in das Plangebiet aufgenommen, da die Flächen hierfür benötigt werden und mobilisiert werden müssen. Dieser Radweg zu den Siedlungs- und Gewerbegebieten östlich der Bahntrasse hat eine sehr hohe Bedeutung für die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer.

Die **ÖPNV-Anbindung** erfolgt durch bereits bestehende Buslinien. Neben der Linie 86, die als Schulbus über die B 68 - Gartnischer Weg - Neulehenstraße - Künsebecker Weg - Alleestraße zum Bahnhof/ZOB an den Schulstandorten vorbei geführt wird, wird das Gebiet durch die Linie 88, die zwischen Halle und Bielefeld verkehrt, bedient. An der noch fußläufig erreichbaren Alleestraße besteht im Westen zudem Anschluss an die Linien 43 und 89, die über Bokel nach Gütersloh bzw. nach Versmold verkehren. Bahnhof und Busbahnhof können noch fußläufig, v.a. aber gut mit dem Rad über die Schloerstraße und die attraktive Wegetrasse entlang der Bahnlinie im Norden erreicht werden.

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind erfahrungsgemäß für ein Wohnbaugebiet nur in untergeordnetem Umfang erforderlich. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich der platzartigen Aufweitungen des Straßenraums sind ausreichend dimensioniert, um die notwendigen Parkplätze aufnehmen zu können.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Planstraßen und zu Fußwegen v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind im Sinne des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Norden und Nordwesten eingefasst. Es wurde bisher landwirtschaftlich i.W. intensiv als Grünland für Milchvieh genutzt. Im Plangebiet selbst befindet sich der inzwischen weitgehend nach Steinhagen ausgelagerte Betrieb Potthoff, im Weiteren schließen typische Außenbereichsnutzungen an (Landwirtschaft, Hofstellen etc.). Der Künsebecker Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße ist ebenfalls zu beachten. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage der vorliegenden Informationen und Gutachten die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 wie folgt bewertet:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im näheren Umfeld mit Ausnahme des früheren Betriebs an der Wiesenstraße nicht bekannt.

Dieser im Westen des Plangebiets liegende **kleingewerblich genutzte Komplex westlich der Wiesenstraße** wird zugunsten einer Wohnbaulandentwicklung überplant. Der Bereich liegt bisher im Außenbereich und wird nicht mehr als Standort eines Unternehmens für Erdbau/Baustoffhandel und Güternahverkehr (lt. Betriebsbeschreibung zum Antrag vom 24.03.1987) genutzt. Der Betrieb wurde im Frühjahr 2011 gewerberechtlich abgemeldet, eine gewerbliche Folgenutzung ist nicht beantragt worden. Betriebsgelände (zwei Flurstücke) und Hochbauten befinden sich in der Hand von zwei Eigentümern. Ein Eigentümer hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB darauf hingewiesen, dass eine gewerbliche Folgenutzung geplant sei. Der zweite Eigentümer hat dagegen Interesse an der Überplanung und strebt eine gewerbliche Folgenutzung seiner Fläche/Hochbauten nicht an.

Die gesamte südliche Stadtrandlage ist als Wohngebiet entwickelt worden, die Überplanung des Hofes Potthoff stellt einen weiteren folgerichtigen Entwicklungsschritt dar. Eine Entwicklung und Ansiedlung von Gewerbe mit potenziellen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten ist in dieser Randlage nicht vorgesehen. Eine langfristige gewerbliche Standortverfestigung des ehemaligen Betriebsstandorts kann somit nicht Planungsziel der Stadt Halle (Westf.) sein. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei einem Verkauf und einer Nutzungsänderung eine Genehmigung erforderlich ist, die hier im Außenbereich und angesichts der Planungsziele der Stadt nicht in Aussicht gestellt werden kann. Ziel der Planung ist somit die Aufgabe des Kleingewerbe-standorts zur Konfliktminderung und hiermit verbunden das Angebot an die Eigentümer der betroffenen Flächen, den Standort im Außenbereich, der wie dargelegt heute nicht ohne neue Genehmigungsverfahren gewerblich umgenutzt werden kann,

erstmals als Wohnbaufläche zu überplanen und somit eine sinnvolle und wirtschaftlich attraktive Folgenutzung zu eröffnen.

Die **Abstände zu den Gewerbe- und Industriebetrieben** im Gewerbegebiet Gartnischer Weg im Südosten des Plangebiets sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold auch im Hinblick auf Betriebsbereiche, die im Süden in rund 1 km Entfernung in Höhe Kantstraße nach der Störfall-Verordnung betrieben werden, gutachterlich überprüft worden, im Ergebnis liegen hier keine für das Plangebiet ggf. kritischen Abstände bzw. Fragestellungen vor.

Sowohl innerhalb des Plangebiets selbst als auch im direkten und weiteren Umfeld des Plangebiets finden sich (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen von **landwirtschaftlichen Betrieben** bzw. Tierhaltungsbetrieben (Geruchseinwirkungen, Lärm) werden jedoch nach Auslagerung der Hofstelle Potthoff nicht mehr erwartet. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) insgesamt nicht anzunehmen.

b) Verkehrliche Immissionen

Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans und als Vorbereitung für den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 58 ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden¹¹. In diesem Gutachten wurde die freie Schallausbreitung mit erwarteten Emissionen durch den Künsebecker Weg, durch Wiesenstraße und Schloerstraße sowie durch die Bahnanlage östlich des Plangebiets zu Grunde gelegt.

Die künftige verkehrliche Bedeutung des Künsebecker Wegs im innerörtlichen Erschließungssystem der Stadt Halle (Westf.) wird entsprechend der weiteren Planungen der Stadt und des Landes (Bau der Bundesautobahn A 33, Bau der Entlastungsstraße) in dem Schallgutachten berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass im unmittelbaren Randstreifen entlang des Künsebecker Wegs eine höhere Belastung für künftige Wohngebäude zu erwarten ist.

Es werden Werte von bis zu 66 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts erreicht. Im Nahbereich des Künsebecker Wegs, d.h. in der ersten Baureihe an der Straße, werden somit die lärmtechnischen (idealtypischen) Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts ebenso wie die Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) eindeutig überschritten. Demgegenüber sind die weiter zurückliegenden Flächen ab etwa 40 m Abstand zum Fahrbahnrand nur noch wenig oder gar nicht mehr nennenswert durch den Verkehrslärm betroffen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Zuge dieser erstmaligen Planung auf bisherigen Freiflächen folglich in der Randlage **aktive schallmindernde Maßnahmen** erforderlich. Ausreichende Gründe für eine Abwägung zu Gunsten einer Straßenrandbebauung ohne jegliche Schutzmaßnahmen werden planerisch nicht gesehen. Im Vorfeld sind unterschiedliche Maßnahmenbündel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm geprüft und diskutiert worden. Diese Alternativen umfassen

¹¹ Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ der Stadt Halle (Westf.), Mai 2011

- die freie Schallausbreitung und Wahrung eines ausreichenden Abstands zum Künsebecker Weg,
- die Errichtung einer Wallanlage oder
- die Herstellung einer Kombination als Lärmschutzwand und –wand, vorzugsweise zu erstellen aus Gabionen.

Die unterschiedlichen Maßnahmen wurden insbesondere im Hinblick auf ihren Flächenbedarf, auf die entstehenden Kosten und das städtebauliche Erscheinungsbild verglichen. Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt für eine kombinierte Wall-/Wandlösung und damit gegen die Lösung, allein durch einen ausreichenden Abstand der künftigen Bebauung zum Künsebecker Weg auf die Belastungssituation zu reagieren. Eine derartige Lösung würde im Ergebnis zu Lasten der potenziell vermarktbareren Bauflächen gehen, ohne dass bei einem Verzicht dieser Streifen konfliktmindernd sinnvoll z.B. als öffentlicher Grünzug oder für Maßnahmen des Naturschutzes genutzt werden könnte.

Zum Schutz der Erdgeschosebenen und der Freiflächen in den Teilbereichen des Wohngebiets entlang des Künsebecker Wegs wird gemäß Gutachten eine **Schallschutzanlage** gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB als Gabionenwand oder als Wall-/Wandkombinationen mit einer Höhe von 3,6 bis 3,8 m im Osten und Nordosten entlang des Künsebecker Wegs und 2,2 m im Südosten zur Neulehenstraße vorgesehen (jeweils gemessen über der Höhenlage der Straßengradiente). Da im Zuge der Bauausführung bei derartigen Systemen bautechnisch oder konstruktiv bedingt häufig keine „fließenden“ Höhenübergänge erfolgen, sondern z.B. gestaffelte Baueinheiten errichtet werden, wird ein Spielraum von + 0,5 m in der Höhe eingeräumt. Somit ist die Mindestschutzhöhe gemäß Gutachten zu sichern. Die Schalldämmung der Anlagen muss nach Abstimmung mit dem Gutachter gemäß den „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Lärmschutzwände“ (ZTV-Lsw 06, technische Richtlinien des Bundesministeriums für Verkehr) mindestens >24 dB betragen.

Da in dieser städtebaulichen Situation auf dem rund 500 m langen Abschnitt des Künsebecker Wegs mit beidseitig geplanten großen Baugebieten, mit den bestehenden Hofstellen, Bäumen etc. die Gestaltung sehr wichtig ist, wurde bereits frühzeitig als Planungsgrundlage ein **Gestaltungskonzept** mit den in Frage kommenden Bauhöhen und mit Wall-/Wandkombinationen (bepflanzt) und Gabionenabschnitten in den Zufahrtsituationen entwickelt. Der Bebauungsplan sichert die notwendigen Flächen für die Schallschutzanlagen über die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün. Die Zugänglichkeit der Anlagen für Pflege- und Wartungsarbeiten wird über diese Flächen gewährleistet.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen schützen i.W. die Erdgeschosszonen sowie die Wohnaußenbereiche, Terrassen etc. der Neubauten. Der oben dargestellte aktive Lärmschutz wirkt für die Obergeschosse der Gebäude nur begrenzt. In Einzelfällen kann in Mündungsbereichen entsprechend der gutachterlichen Betrachtung ggf. auch eine Überschreitung der Mischgebietswerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags/54 dB(A) nachts) erfolgen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen bis zu diesem Wert entsprochen wird.

Über die oben dargestellten Maßnahmen hinausgehender Schallschutz ist daher im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 erforderlich. Da

höhere Wälle bzw. Wände im Zuge der Konzeptplanung (siehe oben) als städtebaulich unverträglich bewertet worden sind, sind in dieser Situation mit den beidseits der Straße geplanten Maßnahmen ergänzend **passive Schallschutzmaßnahmen** gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich, um auch die Nutzungen in den Obergeschossen - die im Regelfall und angesichts der Lage der Straße im Nordosten und Osten jedoch innerhalb der Gebäude erfolgen und damit gut passiv geschützt werden können - angemessen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenlärm schützen zu können.

Als textliche Vorgabe im Bebauungsplan wird daher aufgenommen, im Rahmen der sog. **architektonischen Selbsthilfe** (= Maßnahmen der Grundrissgestaltung) besonders immissionsempfindliche Nutzungen, d.h. Schlaf- und Kinderzimmer, auf der lärmabgewandten Seite zu errichten. Schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts werden hierdurch gemindert. Hervorzuheben an dieser Stelle ist, dass die Gebäude entlang des Künsebecker Wegs und auch ihre Außenwohnbereiche nach Süden bzw. Südwest oder West als lärmabgewandter Seite ausgerichtet werden können. Attraktive und gesunde Wohnverhältnisse können hierdurch gut gewährleistet werden.

Es wird empfohlen, auf den lärmzugewandten Seiten Treppenhäuser, Badezimmer, Küchen etc. anzuordnen. Dieses ist hier aufgrund der Lage der Straße im Nordosten und Osten grundsätzlich in vielen Fällen ohnehin naheliegend und sinnvoll und damit auch zumutbar. Eventuell verbleibende Wohnräume müssten demgegenüber ggf. zusätzlich mit passivem Schallschutz versehen werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für einzelne **Bauteile bzw. Fassadenelemente**. Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Ergebnis in den Obergeschossen und im Dachraum im Bereich der ersten Bauzeile entlang des Künsebecker Wegs (d.h. entlang der gemäß Eintrag in der Plankarte gekennzeichnete Baugrenzen) bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Diese Festsetzungen bieten somit einen sachgerechten weitgehenden Schutz vor Immissionen des Straßenverkehrs in den Gebäuden. Auf das zu Grunde liegende Gutachten mit diesen Maßnahmenvorschlägen in Kapitel 4 wird ausdrücklich Bezug genommen. Bei der Dimensionierung des passiven Schallschutzes ist der angestrebte Innenpegel die entscheidende Zielgröße. Die Stadt entscheidet sich im Rahmen ihrer Abwägung für idealtypische Innenpegel von bis zu 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts, um gesundes und attraktives Wohnen langfristig sicher zu können.

Um etwaige Härten zu vermeiden und zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei der konkreten Vorhabenplanung für die einzelnen Bauherren ist es grundsätzlich möglich, im Falle eines schalltechnischen Nachweises auch andersartige Schalldämm-Maß-Kombinationen zu verwirklichen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende **Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB**. Eine einzelfallbezogene Prüfung kann angemessen im Rahmen der künftigen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 wirken zusammenfassend randlich entlang des Künsebecker Wegs Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehr ein. Der Bebauungsplan reagiert angemessen auf diese Belastungssituation durch ein Maßnahmenpaket mit der grundsätzlichen Ausgestaltung der Erschließung, durch Ausrichtung der Gebäude sowie durch entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen. Im Ergebnis können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen.

- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“** zu entnehmen¹². Dieses ist zu beachten.
- Entlang des Künsebecker Wegs verlaufen **Regen- und Schmutzwasserkanäle**. Das Schmutzwasser wird derzeit zum Regenüberlaufbecken an der Schloerstraße geleitet; ein weiterer Mischwasserkanal verläuft parallel zum Kleinebach zwischen der Bahnstrecke und dem Künsebecker Weg. Für die Entwässerung des Plangebiets ist eine **Trennkanalisation** mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle und Vorfluter vorgesehen.
- Geplant ist für die Entwässerung der nördlichen Teilflächen des Plangebiets die Verlängerung des vorhandenen **Schmutzwasserkanals** in der Willi-Graf-Straße im Westen des Plangebiets bis zum Künsebecker Weg. An den Schmutzwasserkanal kann auch der Schmutzwasserkanal im Künsebecker Weg angeschlossen werden. Für die Schmutzwasserableitung der südlichen Teilflächen des Wohnbaugebiets soll ein im Tatenhauser Weg vorhandener Schmutzwasserkanal verlängert werden. Über einen Fuß- und Radweg werden die Fläche selbst und die Zugänglichkeit der Leitung in Richtung Westen bzw. in Richtung Tatenhauser Weg gesichert.

b) Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) 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.

- Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch ein Ingenieurbüro eine **Vorplanung für die Entwässerung** des Baugebiets erstellt und abgestimmt, um die Möglichkeiten für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser einschätzen zu können. Baugrundtechnische Untersuchungen für das gesamte Gebiet der städtebaulichen Rahmenplanung haben ergeben, dass für Teilflächen östlich des Künsebecker Wegs eine Versickerung i.d.R. möglich ist. Diese werden jedoch nicht von dem Bebauungsplan Nr. 58 erfasst. Die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet Nr. 58 selbst sind zwar teilweise gut, aufgrund des stellenweise sehr hohen Grundwasserstands bzw. der auftretenden Staunässe ist eine Versickerung jedoch nicht möglich.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss daher gesammelt und entsprechend dimensionierten **Regenrückhaltebecken** zugeführt werden. Das im Norden des Plangebiets anfallende Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken angrenzend an die Planstraße A mit Überlauf zum Kleinebach als ortsnahe Vorfluter geleitet. Für eine Teilfläche im Norden des Plangebiets ist gemäß der Vorentwurfs-

¹² Internetseite des Kreises Gütersloh: [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf)

planung ein Stauraumkanal innerhalb des öffentlichen Straßenraums projektiert. Die Entwässerung der Flächen im Süden des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken im zentralen Wohngebiet, das unmittelbar östlich des Kleinebachs angeordnet wird. Für die Teilflächen des Wohngebiets, die sich im Westen unmittelbar südlich des Kleinebachs befinden (voraussichtlich drei Grundstücke auf dem bisherigen Gelände des Bauunternehmens) ist ein direkter Anschluss an den Kleinebach als Vorfluter möglich.

- Der Kleinebach ist bei Starkregenereignissen hydraulisch überlastet. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung des Kleinebachs sind Einleitungen auf den natürlichen Landabfluss reduziert zu drosseln. Entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.

Das Entwässerungskonzept ist auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung erstellt worden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden parallel zum Bauleitplanverfahren weiter konkretisiert und in dem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren abgestimmt.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Die städtebauliche Rahmenplanung greift die vorhandenen Gehölzgruppen und Grünstrukturen bestandsorientiert auf und nutzt diese als „Grüngerüst“ (siehe Kapitel 2).

Alte **Gehölzbestände**, so u.a. die Hofeichen an den bereits bestehenden Gebäude sowie Bäume entlang des Künsebecker Wegs werden zum **Erhalt gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB** festgesetzt. Sie zeugen von der Historie des Plangebiets und wirken daher identitätsstiftend. Darüber hinaus übernehmen sie wichtige ökologische Funktionen. Sie bleiben als Leitstruktur für Fledermäuse und Vögel erhalten. Den Belangen des Artenschutzes kann durch Erhalt der Bäume zumindest teilweise Rechnung getragen werden, die Eingriffswirkung vor Ort wird gemindert.

Im zentralen Planbereich wird gliedernd eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage** vorgesehen. Die Grünfläche übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion für die künftigen Bewohner zwischen den einzelnen Quartieren des Wohngebiets und bietet auch eine gute Aufenthaltsqualität. Ergänzt werden voraussichtlich einzelne kleine Spielflächen im Wegeverlauf. Zudem wird der Bereich um die Hofstelle Potthoff zwischen dem Kleinebach-Komplex und den im Osten angrenzenden Hofstellen als Teil des Biotopverbunds geführt. Durch teilweise Festsetzung als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der naturnahen Regenwasserrückhaltung kann dieser erhalten werden und zumindest teilweise die ökologischen Funktionen erfüllen.

Die vorgesehenen **Regenrückhaltebecken** werden als Versorgungsflächen gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Geplant ist der naturnahe Ausbau der Regenrückhaltebecken mit variierenden Böschungsneigungen zur Ergänzung der öffentlichen Grün- und Freiflächenbereiche. Die konkrete Ausbauplanung erfolgt im Zuge nachfolgender Planungs- und Umsetzungsverfahren nach den Standards der Stadt Halle (Westf.).

Straßenbegleitend werden **öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün** festgesetzt. In Kombination mit den Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm auf dem Künsebecker Weg soll eine ansprechende und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebiets erfolgen. Geplant ist in diesem Bereich eine Kombination aus Gabionen und Elementen eines Lärmschutzwalls. Ein landschaftsplanerisches bzw. –architektonisches Gestaltungskonzept soll erarbeitet werden und eine angemessene Gestaltqualität an exponierter Stelle entlang des Künsebecker Wegs sicherstellen.

Weiteres wichtiges Planungsziel ist die Ausbildung eines eingegrünt, gegliederten Ortsrands. Das Baugebiet wird im Südwesten durch eine **Grünfläche mit Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** eingefasst. Geplant ist an dieser Stelle ein Grünstreifen mit Mulden bzw. Gräben, der mit Kopfweiden bestanden ist. Die zur Gestaltung und Unterhaltung notwendigen Maßnahmen werden zusammenfassend im Bebauungsplan definiert (fachgerechte Anlage und Erhalt von standortheimischen Gehölzgruppen, Einzelbäumen und von Weiden (Kopfweiden), extensive Pflege der Freiflächen, Saumzonen im Randbereich der Gräben und Mulden sowie der Gehölze mit gelenkter Sukzession).

Das Plangebiet selbst soll als kompaktes Baugebiet mit i.W. Ein- und Zweifamilienhäusern und entsprechenden Gärten entwickelt werden. Für diese Gärten werden keine zusätzlichen Begrünungsvorgaben getroffen, auch weil diese nur sehr schwer fachgerecht umzusetzen wären.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Kleinebach selbst wird als **Gewässer** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Uferbereiche des Kleinebachs werden als **Flächen bzw. Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfasst. Ein naturnaher Saumzug entlang des Grabens bzw. des Gewässers soll ausgebildet bzw. erhalten werden. Die entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan u.a. zur Wahrung ökologischer und hydraulischer Belange konkretisiert.

Der Kleinebach und seine Uferbereiche sind Teil eines **Landschaftsschutzgebiets** des Kreises Gütersloh. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets werden nachrichtlich übernommen. Durch die Aufnahme in den erforderlicher Maßnahmen in den Bebauungsplan (u.a. Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für das Gewässer und seine angrenzenden Uferbereiche) sind der Bach und seine angrenzenden Uferbereiche voraussichtlich durch den Bebauungsplan nicht negativ berührt.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Eingriffs im Sinne der Eingriffsregelung wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wurde der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Grünland etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt 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, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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 und Straßen 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, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich im Zuge der grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen gewerblichen und Wohnbauflächenentwicklung der Stadt jedoch gezeigt, dass weiterhin Neubaufächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren erforderlich sind.

Die von der Planung betroffenen Böden sind landesweit nicht als schutzwürdig kartiert worden. Lediglich im Süden grenzen Böden an, die als **schutzwürdige Böden aufgrund ihrer Biotopentwicklung (Stufe 1)** in NRW kartiert worden. Diese werden von der Planung jedoch nicht berührt. Darüber hinaus sind aufgrund der intensiven Nutzung und angesichts weiterer anthropogener Nutzungen im Randbereich im eigentlich geplanten Baugebiet die Bodeneigenschaften teilweise überprägt.

Die überplanten Flächen gehen der **Landwirtschaft** dauerhaft verloren. Gleichwohl sind die Belange und Interessenlagen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen (wie hier mit dem Flächenbedarf für Wohnen an den nach Prüfung auf Ebene des FNP und naturschutzfachlich sinnvollen und vertretbaren Standorten).

Die Hofstelle Potthoff mit Tierhaltung und Grünlandflächen ist als eingeschränkter Standort im Siedlungsrandbereich zu bewerten. Dauerhafte Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Nähe zu den Wohnsiedlungsbereichen nur eingeschränkt gegeben. Angesichts der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und im Planbereich sind die einvernehmliche Umsiedlung und die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen in der Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft und der Stadtentwicklung an dieser Stelle vertretbar.

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 NRW¹³ zu Grunde zu legen.

Wie in Kapitel 3 dargestellt, sind einige der planungsrelevanten, geschützten Tierarten im Plangebiet nachgewiesen worden. Auf den Umweltbericht mit **artenschutzrechtlichem Fachbeitrag** wird verwiesen. Zu den einzelnen Artengruppen können zusammenfassend folgende Aussagen getroffen werden:

Bei keiner der nachgewiesenen Vogelarten befindet sich die Population in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Verfahrenskritische **Vogelarten** kommen nach der avifaunistischen Erfassung zufolge im Plangebiet insofern nicht vor. Zur Vermeidung von populationsrelevanten Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit soll die Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeiten von April bis Mitte August erfolgen. Darüber hinaus ist gemäß Umweltbericht teilweise die Schaffung von Ersatz für die durch Überbauung verlorengehenden Brutplätze und Lehmputzen zur Aufnahme von Nistmaterial im Sinne von vorgezogenen CEF-Maßnahmen abzustimmen (Feldsperling, Schwalben). Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass potenziell betroffenen Vogelarten im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Aufgrund des ungünstigen Erhaltungszustands ihrer Population in NRW sind von den im Plangebiet zu erwartenden Säugetieren insbesondere die **Fledermausarten** Kleiner Abendsegler und Große Bartfledermaus als durch die Planung betroffen einzustufen. Das Plangebiet stellt für Fledermäuse allgemein ein ergänzendes Nahrungshabitat dar. Gebäude und Baumbestand können darüber hinaus als Quartiere genutzt werden. Bei den betroffenen Artengruppen handelt es sich um Kulturfolger. Die vorgesehene Wohnbebauung einschließlich der Garten- und Grünflächen stellt für diese Artengruppe nicht zwangsläufig eine Verschlechterung ihres Lebensraums dar. Auswirkungen auf das Nahrungsangebot können zudem mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung innerhalb des Baugebiets gemindert werden.

Zur Vermeidung einer populationsrelevanten Störung der Fledermäuse im Sinne des § 44(1) Nr. 2 BNatSchG wird empfohlen, das Plangebiet auf mögliche Wochenstubenquartiere zu untersuchen. Mausohrkolonien sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls Wo-

¹³ 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.

chenstubenquartiere anderer Arten betroffen sind, muss deren Entfernung außerhalb der maßgeblichen Wochenstubenzeiten (Oktober bis Februar) erfolgen. Der Verlust von Quartieren in überplanten Gebäuden oder Bäumen kann durch das Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen (auch außerhalb des Plangebiets) vor Inanspruchnahme des potenziellen Quartiers ersetzt werden. Aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Struktur des Plangebiets und der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte insgesamt im Sinne des § 44 BNatSchG erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergibt die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung, dass die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Weitere faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

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 pauschale **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des BNatSchG und des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es 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

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans auf bisher nicht bebauten Flächen bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar ist, ob er in seinen Auswirkungen gemindert werden und wie ein Ausgleich erfolgen kann.

Zur Bewertung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ist zunächst die **Standortfrage** zu prüfen. Im Zuge der FNP-Diskussion hat sich gezeigt, dass die vorliegende Fläche aufgrund des weiterhin noch bestehenden Bedarfs an Bauland konkret entwickelt werden soll. Der Standort wird im Ergebnis städtebaulich und naturschutzfachlich als vergleichsweise unproblematisch bewertet. Besonders wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche selber nicht, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht hier nicht vor. Grundsätzliche Artenschutzkonflikte werden nicht gesehen. Auch die Böden selbst sind nicht als schutzwürdig kartiert worden. Der Neubaufächenbedarf soll auf

naturschutzfachlich und aus anderen Gründen geeigneten Flächen gedeckt werden, auch wenn die Baulandentwicklung für die direkten Anlieger sicherlich einen Eingriff in die heutige Situation in der Ortsrandlage bedeutet. Auf die grundsätzlichen **städtebaulichen Planungsziele** sowie auf das Verfahren zur Änderung des FNP inklusive der Standortentscheidung wird verwiesen.

In der Bauleitplanung sind weiterhin **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** zu prüfen. Hierzu wird auf die geplante Bebauung in maßvoller Dichte und auf den Erhalt der randlichen wertvollen Gehölze verwiesen. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur mit Neubauten in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt. Diese Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist schließlich bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. **Maßnahmen zum Ausgleich** geboten sind oder erforderlich werden. Auf den Neubauflächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Die wertvollen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt und daher nicht überplant. Regenrückhaltemaßnahmen werden ergriffen. Somit sind i.W. die Eingriffe in Grünland/Böden und die Versiegelung zu bilanzieren.

Im Umweltbericht bzw. ergänzend hierzu ist der Bebauungsplan-Entwurf überprüft und eine konkrete **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet worden. In dieser wird der aus umweltfachlicher Sicht gebotene Ausgleichbedarf für den für von der Stadt als unvermeidbar bewerteten Eingriff rechnerisch ermittelt. Die wasserbaulichen und naturschutzfachlichen Maßnahmen mit Anlage der Regenrückhalte-/Grünflächen etc. werden hierbei berücksichtigt.

Die Stadt Halle (Westf.) geht davon aus, dass das danach rechnerisch ermittelte verbleibende Eingriffsdefizit in Höhe von 175.242 Werteinheiten (siehe Umweltbericht) weitestgehend durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird. Eventuelle Gründe für einen als Ergebnis der Abwägung ggf. denkbaren teilweisen Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen werden angesichts der Neuplanung und der möglichen externen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Halle (Westf.) bzw. auf vertraglich gesicherten Flächen nicht gesehen. Hierfür werden externe Maßnahmen auf folgenden verfügbaren Flächen vorgesehen:

- Gem. Amshausen, Flur 3, Flurstück 155/7 tlw. mit einer Größe von ca. 2,3 ha im Grenzbereich Halle/Steinhagen, hier Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland auf einem relativ nährstoffarmen Standort,
- im Bereich Gartnischberg, Gem. Halle, Flur 16, Flurstücke 233, 234 tlw. mit ca. 0,53 ha Größe, hier ebenfalls Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland.

Danach verbleibt noch ein Defizit von ca. 38.092 Werteinheiten, das aus dem Überschuss für den Bebauungsplan Nr. 56 dem Bebauungsplan Nr. 58 zugeordnet wird. Hinzu kommt ein noch als Ersatzaufforstung anzulegender Anteil für ca. 560 m² Waldüberplanung im vorliegenden Bebauungsplan. Auf die Flächenbilanz und auf die Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht in Kapitel 2.3.2 wird verwiesen.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

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.

Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diesen Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Eine besondere **klimatische Bedeutung** der südlich an den Siedlungsbereich der Kernstadt Halle (Westf.) grenzenden Fläche wird nicht gesehen. Das überplante Gebiet besitzt in dieser Siedlungsrandlage angesichts der leichten Neigung nach Süden und der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion (siehe Umweltbericht).

Im Hinblick auf den **überörtlichen Klimaschutz** führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets im weiteren Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine sinnvolle Arrondierung und Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung Richtung Süden.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitestgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Das Plankonzept und die Abstände zwischen den Bauzeilen orientieren sich an den Planungshinweisen für Klimaschutzsiedlungen NRW (siehe Kapitel 4.2) und bieten auf den ganz überwiegenden Baugrundstücken eine gute bis sehr gute Besonnung, auch bei Nord-Süd orientierten Straßen wurde durch eine West- oder Südwest-Ausrichtung der Gebäude und Gärten auf eine möglichst gute Besonnung geachtet.

- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal demnächst eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen wird. Eine Nutzung regenerativer Energien ist entsprechend umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Rückhaltung des Regenwassers in einer mit einer naturnahen Böschung angelegten Mulde im Grünlandbereich mindert den Eingriff in Wasserhaushalt und Kleinklima.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets in der Ortsrandlage mit offener Bauweise, aufgelockerten Freiflächen, öffentlichen Grünflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Entwässerung sowie Rückhaltung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten im Plangebiet mit einer langfristigen Sicherheitsreserve.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll angesehen.

6. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bisher im Nordwesten und Westen der Wiesenstraße im Eigentum einzelner Eigentümer, ebenso die benötigten Flächen für den Radweg an der Neulehenstraße. Die Flächen des Hofs Potthoff sind dagegen von der Stadt Halle zwischenzeitlich (Westf.) erworben worden.

Zur Umsetzung der Planungsziele und im Interesse einer angemessenen Gleichbehandlung der Beteiligten wird ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt. Die Abstimmungen mit den Beteiligten erfolgen zu einem erheblichen Teil parallel zum Bebauungsplan-Verfahren, eine Reihe von Fragestellungen konnten geklärt und z.T. auch bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha ¹	
	Bestand	Wohnen / Planung
1. Wohnbauflächen WA, Summe:	0,19	5,96
- WA1 (ohne Bestand Hofanlage)	-	0,75
- WA2	-	0,42
- WA3 (ohne Bestand Hofanlage/ehem. Gewerbebetrieb)	0,02	3,49
- WA3* (zusätzliche Gestaltungsoption: Holzhäuser)	-	0,89
- WA4	-	0,15
- WA5 (Bestand = Hofgebäude mit Randbereichen)	0,10	0,26
- WA6	0,07	-
2. Verkehrsflächen, Summe:	1,68	1,16
- Künsebecker Weg, Neulehenstraße, Wiesenstraße zzgl. geplanter Kreisverkehre (heutige Flurstücke = Bestand)	1,68	0,32
- Planstraßen A-F	-	0,77
- F-/R-Wege	-	0,07
3. Grünflächen, Flächen gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB, zus.:	-	1,55
- Grünflächen, öffentlich als Verkehrsgrün	-	0,46
- Grünflächen, öffentlich als Grünzüge/Parkanlage	-	0,37
- Grünfläche, private Gartenanlage	-	0,17
- Flächen gemäß § 9(1)20 BauGB (Teilflächen a/b)	-	0,55
4. Sonstige Flächen, Summe:	-	0,55
- Flächen für Regenwasserrückhaltung (§ 9(1)14 BauGB)	-	0,53
- Kleinebach im Westen	-	0,02
B-Plan Nr. 58, Gesamtfläche ca. 11,09 ha¹	1,87	9,22

¹ Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, Stand November 2013, Werte gerundet!

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Weidenkamp“ bereitet die Erschließung und Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche für Wohnbauzwecke vor. Die Planung wird zur Deckung des mittel- bis langfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich. Die im Umfeld des Plangebiets im südlichen Kernstadtgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet.

Der Bebauungsplan Nr. 58 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Süden der Stadt Halle (Westf.). Die Gliederung der Bauflächen schafft einzelne Quartiere und nimmt auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

Zur Einleitung des Planverfahrens wird auf die Sitzungen des Fachausschusses und des Rats im Jahr 2010 verwiesen. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner

Sitzung am 22.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 für diese Fläche beschlossen (vgl. DS-Nr. 00201/2010). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um diese Teilfläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln. Die mögliche spätere Weiterentwicklung der Teilfläche östlich des Künsebecker Wegs soll angemessen durch Anschlusspunkte insbesondere der technischen Infrastruktur berücksichtigt werden.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 und die parallel erfolgte 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine zunächst für den gesamten Bereich zwischen Wiesenstraße und Bahnlinie "Haller Willem" entwickelte Rahmenplanung, die ebenfalls gemäß Beschlussfassung des Rats erarbeitet wurde.

Diese städtebauliche Rahmenplanung sowie die planerischen Rahmenbedingungen sind im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss im Mai 2011 vorgestellt und intensiv politisch beraten worden (DS-Nr. 00358/2011). Gleichzeitig wurde der ehemalige Gewerbebetrieb angrenzend an den Kleinebach in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 einbezogen (DS-Nr. 00359/2011).

Basierend auf den Ergebnissen der Beratung ist der Vorentwurf des Bebauungsplans ausgearbeitet und am 31.01.2012 im Fachausschuss vorgestellt und beraten worden. Aufgrund noch offener Fragen und verschiedener Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes entlang des Künsebecker Wegs sind Varianten (Abstand, Wallanlage, kombinierte Wall-/Wandanlage, siehe auch Kapitel 4) ergänzend im Februar 2012 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und beraten worden. Im Ergebnis erfolgt die Aufnahme einer kombinierten Wall-/Wandlösung in den Bebauungsplan. Auf die Beratungsvorlage der Verwaltung wird verwiesen (DS-Nr. 00482/2012). Die weiteren fachlichen Beratungen über diese schalltechnischen Baumaßnahmen erfolgten dann im Bau- und Verkehrsausschuss (siehe auch Vorlage DS-Nr. 00704/2013).

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Juni/Juli 2012 wurde die Öffentlichkeit über den Bebauungsplan Nr. 58 und über die zugehörige 9. FNP-Änderung informiert. Weitere Beratungs- und Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung des Plangebiets wurden gesammelt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit konkreten Anregungen zu Planinhalten bezogen sich i.W. auf den parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 58. Ein Miteigentümer des früheren Gewerbebestands westlich der Wiesenstraße möchte die frühere Gewerbenutzung aufleben lassen und hat sich gegen die Entwicklung als Wohnbaufläche gewandt.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 12.09.2012 hierüber beraten und die Fortsetzung des Planverfahrens auch für diese Fläche beschlossen (vgl. DS-Nr. 00575/2012). Die Stadt Halle (Westf.) strebt wie dargelegt in der südlichen Stadtrandlage schwerpunktmäßig die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen an. Ggf. konkurrierende Gewerbenutzungen mit potenziellen Nutzungs- und Immissionschutzkonflikten sind nicht vorgesehen und sollen auch nicht verfestigt werden. Der bisherige Kleingewerbebestandsort im Außenbereich wird somit erstmals als Wohnbaufläche im FNP und im Bebauungsplan Nr. 58 überplant, eine attraktive Folgenutzung für den Eigentümer wird vorbereitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 kann nach Klärung einer Reihe von fachplanerischen Fragestellungen im Herbst 2013 mit den nach Einschätzung der Stadt

wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Auf die umfangreichen bisherigen Beratungen im Rat der Stadt Halle (Westf.) und in seinen Fachausschüssen wird nochmals insgesamt Bezug genommen.

Halle (Westf.), im November 2013