

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“

Vorentwurf, Februar 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise
 - 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Hinweis: Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

Teil II: Anlagen

- A.1 Stadt Halle (Westf.), Bebauungsplan Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“, **Bestandskarte**, Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Oktober 2018
- A.2 Stadt Halle (Westf.), Bebauungsplan Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“, **Rahmenplanung**, Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Oktober 2018

1. Einführung

Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist die **Entwicklung eines neuen Baugebietes** im Ortsteil Hörste. Nachdem die in den letzten Jahren entwickelten Baugebiete „Hörster Straße“ (B-Plan Nr. 45 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen) und das westlich angrenzende Baugebiet „Siedlung Hörste“ (B-Plan Nr. 57) mittlerweile überwiegend bebaut sind, soll mit Blick auf den kurz- bis mittelfristigen Bedarf ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

Um diesen absehbaren Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, soll neben dem Schwerpunkt der Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsraums mit Mobilisierung innerörtlicher Reserveflächen ergänzend am nordöstlichen Ortsrand im Ortsteil Hörste das Baugebiet „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“ entwickelt werden. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung Teil der gemeindlichen Doppelstrategie für die zukünftige Entwicklung. In dieser sollen einerseits möglichst umfassend Innenentwicklungspotentiale mobilisiert und andererseits wie im vorliegenden Fall als Ergänzung und Abrundung des Angebots, bedarfsgerecht und stufenweise neue Baugebiete in geeigneter Lage entwickelt werden.

Diese attraktive Ortsrandlage zwischen heutiger Bebauung im Süden und Westen, der offenen landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden und Osten sowie der Nähe zum Tatenhauser Wald kann nach Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Detmold in den nächsten Jahren für die Siedlungsentwicklung in Hörste genutzt werden. Derzeit wird die Freifläche i. W. als Acker- oder Grünlandfläche genutzt. Der bis heute unbebaute Bereich soll für eine zukünftige Bebauung vorbereitet und langfristig als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Der vorliegende Geltungsbereich grenzt somit unmittelbar an den Siedlungsbereich von Hörste an. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 78 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt werden. Nach summarischer Prüfung erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von einem Hektar. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen gemäß aktuellem Stand voraussichtlich nicht vor. Diesbezüglich wird auf Kapitel 5 und die ergänzende FFH-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Nähe zum **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** verwiesen. In Kombination mit den Zielen und geplanten grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet geht die Stadt Halle (Westf.) aktuell davon aus, dass eine Verträglichkeit der vorliegenden Planung hinsichtlich des FFH-Gebiets gegeben ist. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete) keine Hinweise darauf, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Im weiteren Planverfahren ist nochmals abschließend zu prüfen, ob das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann oder ob das Regelverfahren gemäß BauGB, inklusive Erstellung eines Umweltberichts, geboten ist.

Im Ergebnis ist ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“ erfolgt die **16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)**, um die bisher dargestellte *Fläche für die Landwirtschaft* nunmehr als *Wohnbaufläche* darzustellen (s. Vorlage DS-Nr. 00823/2017).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“ umfasst ein heute unbeplantes und unbebautes Gebiet im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Hörste mit einer Größe von etwa 2,6 ha. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das LSG- Bäche des Ostmünsterlandes,
- im Osten durch die Straße Hasenweg,
- im Süden durch die angrenzende Bebauung im Bereich des Igel- und Fuchswegs sowie
- im Westen durch die angrenzende Bebauung im Bereich der Rierkstraße.

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine rund 2,6 ha große sowie weitestgehend unbebaute Acker- und untergeordnet Grünlandfläche. Lediglich das nordöstliche Grundstück Rierkstraße 26 (Flurstück 607) ist bereits bebaut. Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sind Neubauten aus der jüngeren Zeit. Entstanden ist direkt angrenzend eine kleinteilige Struktur mit mehrheitlich Einfamilien- und vereinzelt Doppelhäusern. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 500 – 1000 m². Diese sind gemessen an heute üblichen Wohngrundstücksgrößen im ländlichen Bereich **durchschnittlich** groß. Die Innenbereiche dieser Grundstücke werden u. a. als erweiterte Gartenbereiche freigehalten und genutzt. Kleinere Mehrfamilienhäuser finden sich im weiteren Umfeld.

Die Haupteinschließung des Plangebiets ist durch den Igel- und Fuchsweg vorgeprägt. Die Anschlusspunkte wurden im Bebauungsplan Nr. 45 und seiner rechtskräftigen Änderungen planerisch gesichert. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Trampelpfad. Am östlichen Rand verläuft der Hasenweg. Die schmale Straße erschließt nur untergeordnet bestehende Baugrundstücke und die nördlich des Plangebiets bestehenden Siedlungssplitter. Dabei handelt es sich primär um Hofstellen. Östlich und südlich in näherer Umgebung verläuft zudem die Hörster Straße. Sie sichert den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die prägende **Dachform** in der Umgebung ist das Satteldach. Vereinzelt finden sich als Untervariante auch Krüppelwalmdächer. Die Dacheindeckungen reichen farblich von roten und dunkelbraunen bis hin zu anthrazitfarbenen sowie schwarzen Farbtönen. Die umliegenden Gebäude weisen überwiegend eine 1½-geschossige Bauweise (städtebaulicher Begriff) mit steilem Satteldach auf. Im Nordwesten des Plangebiets sind aber auch mehrere Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Satteldach verortet.

Das Gebiet besticht besonders durch die Lage angrenzend an die im östlichen **Umfeld** liegenden großräumigen Freiraum- und Landschaftsbereiche des Tatenhauser Walds bei Halle und der östlich wie nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiete Halle-Steinhagen (LSG-3915-0004) und Bäche des Ostmünsterlandes (LSG-3915-0005). Entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze verlaufen bestehende Grabenstrukturen. Sie dienen der Entwässerung des Plangebiets und der angrenzenden Freiflächen. Der nördliche Graben verläuft Richtung Westen und mündet in den bestehenden Loddenbach, der nordwestlich am Plangebiet vorbeifließt. Aufgrund der heute kaum bestehenden Belastung durch Verkehr besteht für die Anwohner und sonstigen Nutzer im Plangebiet eine niedrige Belastung durch **Lärm und andere Emissionen des Straßenverkehrs**.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand im Umfeld:

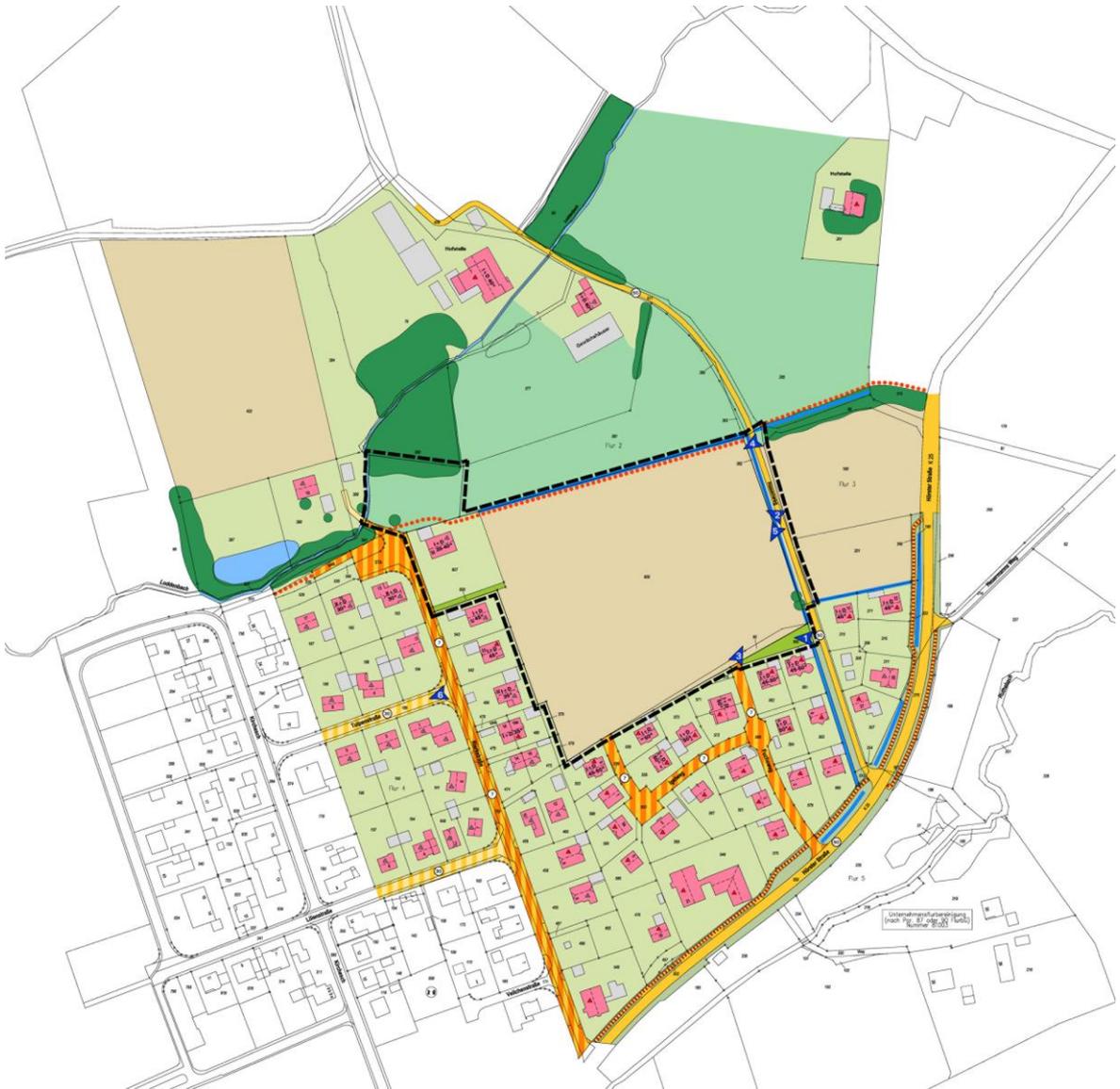


Abb.: Ausschnitt Bestandskarte B-Plan Nr. 78 (Stand Oktober 2018), siehe Anlage A.1 (ohne Maßstab – genordet)

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Ortsteil Hörste als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* und nicht als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die nördlich und östlich angrenzenden sowie in der Nähe befindlichen Grün- und Freiflächen sind als Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie zum Schutz der Natur im Regionalplan aufgenommen worden.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) ist lediglich der südliche Teil des Plangebiets als *Wohnbaufläche* und der überwiegende Teil des Plangebiets als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Eine FNP-Änderung ist somit zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Diesbezüglich wird die 16. FNP-Änderung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 erarbeitet und an dessen

planerischen Zielsetzungen angepasst. Auf den Ratsbeschluss der Stadt vom 14.02.2018 (DS-Nr. 00823/2017) wird verwiesen.

Die **landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG)** bezüglich der parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren laufenden 16. Änderung des FNP wurde mit Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom 06.04.2018 positiv beschieden. Die Bezirksregierung weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass nördlich an den FNP-Änderungsbereich ein namensloses Gewässer angrenzt. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 31(4) Landeswassergesetz NRW sind im dort angrenzenden Gewässerrandstreifen bauliche und sonstige Anlagen verboten. In der Planung ist ein entsprechender Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Somit bestehen grundsätzlich keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung. Der Bebauungsplan wird im Ergebnis aus dem FNP entwickelt (**Entwicklungsgebot** gemäß §8(2) BauGB).

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das Plangebiet ist bis zum heutigen Stand eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und weist mit Ausnahme des nordöstlichen Grundstücks Rierkstraße 26 (Flurstück 607) keine Bebauungen oder Versiegelungen auf. Die Fläche liegt im Außenbereich am Rande des Ortsteils Hörste. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“. Im Landschaftsplan ist für das Plangebiet ein Entwicklungsziel dargestellt (1.2.2 Strukturarme siedlungsnaher Agrarbereiche), welches bei allen behördlichen Entscheidungen, Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen ist. So soll u. a. die Umsetzung von Maßnahmen vornehmlich im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgen.
- Gemäß Biotopkataster NRW² befindet sich der nordwestliche Bereich des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005).
- Gemäß Biotopkataster NRW³ finden sich im Plangebiet keine Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Südöstlich des Plangebiets befindet sich das **FFH-Gebiet** „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE-3915-303). Schutzziele für die Flächen sind u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung eines reich strukturierten Tiefland-Buchen- und Eichenwaldkomplexes sowie der Erlen-Auenwälder durch naturnahe Waldbewirtschaftung. Die weitgehend unzerschnittenen

² Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

³ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

Laubmischwälder stellen aufgrund ihrer Flächengröße und ihres Alters ein bedeutendes Quartier für geschützte Fledermaus- und Vogelarten dar. Das FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald“ befindet sich in einem Abstand von knapp 90 m südöstlich des Plangebiets.

- Südöstlich des Plangebiets wird die Fläche zusätzlich durch Ausweisung als **Naturschutzgebiet** (NSG) geschützt. Konkret liegt im Abstand von ca. 90 m das NSG „Tatenhauser Wald“ (GT-036).
- Der Bereich um den Loddenbach, nördlich angrenzend an das Plangebiet wird durch die Darstellung als **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005) im Landschaftsplan geschützt. Im näheren Umfeld ca. 70 m östlich des Plangebietes befindet sich das „LSG Halle-Steinhagen“ (LSG-3915-0004) sowie ca. 140 m südlich im Bereich des Ruthebach wiederum das LSG „Bäche des Ostmünsterlandes“.
- Der nördliche Loddenbach und südliche Ruthebach werden im Biotopkataster NRW als **geschützte Biotope** geführt.

Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben. Zusätzlich bietet der gesamte umgebende Landschaftsraum auf Grund der struktureichen landschaftlichen Ausstattung (ausgedehnte Waldgebiete, Bachlauf, Teiche etc.) einen hohen Naherholungswert für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Planung wird eine Beschränkung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft nicht gesehen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen Erholungs- und Freiraumbereichen u. a. des Tatenhauser Walds verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst.

3.4 Gewässer

Großflächige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze verlaufen unbenannte Grabenstrukturen. Sie dienen primär der Entwässerung der angrenzenden Grünland-, Acker- und Straßenflächen. Die beiden Gräben führen mehrheitlich kein Wasser. Im westlichen Randbereich verläuft der **Loddenbach**. Dieser fließt in einem kurzen Abschnitt durch das Plangebiet.

Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines **Trinkwasserschutz-** oder **Heilquellenschutzgebiets**, noch in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ liegt der überwiegende Teil im Bereich von schwarzgrauem und graubraunem Plaggenesch (E81). Der nördliche und nordöstliche Randbereich liegt tlw. im Bereich von Gley-Podsol (gP8).

Beim Plaggenesch handelt sich um einen tief reichenden humosen Fein- bis Mittelsandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist und über Jahrhunderte anthropogen als Ackerboden genutzt wird. Er zeichnet sich durch eine mittlere Ertragsfähigkeit aus, er ist jederzeit bearbeitbar und besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit. Weitere Kennzeichen sind eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Da Plaggeneschböden aufgrund ihrer **Dokumentar- und Archivfunktion** eine besondere kulturhistorische Bedeutung aufweisen, treffen

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1983.

die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁵ auf diese Böden zu.

Der Gley-Podsol (gP8) ist ein tiefreichend humoser sandiger Boden, welcher sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auszeichnet. Der Grundwasserstand liegt meist bei 8–15 dm unter Flur. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese beiden Böden nicht zu.

Der Boden im Plangebiet ist nur geringfügig im nordwestlichen Teil durch die Versiegelung von Gebäudeflächen überformt. Er kann heute somit seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen fast uneingeschränkt wahrnehmen. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. eine Versiegelung und führt damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 78 sind gemäß aktuellem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Dies gilt auch für **Baudenkmale**.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt mit der Entwicklung der Bauflächen nördlich des Fuchs- und Igelweges das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Die Bebauung soll die Siedlungsstruktur von Hörste sinnvoll ergänzen und sich in die typische räumliche Struktur der Umgebung einfügen. Benötigt werden für den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen Bauflächen, die Ein- und Zweifamilienhäuser sowie je nach Bedarf auch kleinere Mehrfamilienhäuser für verdichtete bzw. kombinierte Wohnformen auch im Rahmen des preisgünstigen Wohnungsbaus ermöglichen. Gründe für den Wohnflächenbedarf sind insbesondere die wirtschaftliche Attraktivität des Kreises Gütersloh und der Region OWL, die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und die sehr gute verkehrliche Erschließung von Hörste im Zuge des Lückenschlusses der A 33. Ergänzende Faktoren sind sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner.

Die im Rahmen des Fachbeitrags „Wohnen in Halle“ im Juni 2017 durchgeführte Abschätzung der **Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe** in Halle⁶ zeigt, dass die Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächennachfrage die nächsten Jahre hoch bleiben wird. Aufgrund des derzeit spürbaren Nachfragedrucks am Haller Wohnungsmarkt und der zu erwartenden hohen Wachstumsdynamik in Bielefeld und Gütersloh mit den bereits identifizierten Überschwappeffekten in das Umland wird ein stetiger Wohnraumbedarf in den nächsten Jahren prognostiziert. Somit werden die bestehenden Flächenreserven trotz der von der Stadt Halle (Westf.) angestrebten Berücksichtigung der Wiedernutzungspotenziale und Nachverdichtung nicht ausreichen, um die zu erwartenden Wohnraumbedarfe zu decken. Diesbezüglich ist die Erweiterung des Ortsteils Hörste aufgrund der Potenzialfläche des Plangebietes anzustreben.

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“ das grundlegende Ziel, der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen gerecht zu werden. Übergeordnete Planungsziele sind die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO** einschließlich **Erschließungs- und Grünflächen** unter angemessener Beachtung der angrenzenden bestehenden Nutzungen. Ergänzend sollen die untergeordnet bestehenden Nutzungen und baulichen Strukturen im Nordwesten planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadt Halle (Westf.) möchte damit v. a. Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Hörste bereitstellen, um den **Wohnraumbedarf** für eine **breite Nachfragegruppe** in den nächsten Jahren befriedigen zu können. Zwischen **offenem Landschaftsraum** im Norden und Osten und der bestehenden Siedlung im Süden und Westen eröffnet das Plangebiet attraktive Wohnbauflächenpotentiale.

Die künftige Bebauung soll in der Umgebung vorhandene bauliche Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufnimmt. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger, ablesbarer Quartierscharakter entwickeln kann. Folgende Ziele stehen im Vordergrund:

- Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Hörste.
- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein-/Zweifamilienhäuser, optional aber auch für Wohnungen in dichteren Bauformen (z. B. kleinere Mehrfamilienhäuser).

⁶ Fachbeitrag Wohnbedarfe in Halle Juni 2017– Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

- Gliederung des Plangebiets in Nachbarschaften – abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und auf die Zielgruppen.
- Die Neubauten sollen sich in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. in den umgebenden Bestand einfügen. Realisierung von Gebäuden in 1½- bis 2½-geschossiger Bauweise (städtebaulicher Begriff).
- Entwicklung qualitätsvoller Siedlungsränder.
- Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen sollen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper ermöglichen.
- Eine funktionale und effiziente Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen soll geschaffen werden.
- Die Sicherung und Entwicklung der Flächen zwischen dem neuen Wohnbaugebiet und des nordwestlich verlaufenden Loddenbachs als Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9(1) Nr. 14 BauGB.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben und das Bebauungsplanverfahren sind aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung vorgesehen.

Der Vorentwurf auf Basis eines Rahmenplans wurde im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) im Oktober 2018 beraten und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen. Dem damaligen Vorentwurf wurde zugestimmt. Ergänzend wurde beschlossen, dass eine Variante mit Mehrfamilienhäusern im inneren Bereich des Bebauungsplans entwickeln werden soll. In der frühzeitigen Beteiligung sollen gemäß Beschluss beiden Varianten erörtert werden (siehe DS-Nr. 01012/2018).

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Als Grundlage für die Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB wurde die vorliegende **Rahmenplanung** (Stand Oktober 2018) erarbeitet.

Bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 45 „Hörster Straße“ inkl. seiner rechtskräftigen Änderungen wurden mit Blick auf eine potenzielle nördliche Erweiterung die Straßen Fuchs- und Igelweg bereits für eine Erschließung des Plangebiets vorbereitet. Die Fläche kann somit sinnvoll und zweckmäßig über die südlich bestehenden Straßen Fuchs- und Igelweg erschlossen und über die bestehende Kreisstraße Hörster Straße (K 25) an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Innerhalb des Plangebiets werden die Baugrundstücke über eine neue Ringstruktur erschlossen. Entlang der Ostseite wird die zweite Bautiefe über kleine Stichstraßen erschlossen. Im Bereich des nördlichen Stichts wird die Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zum Hasenweg planungsrechtlich gesichert. Dieser Bereich dient ergänzend als „Notzufahrt“ für den motorisierten Verkehr. Dies jedoch nur, wenn die Hauptzufahrt im Bereich Hörster Straße z. B. wegen Bauarbeiten blockiert ist. Planungsrechtlich soll die kurze Verbindung auch für Not- und Rettungsfahrzeuge, Versorgungsträger sowie die Stadt Halle (Westf.) gesichert werden. Im Nordwesten stellt ein Fuß- und Radweg die direkte Verbindung an die Rierkstraße und die westlichen angrenzenden Siedlungen sicher.



Abb.: Ausschnitt Rahmenplanung B-Plan Nr. 78 (Stand Oktober 2018), siehe Anlage A.2 (ohne Maßstab – genordet)

Im Norden wird gemäß Rahmenplanung der bestehende Graben in Kombination mit einem Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert und damit ein ausreichender Abstand zur geplanten Bebauung eingehalten. Der Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird gesammelt und in eine zentrale Retentionsfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets geleitet, versickert und falls notwendig gedrosselt in den Loddenbach eingeleitet. Das Becken soll möglichst naturnah gestaltet werden. Die konkrete Lage, Ausgestaltung und technischen Aspekte werden im weiteren Verfahren mit den Beteiligten geklärt. Zur Durchleitung des Niederschlagswassers zwischen den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Rückhaltefläche wird ein Regenwasserkanal notwendig. Dieser verläuft gemäß aktueller Rahmenplanung über bestehende und geplante Wohnbaugrundstücke. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Kanals werden im Bauleitplanverfahren die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und Stadt Halle (Westf.) festgesetzt. Eine Abstimmung diesbezüglich hat mit den aktuell betroffenen Grundeigentümern des Flurstücks Nr. 607 bereits stattgefunden.

Im Plangebiet werden entlang der Ränder klassische Einfamilienhausgrundstücke in ortsüblicher Größe entwickelt und damit ein harmonischer Übergang zu den bestehenden angrenzenden Wohnbauten und zur offenen Landschaft sichergestellt. Durch das Abrücken der geplanten Wohnbauten entlang des südlichen und westlichen Plangebietsrands wird aus Sicht der Stadt ein qualitätsvoller sowie nachbarschaftsverträglicher Übergang zu den Bestandsbauten sichergestellt. Innerhalb des Erschließungsrings sind etwas dichter Bauformen in Form von Doppelhausstrukturen oder alternativ zwei kleinen Mehrfamilienhäusern im Norden geplant. Aus Sicht der Stadt erweitern diese Bautypen zweckmäßig das Wohnungsangebot und stellen einen qualitätsvollen

sowie verträglichen Beitrag hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden dar. Geplante sind im gesamten Baugebiet 1½- bis 2½-geschossige Bauten (städtebaulicher Begriff) mit Satteldächern. Entlang der Ränder sind die kleineren und in der Mitte des Plangebiets die höheren Bauten geplant. Die entspricht der Prägung und Maßstäblichkeit der Bestandsgebäude im Umfeld. Insgesamt definiert der vorliegenden Rahmenplan 23 Einfamilien- und 12 Doppelhausgrundstücke. Alternativ werde in der Variante 1 innerhalb des Erschließungsringes 6 Doppelhaus- und zwei kleine Mehrfamilienhausgrundstücke angedacht.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Halle (Westf.). Es werden Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und alternativ für zwei Baugruppen mit kleineren Mehrfamilienhäusern gemäß Nachfrage entwickelt.

In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen im Bereich des neuen Wohnquartiers als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude getroffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen, Bestand und Rahmenplanung werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für primär Einfamilien-, Doppel- und alternativ kleinen Mehrfamilienhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen im

neuen Wohnquartier wird sich die **Grundflächenzahl GRZ** voraussichtlich mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO orientieren.

- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im späteren Bebauungsplan konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln.
- In dem Wohngebiet ist die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südlich bis westliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Innerhalb des Erschließungsringes werden zur städtebaulichen Stärkung der Straßenseite und zur Schaffung eines grün geprägten Binnenbereichs die Bauten an der Straße angeordnet. Die Stadt erachtete dies als sinnvoll und zweckdienlich.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Im weiteren Planverfahren werden gemäß **§ 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Zusätzlich ist im weiteren Verlauf der Planung vorgesehen Regelungen zur Dachlandschaft sowie zu einer einheitlichen Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und zu Einfriedungen vorzunehmen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt weitestgehend über die Kreisstraße Hörster Straße sowie die bestehenden Erschließungsstraßen Igel- und Fuchsweg. Das Flurstück Nr. 607 wird bestandsorientiert über die Rierkstraße erschlossen. Die **Binnenerschließung** erfolgt im neuen Wohnquartier über einen zentralen Erschließungsring. Zur Erschließung der zweiten Bautiefen entlang des Hasenwegs werden zwei untergeordnet Stichstraßen geplant. In der Verlängerung des nördlichen Stiches wird in Richtung Hasenweg ergänzend ein „**Notzufahrt**“ für den motorisierten Verkehr sichergestellt. Diese Verbindung steht dem allgemeinen motorisierten Verkehr nur dann zu Verfügung, wenn die Hauptzufahrt in das Plangebiet über den Knotenpunkt Hörster Straße temporär nicht zur Verfügung steht. Ergänzend kann diese Verbindung durch Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsträger genutzt werden. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist in alle Richtungen sichergestellt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Hörste (Halle/Westf.), Schule“ und „Hörste (Halle/Westf.), Schröder“ liegen südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 350 bzw. 600 m. Von hier aus können z. B. Versmold, das Stadtzentrum von Halle (Westf.) und Werther direkt erreicht werden.

Soweit erforderlich werden im weiteren Planverfahren **Sichtfelder** mit einer entsprechenden Einschränkung nach § 9(1) Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum geplant.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen.

Im Plangebiet bestehen vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit. Im weiteren Planverfahren werden die dargestellten Fuß- und Radwegebeziehungen planungsrechtlich gesichert.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand ist die **Leistungsfähigkeit** des bestehenden und geplanten Straßensystems bezüglich der vorliegenden Planung gegeben und damit die **Verträglichkeit** insbesondere für das Umfeld sichergestellt.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes teilweise geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im nördlichen Umfeld befindet sich in etwa 120 m Entfernung ein **landwirtschaftlicher Betrieb**. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und werden u. a. aufgrund der Hauptwindrichtung gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Darüber hinaus befindet sich südwestlich des landwirtschaftlichen Betriebs bereits Wohnbebauung, die ebenfalls eine Entfernung von etwa 120 m zum landwirtschaftlichen Betrieb aufweist. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet gemäß aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt gemäß aktuellem Kenntnisstand zu keinen beeinträchtigenden oder ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. Das Plangebiet liegt deutlich abseits von der stärker belasteten Versmolder Straße.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden neue Baumöglichkeiten geschaffen. Die vorliegende Planung trägt damit insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet und im Umfeld bei und hat damit angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Gemäß aktuellem Kenntnisstand geht die Stadt Halle (Westf.) jedoch davon aus, dass aufgrund der untergeordneten

Größe des Plangebiets und der Leistungsfähigkeit des bestehenden und geplanten Straßennetzes eine Verträglichkeit insgesamt gegeben ist.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das vorliegende Gebiet grenzt an einen weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines **Trinkwasserschutz-** oder **Heilquellenschutzgebiets**, noch in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands ist eine Versickerung auf den geplanten Baugrundstücken sinnvollerweise nicht möglich. Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser gesammelt und in einen zentralen Retentionsraum im nordwestlichen Bereich des Plangebiets geleitet, versickert und falls notwendig gedrosselt in Richtung Loddenbach abgeleitet. Der entstehende Rückhaltebereich wird dabei möglichst naturnah in Form eines flachen Beckens mit wechselnden Böschungsneigungen gestaltet. Die konkrete Lage, Ausgestaltung und technischen Aspekte werden im weiteren Verfahren mit den Beteiligten geklärt. Zur Durchleitung des Niederschlagswassers zwischen den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Rückhaltefläche wird ein Regenwasserkanal notwendig. Dieser verläuft gemäß aktueller Rahmenplanung über bestehende und geplante Wohnbaugrundstücke. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Kanals werden im Bauleitplanverfahren die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungsträger und Stadt Halle (Westf.) festgesetzt. Eine Abstimmung diesbezüglich hat mit den aktuell betroffenen Grundeigentümern des Flurstücks Nr. 607 bereits stattgefunden.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das vorliegende Plangebiet liegt zwischen dem baulich entwickelten Ortsteil Hörste und dem nördlich sowie östlich angrenzenden offenen Landschaftsraum. Der Gebiet ist lediglich im Bereich der Rierkstraße bebaut. Die angrenzenden Wohnnutzungen zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** aus.

Im Plangebiet finden sich lediglich sehr untergeordnet Baum- und/oder Gehölzstrukturen. Zwei **Bäume** stocken entlang des Hasenwegs. Zudem finden sich entlang des Loddenbachs und im Umfeld der geplanten Retentionsfläche **Gehölzstrukturen**. Die markanten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen sollen in der Planung berücksichtigt und bestmöglich gesichert werden. Entlang des nördlichen Grabens soll ein Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Innerhalb des Streifens sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Entlang des Hasenwegs wird eine Baumreihe geplant respektive prägende Bäume planungsrechtlich gesichert und damit ein qualitätsvoller Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.

Aus gestalterischen Gründen sollen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Stellplätzen getroffen werden. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet bis auf das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005) nicht vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets liegt im Abstand von ca. 90 m das **Naturschutzgebiet (NSG) „Tatenhauser Wald“** (GT-036). Der Bereich um den Loddenbach, nördlich angrenzend an das Plangebiet wird durch die Darstellung als **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005) im Landschaftsplan geschützt. Innerhalb dieses Bereiches liegt auch die geplante naturnahe Retentionsfläche. Im näheren Umfeld ca. 70 m östlich des Plangebietes befindet sich das „LSG Halle-Steinhagen“ (LSG-3915-0004) sowie ca. 140 m südlich im Bereich des Ruthebach wiederum das LSG „Bäche des Ostmünsterlandes“. Der nördliche Loddenbach und südliche Ruthebach werden im Biotopkataster NRW als **geschützte Biotope** geführt. Aufgrund der Distanzen und den geplanten grünordnerischen Festsetzungen sowie des naturnah geplanten Retentionsraums entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden gemäß aktuellem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen durch die Planungen auf das NSG, die LSG und die Biotope erwartet.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich das **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** (DE-3915-303). Schutzziele für die Flächen sind u. a. die Erhaltung und Wiederherstellung eines reich strukturierten Tiefland-Buchen- und Eichenwaldkomplexes sowie der Erlen-Auenwälder durch naturnahe Waldbewirtschaftung. Die weitgehend unzerschnittenen Laubmischwälder stellen aufgrund ihrer Flächengröße und ihres Alters ein bedeutendes Quartier für geschützte Fledermaus- und Vogelarten dar. Das FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald“ befindet sich in einem Abstand von knapp

90 m südöstlich des Plangebiets. Gemäß Einführungserlass NRW zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei Planungen wie im vorliegenden Fall innerhalb eines Mindestabstands von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Eine Bebauung im Plangebiet ist bisher nur im nordwestlichen Teil vorhanden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, durch die Neuplanung gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht auszuschließen ist. Aufgrund dessen ist im weiteren Verfahren im Rahmen einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung** zu klären, ob eine Verträglichkeit des geplanten Baugebiets hinsichtlich der FFH-Schutzziele gegeben ist.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende, ggf. anderweitige Erkenntnisse der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Der nordöstliche Ortsrand von Hörste wurde in der Vergangenheit insbesondere auf planungsrechtlicher Basis der beiden Bebauungspläne Nr. 57 „Siedlung Hörste“ sowie Nr. 45 „Hörster Straße“ inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen baulich entwickelt. Im Bestand rücken die realisierten Bauten bis auf rund 30 m an das FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“ heran. Aufgrund des Mindestabstands des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 78 von ca. 90 m zum genannten FFH-Gebiet wird gemäß aktuellem Kenntnisstand die Konfliktlage an der Stelle durch den Bebauungsplan Nr. 78 nicht verschärft. In Kombination mit den geplanten grün geprägten Plangebietsrändern im Osten und Norden geht die Stadt Halle (Westf.) aktuell davon aus, dass eine Verträglichkeit der vorliegenden Planung hinsichtlich des FFH-Gebiets dementsprechend gegeben ist.

Die **Belange des Landschafts- und Naturschutzes** sollen gemäß aktuellem Kenntnisstand im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Entwicklung des Plangebiets sprechen und der damit verbundenen Ausweitung des Siedlungsgebiets zurückgestellt werden. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele, der kompakten Anordnung des geplanten Wohngebiets sowie der Fortentwicklung der bereits vorgeprägten Erschließungsanlagen im Bereich Igel- und Fuchsweg, wird gemäß aktuellem Kenntnisstand die Inanspruchnahme der Flächen hier für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet. Negative Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die kompakte Planung direkt angrenzend an die bestehenden Wohnnutzungen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Abzuwarten bleibt diesbezüglich die noch zu erstellende FFH-Verträglichkeitsprüfung.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m²) unterschritten werden,

- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Vorstehende Bedingungen sind im vorliegenden Planungsfall gemäß aktuellem Kenntnisstand erfüllt, so dass der Bauungsplan Nr. 78 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 der Begründung verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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. Zudem wurde zur Stärkung der Innenentwicklung im Zuge der BauGB-Novelle aus 2013 die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll u. a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

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 begleitend Entsiegelungen erfolgen können. In der gesetzlich formulierten Bodenschutzklausel zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt jedoch immanent ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

In den letzten Jahren hat die Stadt in Hörste diverse innerörtliche Flächen mobilisiert und alte Bebauungspläne und Plangebiete auf Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft. Beispielhaft genannt seien nur die neusten/aktuellen Planverfahren:

- Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Hörste“ (Neuordnung und Nachverdichtung),
- Bebauungsplan Nr. 45 „Hörster Straße“, 2. Änderung „Hasenweg/Igelweg“ (Nachverdichtung)
- Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Hörste“, 1. Änderung „Hörster Straße/Neue Dorfstraße“ (Nachverdichtung)

Aufgrund der anhaltenden Bemühungen sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der verbliebenen Restflächen zunehmend ausgeschöpft bzw. scheitern (weiterhin) an den Grundeigentümern. Aktuell mobilisierbare innerörtliche Flächenpotenziale stehen in Hörste derzeit nur noch in geringfügigem Maße für Wohnbauvorhaben zur Verfügung. Die Stadt betreibt ebenso seit Jahrzehnten eine aktive Baulandpolitik und erwirbt im Regelfall mögliche Neubauf Flächen, damit diese auch tatsächlich zur Verfügung stehen und geschlossen entwickelt werden können. Dieses ist auch im Plangebiet Nr. 78 geplant.

Die ausgewählte Fläche Nr. 78 schließt an die Bebauung im Nordosten von Hörste an. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist durch die bestehende Erschließung im südlich angren-

zenden Plangebiet Nr. 45 „Hörster Straße“ bereits zum damaligen Zeitpunkt angedacht worden. Das Plangebiet ist lediglich im nordwestlichen Teil untergeordnet bebaut. Dies betrifft besonders die im Plangebiet vorkommenden schutzwürdigen Böden. Die Freiflächen im Plangebiet werden seit längerer Zeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auch an der Stelle sind die Böden entsprechend anthropogen überformt. Lokal können die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans, z. B. durch die Sicherung bestehender Freiflächen entlang der nördlichen sowie östlichen Plangebietsränder, wirkungsvoll gemindert werden. Auch andere Standorte in Siedlungsrandlagen würden i. Ü. eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel eins und drei genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Fläche hier für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 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 NRW⁷ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in NRW herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die **Messtischblattabfrage** für das Blatt 3915 (Quadrant 2, Bockhorst) ergibt nach Zuordnung zu den entsprechenden übergeordneten Lebensraumtypen *Fließgewässer; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken; Äcker, Weinberge; Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen; Gebäude; Fettwiesen und -weiden* ein mögliches Vorkommen von 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), etwa 27 Vogelarten (davon 13 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt) sowie dem Kammmolch (streng geschützt) als Amphibienart. Das Artenvorkommen ist aufgrund der Lage der Stadt Halle (Westf.) für die atlantische (ATL) biogeografische Region wiedergegeben.

Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, der Kleinabendsegler und das Große Mausohr in einem ungünstigen sowie die Bechsteinfledermaus in einem schlechten Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende zehn Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Feldsperling, Wespenbussard und Gartenrotschwanz. Für den

⁷ 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.

Kiebitz, das Rebhuhn und den Steinkauz ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Für die Amphibienart, den Kammmolch, wird ebenfalls ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das Plangebiet umfasst i. W. eine intensiv genutzte Acker-/Grünlandfläche sowie in einem untergeordneten Teilbereich Bebauung mit Gartenfläche. In der unmittelbaren Umgebung grenzen allerdings auch Fließgewässer und Gehölzbestände an. Das Plangebiet bietet in den landwirtschaftlich genutzten Flächen Raum für Arten die an Offenlandbereiche gebunden sind. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Gewässer inkl. Grünstrukturen entlang der Nord- und Ostgrenze gesichert. Aufgrund der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Es wird deshalb gemäß aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) etc. auftreten werden. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen und der Planungsziele werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende, ggf. anderweitige Erkenntnisse der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung oder im Zuge späterer Baumaßnahmen am Bestand, 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 zu einem späteren Zeitpunkt x ermittelt werden, so dass eine pauschale **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben **des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** 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.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu ent-

scheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des Wohnraumeigenbedarfs in Hörste grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt nordöstlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich der Ortslage an und ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wie oben dargelegt wird der Bebauungsplan Nr. 78 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher aus aktueller Sicht nicht.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde im Zuge des Planverfahrens andere oder weitere Erkenntnisse mitzuteilen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Der vorliegende Bebauungsplan überplant mehrheitlich Ackerflächen. Das Plangebiet ist nur in der nordwestlichen Ecksituation baulich entwickelt. Einerseits werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, andererseits werden gemäß aktuellem Planungsstand entlang des nördlichen Plangebietsrandes Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet übernehmen zudem insbesondere die großzügig geplanten Gartenflächen eine gewisse klimatische Ausgleichs-

und Kühlfunktion. Sie verhindern eine Überwärmung des Siedlungsbereichs und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

Die **Lage der bestehenden und geplanten Bauten respektive Baufenster sowie der Erschließungsstraßen** ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem sollen im Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund der **bedarfsorientierten und maßvollen Planung** wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen in wie weit bodenordnende Maßnahmen notwendig sind.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und die damit verbundenen maßvolle Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang werden aus städtebaulichen Überlegungen und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“ gemäß § 2(1) BauGB ist durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) am 18.04.2018 beschlossen worden (DS-Nr. 00864/2018). Der Vorentwurf auf Basis eines Rahmenplans wurde im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) im Oktober 2018 beraten und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB beschlossen. Dem damaligen Vorentwurf wurde zugestimmt. Ergänzend wurde beschlossen, dass eine Variante mit Mehrfamilienhäusern im inneren Bereich des Bebauungsplans entwickeln werden soll. In der frühzeitigen Beteiligung sollen gemäß Beschluss beide Varianten erörtert werden (siehe DS-Nr. 01012/2018).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Halle (Westf.), im Februar 2019