

# STADT HALLE (WESTF.)

## Bebauungsplan Nr. 78 „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“

**Entwurf, Juli 2023**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbB  
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. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen**

- A.1 **Tischmann Schrooten: Bestandskarte**, Rheda-Wiedenbrück, Oktober 2018
- A.2 **Tischmann Schrooten: Rahmenplanung**, Rheda-Wiedenbrück, Oktober 2018
- A.3 **Akus GmbH: Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen im Rahmen der gepl. Erweiterung des Baugebietes „Siedlung Hörste“ der Stadt Halle (Westf.)**, Bielefeld, 07.09.2017
- A.4 **Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE 3915-303)**, Herford, 09.12.2020
- A.5 **Röver, beratende Ingenieure VBI: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme**, Gütersloh, Mai 2021
- A.6 **Röver, beratende Ingenieure VBI: Entwässerungskonzept**, Gütersloh, Januar 2022

## 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 diesem 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 wird der Bebauungsplan Nr. 78 im Verfahren nach § 13b BauGB – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. 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 eines Hektars. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Diesbezüglich wird auf Kapitel 5 und die ergänzende FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hinsichtlich der Nähe zum **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** verwiesen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ergibt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE-3915-303) insgesamt sowie der für das FFH-Gebiet wertgebenden Arten und Lebensraumtypen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können. 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 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“ wurde das Verfahren zur **16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** eingeleitet, um die bisher dargestellte *Fläche für die Landwirtschaft* als *Wohnbaufläche* darzustellen (s. Vorlage DS-Nr. 00823/2017). Angesichts der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 im Verfahren nach § 13b BauGB wird die Änderung des FNP nun nicht mehr verfolgt. Gemäß § 13a(2) S. 1 Nr. 2 soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 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 2,86 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 2,86 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 m<sup>2</sup>. 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 (städttebaulicher Begriff) mit steilem Satteldach auf. Nordwestlich 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 Lodenbach, 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:

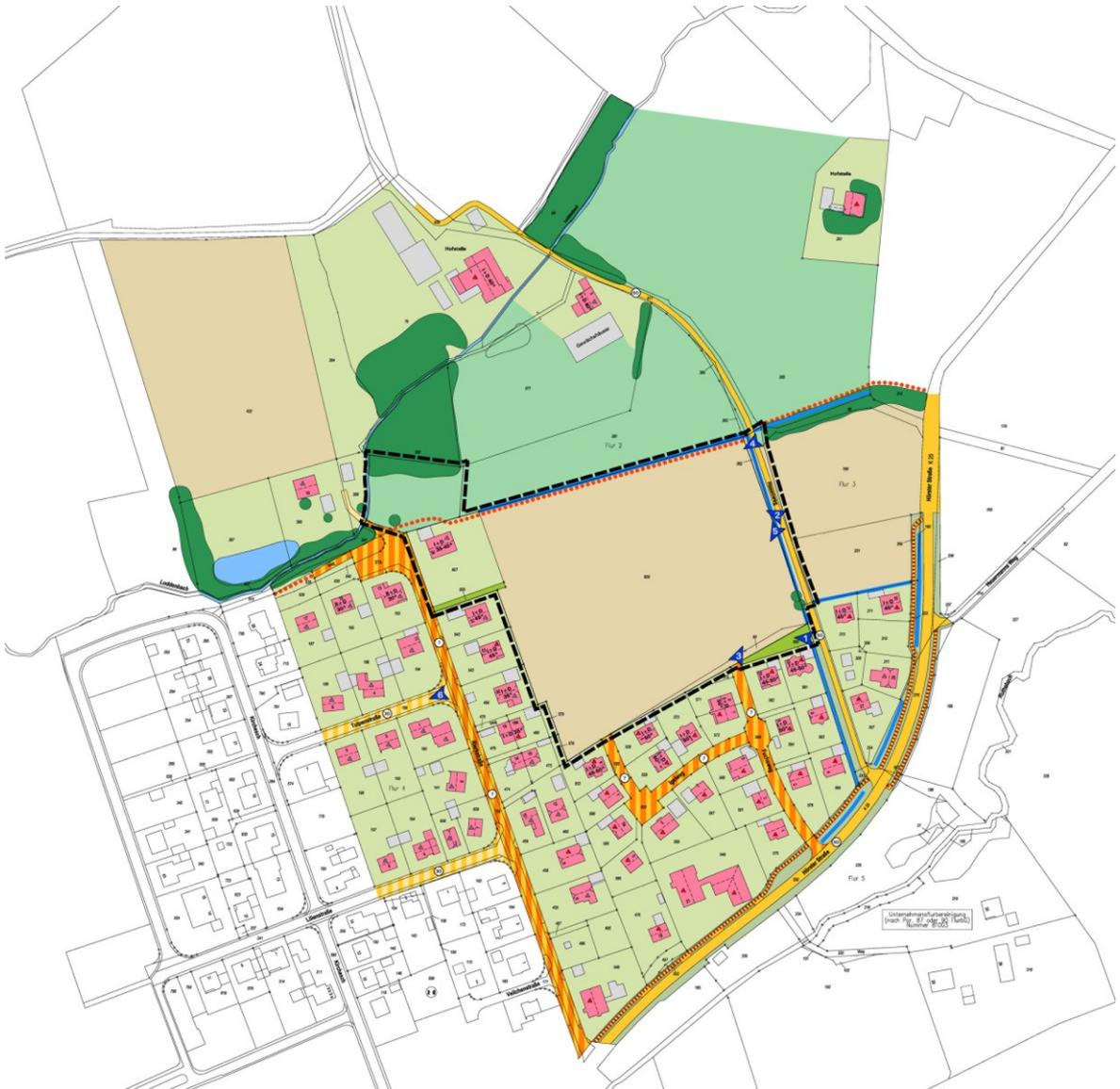


Abb.: Ausschnitt Bestandskarte B-Plan Nr. 78 (Stand Oktober 2018), siehe Anlage A.1 (ohne Maßstab – genordet)

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im gültigen **Regionalplan 2004** 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 vorliegende **Regionalplanentwurf 2020** ordnet den Geltungsbereich im Wesentlichen dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu.

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.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a(2) S.1 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Das bereits eingeleitete Verfahren zur 16. FNP-Änderung wird somit nicht weiter verfolgt.

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 entspricht demnach gemäß aktuellem Kenntnisstand dem **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. Der nördliche Teil des Plangebiets wird außerdem in einem kleinen Bereich von den Flächen mit dem Entwicklungsziel „1.1.4. Bachsysteme und Niederungsgebiete des Ostmünsterlandes“ erfasst. Hierfür wird u. a. eine Verbesserung der Lebensraumfunktion für gewässertypische Pflanzen- und Tierarten mit Hilfe eines naturnahen Gewässerrückbaus angestrebt. Ergänzend soll eine intensive Gewässerunterhaltung unterbleiben. Soweit wasserwirtschaftlich vertretbar, ist die ungestörte Entwicklung der Ufer zu ermöglichen. Maßnahmen sind unter angemessener Berücksichtigung der Anliegerinteressen umzusetzen.
- Gemäß Biotopkataster NRW<sup>1</sup> befindet sich der nordwestliche Bereich des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005), sowie innerhalb des Biotopverbunds „Bachlauf des Loddenschbach bei Hörste“ (VB-DT-GT-3915-0023).

<sup>1</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

- Gemäß Biotopkataster NRW<sup>2</sup> finden sich im Plangebiet keine Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich gemäß Biotopkataster NRW teilweise innerhalb des schutzwürdigen Biotops „Bachlauf der Alten Hessel / Loddenbach“ (BK-3915-215). Sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen 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 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 strukturreichen 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. Der nördliche Plangebietsbereich wird im wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Sinne aufgewertet.

### 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.

---

<sup>2</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> liegt der überwiegende Teil im Bereich von schwarzgrauem und grau-braunem 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 die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> 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 Böden nicht zu.

Neben den Gesteinen der Grundmoräne, als fein-, gemischt- und grobkörnige Bodenarten, können auch nordische Blöcke im Plangebiet vorkommen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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 den 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.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1983.

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

### 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.

## 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 Halle<sup>5</sup> zeigt, dass die Wohnungsnachfrage und Wohnbauflächen nachfrage die nächsten Jahre hoch bleiben wird. Auch der aktuelle Demographiebericht des Kreises Gütersloh aus dem Jahr 2020 enthält weiterhin eine Wachstumsprognose für den Kreis Gütersloh und in der oberen Variante auch für die Stadt Halle. Der Kreis Gütersloh prognostiziert im Demographiebericht 2020 ein Bevölkerungswachstum von 5% bis 2030 und nahezu 10% bis 2040. In Halle wird in der unteren Variante zwar von einem leichten Rückgang von 1% bis 2030 und einer Stagnation im Vergleich des Jahres 2040 mit dem Basisjahr 2019 ausgegangen, in der oberen Variante ist jedoch auch in Halle ein Bevölkerungswachstum um 2-4% prognostiziert.

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 Wohnbaugrund-

---

<sup>5</sup> Fachbeitrag Wohnbedarfe in Halle Juni 2017 – Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

stücken 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 insbesondere für Ein-/Zweifamilienhäuser, aber auch für Wohnungen in dichteren Bauformen (z. B. kleinere Mehrfamilienhäuser).
- 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.

Als Vorentwurf wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB wurde darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB entwickelt.

## 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Als Grundlage für die Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB wurde die vorliegende **Rahmenplanung** (Stand Oktober 2018) erarbeitet und im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs weiterentwickelt.

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)

Der bestehende nördliche Graben wird in teilweise verändertem Verlauf in Kombination mit einem beidseitigen Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert und damit ein ausreichender Abstand zur geplanten Bebauung eingehalten. Abweichend von der Rahmenplanung wird zum Entwurfsstand der Geltungsbereich im Norden erweitert. Durch den Erwerb zusätzlicher Flächen nördlich des Grabens durch die Stadt ist neben dem beidseitigen Gewässerrandstreifen zudem eine Gebietseingrünung auf diesen Flächen möglich. Der Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird gesammelt und in die 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 Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz geklärt. Zur Durchleitung des Niederschlagswassers zwischen den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Rückhaltefläche wird ein Regenwasserkanal notwendig. Durch eigentumsrechtliche Veränderungen ist die Zuleitung des Niederschlagswassers zum Regenrückhaltebecken nicht mehr, wie im Rahmenkonzept vorgesehen, über das Flurstück Nr. 607 möglich. Stattdessen wird weiter östlich ein Wirtschaftsweg festgesetzt, der die Fläche zur Wasserrückhaltung erschließt. Dafür ist eine Verlegung des bestehenden nördlichen Grabens im Bereich des Rückhaltebeckens erforderlich.

Im Plangebiet werden entlang der Ränder klassische Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke 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 qualitätvoller sowie nachbarschaftsverträglicher Übergang zu den Bestandsbauten sichergestellt. Innerhalb des Erschließungsringes sind etwas dichtere 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. Geplant 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. Dies entspricht der Prägung und Maßstäblichkeit der Bestandsgebäude im Umfeld. Insgesamt definiert der Rahmenplan aus dem Jahr 2018 23 Einfamilien- und 12 Doppelhausgrundstücke. In der vorliegenden Entwurfsplanung wird die alternative Variante 1 weiterverfolgt. Hier werden 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 Einfamilien-, Doppelhäuser und zwei kleinere Mehrfamilienhäuser gemäß Nachfrage entwickelt.

In der Planung werden 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 berücksichtigt.

## 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

In den Teilflächen WA1 und WA2 mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten sowie auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. In der Teilfläche WA3 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, wodurch eine angepasste Verdichtung mit kleinen Mehrfamilienhäusern innerhalb des Erschließungsringes ermöglicht wird. Durch die Mischung der verschiedenen Wohnungstypen soll eine Vielfalt an Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedarfen berücksichtigt werden.

Die in Doppelhauseinheiten des WA 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.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen, Bestand und Rahmenplanung werden die konkreten Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die Regelungen ergänzen sich gegenseitig und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für primär Einfamilien-, Doppel- und alternativ kleine Mehrfamilienhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen im neuen Wohnquartier wird die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 und somit als Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO festgesetzt.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird unter Berücksichtigung der zulässigen Geschossigkeit und nachbarschaftlichen Verträglichkeit mit 0,8 festgesetzt und ermöglicht so den angestrebten Spielraum in der konkreten Vorhabenplanung.

- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Flächen des WA eine **maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen** vor.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude und Einbindung in die ortstypische Bebauung wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele und die Geländehöhe für einzelne Teilbereiche festgesetzt.

Die maximal zulässigen Trauf-, und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

#### **Definition der oberen Bezugspunkte**

- Maximal zulässige **Traufhöhe**: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **Firsthöhe**: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach).

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

- Im Teilbereich WA1 soll eine 1 ½ -geschossige Bebauung (städtebaulicher Begriff) mit einer maximalen Traufhöhe von 4,8 m und einer Firsthöhe von maximal 9,5 m über der angenommenen Bezugshöhe zugelassen werden. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung wird ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht. Vor dem Hintergrund der Höhenunterschiede im Gelände ergeben sich hier drei Teilbereiche mit voneinander abweichenden Höhenfestsetzungen über NHN.
- Im Teilbereich WA2 wird eine 2-geschossige Bebauung mit einem Spielraum für die Traufhöhe zwischen 5,5 und 7,5 m über der angenommenen Bezugshöhe von 91,5 m über NHN zugelassen. Die Firsthöhe wird auf maximal 10,5 m begrenzt. Mit Blick auf die Rahmenplanung soll so der vorgesehenen geringfügigen Verdichtung im Zentrum des Plangebiets Rechnung getragen werden.
- Im Teilbereich WA3, der auch kleine Mehrfamilienhäuser ermöglicht, wird die Traufhöhe ebenfalls zwischen 5,5 m und 7,5 m über der angenommenen Bezugshöhe von 91,0 m über NHN festgesetzt. Die Firsthöhe wird unter Berücksichtigung der

vorgesehenen Wohnformen mit maximal 11 m (102 m ü. NHN) festgesetzt. Diese Maximalbegrenzung ermöglicht einen Spielraum für eine geringfügig dichtere Bebauung, bewegt sich aber weiterhin innerhalb der Höhenbegrenzungen im angrenzenden Siedlungsgebiet.

Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Zur Wahrung eines ausreichenden Spielraums bei der konkreten Vorhabenplanung können die festgesetzten maximalen Traufhöhen außerdem für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,0 m überschritten werden.

- In den Flächen des WA wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Teilflächen WA1 und WA3 enthalten den Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Im Teilbereich WA2 werden ausschließlich Doppelhäuser zugelassen. Hiermit wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung und die Mischung unterschiedlicher Bauformen im Sinne des Plankonzepts gewährleistet, ohne eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zuzulassen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden 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 Straßenfassade und zur Schaffung eines grün geprägten Binnenbereichs die Bauten an der Straße angeordnet. Die Stadt erachtet dies als sinnvoll und zweckdienlich. Aufgrund einer neu geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 607 werden die bisher im Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Baugrenzen hier leicht beschnitten. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bebauung und weiterhin vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 607 wird dies als vertretbar eingestuft.
- Weiterführend ist zur Sicherung städtebaulicher homogener Bereiche die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt. Die Ausrichtungen in Nord-Süd und Ost-West ermöglichen eine optimale Nutzung der solaren Strahlungsenergie.
- **Garagen und Carports** in allen Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich mindestens 5,0 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

#### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Aufgrund dessen wird das Satteldach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung von 38° bis 45° im WA1 und 25° bis 38° in den Teilflächen WA2 und WA3 vorgegeben. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld (insbesondere die direkt südlich bestehenden Wohnhäuser) vorhandenen Dachfarben in den Farbskalen von Rot bis Braun als Betondachsteine oder Tonziegel. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel.

**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren.

Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben.

Bei Flachdächern von Nebenanlagen, wie Garagen oder Carports mit einer Neigung bis 5° dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Dies ermöglicht z. B. bei flach geneigten Photovoltaikanlagen mit einer

Anlagenkonstruktionshöhe von ca. 30 – 40 cm ein Heranrücken an die Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und damit bessere Ausnutzbarkeit der Dachfläche für die Nutzung von Sonnenenergie. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass aufgrund der geringen Anlagenkonstruktionshöhe eine gestalterisch gute Einbindung in den räumlichen Kontext sichergestellt bleibt.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel/Klinker) oder Putz. In allen Teilflächen des WA sind für Außenwandflächen der Hauptgebäude ausschließlich Putz, Ziegel-/Klinkermauerwerk, Holz oder auch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Der Fassadengestaltung wird somit ein Rahmen gesetzt, der Spielräume zum flexiblen Umgang in der Baugestaltung offenlässt. Hinsichtlich eines zunehmenden Energiebedarfs und der fortschreitenden Entwicklungen im Bereich der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie soll der Bebauungsplan Nr. 78 entsprechende Technologien ebenfalls ermöglichen. Insbesondere auch in Bezug auf Maßnahmen zum Klimaschutz wird die Nutzung von Fassaden zur Energieerzeugung durch erneuerbare Energien als sinnvoll erachtet. Zu unterstreichen sind an der Stelle auch die positiven ökologischen Aspekte des nachwachsenden Rohstoffes Holz als mögliches Fassadenmaterial.

Ergänzend dazu sind für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen). Holzblockhäuser mit Holzfassaden im Sinne klassischer kanadischer Blockhäuser aus Rundholzstämmen sollen jedoch weiterhin unzulässig sein, da sie den regionaltypischen Begebenheiten und den kommunalen Planungszielen widersprechen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinanderggebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Die Planung stellt eine weitgehende Neuausweisung der Fläche als Baugebiet dar. Die Flächen im Geltungsbereich sind weitgehend unbebaut. Im Nordwesten des Gebiets ist jedoch ein Gebäude im Bestand bereits vorhanden. Bei Um- oder Anbauten im vereinzelt vorhandenen Altbestand können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

## **b) Stellplätze, Begrünung und Einfriedungen**

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen in den Teilflächen WA1 und WA2 ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig

und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Sogenannte Sichtschutzstreifen (z.B. aus Kunststoff) in Kombination mit Stabgitterzäunen sind im gesamten Plangebiet aus gestalterischen Gründen unzulässig. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird vorgegeben, einen Baum pro 4 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

In der Teilfläche WA3 soll je Baugrundstück maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5,0 Metern zugelassen werden. Diese Vorgabe sichert die Gestalt des Straßenzugs vor übermäßiger Prägung durch Stellplatzzufahrten und ermöglicht eine städtebauliche Attraktivität durch klare Raumkanten.

Weiterführend sind auch Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

#### 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 untergeordnete Stichstraßen geplant. In der Verlängerung des nördlichen Stichts wird in Richtung Hasenweg ergänzend eine „**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. Vermold, das Stadtzentrum von Halle (Westf.) und Werther direkt erreicht werden.

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

**Öffentliche Parkplätze** sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen möglich und werden im Zuge der konkreten Ausbaubauplanung abschließend geregelt. **Private Stellplätze** sind

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

Gemäß Rahmenkonzept sollen im Plangebiet vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit geschaffen werden. Im nord-westlichen Teilbereich wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die Rierkstraße mit dem Plangebiet verbindet, festgesetzt. Im Osten in Verlängerung der Stichstraße wird zudem die dauerhafte Durchwegung für Fuß- und Radfahrer zum Hasenweg durch einen Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg gesichert. Aus Sicht der Stadt stellen diese Verbindungen eine städtebaulich sinnvolle und zweckdienliche Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes dar.

Die Fläche zur Wasserrückhaltung wird über einen Wirtschaftsweg ausgehend von der Planstraße erschlossen. Dieser sichert auch die Durchleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet im Regenwasserkanal.

Um die Leistungsfähigkeit des bestehenden und geplanten Straßensystems bezüglich der vorliegenden Planung zu prüfen und die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsaufkommen insbesondere für das Umfeld und die bestehende Wohnbebauung sicherzustellen wurde im Mai 2021 eine **verkehrsgutachterliche Stellungnahme** durch das Büro Röver Beratende Ingenieure VBI erstellt (siehe Anlage A.5).

Aufgabe des Verkehrsgutachtens war es, auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen im umgebenen Straßennetz zu bewerten. Die Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen für das angrenzende Straßennetz wurde anhand der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 geprüft.

Maßgebend für die Einordnung der zu betrachtenden Straßenzüge in die unterschiedlichen Kategorien und die Leistungsfähigkeitsbewertung der Streckenabschnitte ist dabei die Verkehrsbelastung einer täglichen Spitzenstunde.

Die Verkehrsbelastungen der in erster Linie betroffenen innerörtlichen Straßen (Fuchsweg, Igelweg) liegen mit maximal 30 Kfz/h derzeit weit unter dem Schwellenwert von Wohnwegen (<150 Kfz/h), der sich aus der RASt 06 ergibt. Durch den Ausbau der Straßenzüge als Mischverkehrsfläche wurde der geringen Verkehrsbelastung bereits Rechnung getragen.

Aufgabe des Gutachtens war auch die Abschätzung der im Planraum neu erzeugten Verkehre. Diese Zahlen konnten mit Hilfe des Programms Ver\_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Bosserhoff) ermittelt werden. Die geplante Wohnbauentwicklung erzeugt im Tagesverlauf PKW-Verkehre in einer Größenordnung von rund 400 Kfz-Fahrten/24 h. Für die weiteren Betrachtungen wurde ein Spitzenstundenwert von 80 Kfz/h für die neu induzierten Quell- und Zielverkehre zugrunde gelegt, der unter Berücksichtigung eines weiteren allgemeinen Anstiegs der Verkehre Eingang in die Beurteilung der Kapazität und Verkehrsqualität der betroffenen Straßen fand. Insgesamt wird die Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung der Bestands- und prognostizierten Verkehre auf dem Fuchsweg zwischen Hörster Straße und Igelweg in den Spitzenstunden also auf maximal rund 110 Kfz/h ansteigen und damit weiterhin unter dem Schwellenwert von Wohnwegen gemäß der RASt 06 (< 150 Kfz/h) liegen.

Zusammenfassend hält der Gutachter fest, dass sich trotz Zunahme des Verkehrsaufkommens für keinen der betroffenen Straßenzüge maßgebliche Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite ergeben, weder aus der Lage im Netz, der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen noch unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte. Zudem geht die Verkehrsuntersuchung davon aus, dass auch die

Einmündung Fuchsweg/Hörster Straße keine relevanten Kapazitätseinbußen durch die Zunahme der Verkehrsbelastung erfährt.

Gemäß Gutachter ist der Bebauungsplan Nr. 78 aus verkehrlicher Sicht verträglich und damit unproblematisch. Einer Entwicklung des Plangebiets im Sinne des Entwurfs steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz nichts entgegen. Die Stadt Halle (Westf.) teilt diese Einschätzung.

## 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**. 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. Um Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe möglichst auszuschließen, ist im September 2017 ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen durch das Büro AKUS GmbH erstellt worden (siehe Anlage A.3). Das Gutachten stellt fest, dass im gesamten Plangebiet der Immissionswert der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) in Höhe von 10 % der Jahresstunden eingehalten wird. Die Geruchsmissionen sind daher für die geplante Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

Im Rahmen des Gutachtens galt es außerdem zu untersuchen, ob durch die Geruchsmissionen auf das Plangebiet die Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt werden könnten.

Im Plangebiet erreicht mit Ausnahme der nordöstlichen Ecke die Geruchs-Gesamtbelastung Werte von bis zu 7 % der Jahresstunden. Bei einem einzuhaltenden Immissionswert von 10 % der Jahresstunden wäre somit, aus Sicht des Plangebietes, auch eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe möglich. Darüber hinaus befindet sich südöstlich und südwestlich des nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebs bereits schutzbedürftige Wohnbebauung, die eine Entfernung von etwa 81 m und 131 m zum Emissionspunkt V1 aufweist. Die Emissionspunkte V2-V4 werden im Gutachten mit pauschalen Emissionsansätzen ermittelt. Da hier jedoch nach aktuellem Stand keine bzw. nur noch eine untergeordnete, nebenerwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, kann von einer deutlich geringeren Belastung ausgegangen werden. Zudem ist auch zu diesen Emissionspunkten ein geringerer Abstand zu bestehenden Wohnhäusern als zu dem neuen Plangebiet gegeben. Daraus ergibt sich, dass die vorliegende Bauleitplanung den Geruchsmissionskonflikt nicht verschärft.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets mit Werten von 9 % der Jahresstunden wird der Immissionswert bereits weitgehend ausgeschöpft, jedoch nicht überschritten. Das Gutachten empfiehlt, diesen höher belasteten Bereich von Wohnbebauung freizuhalten. Aufgrund der kommunalen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauland und der städtebaulich sinnvollen

Arrondierung und Schaffung eines klaren Siedlungsrandes wird jedoch an Wohnbauflächen festgehalten und ein Hinweis zur Vorbelastung dieser Flächen durch Geruchsimmissionen in die Plankarte aufgenommen.

#### **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 Vermolder 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 der Verkehrsuntersuchung des Büros Röver 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. Auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 wird an dieser Stelle verwiesen. Die zusätzliche Belastung in der Spitzenstunde durch das neue Plangebiet bewegt sich auch unter Berücksichtigung der Verkehre im Bestand weiterhin unter dem Grenzwert eines Wohnwegs nach RAS 06. Es werden gemäß Gutachten keine zusätzlichen maßgeblichen Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite für die betroffenen Straßenzüge im Umfeld entstehen. Insgesamt wird die Wohnbauentwicklung im Plangebiet daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB sind keine abweichenden Informationen oder Einschätzungen eingegangen.

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

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

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Im Bereich der nordwestlichen Fuß- und Radwegebeziehung wird zur Sicherstellung der technischen Versorgung eine Trafostation vorgesehen. Diese wird planungsrechtlich gesichert.
- 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 ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min für 2 Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW - Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen. 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 **§ 44 Landeswassergesetz** (LWG NRW) in Verbindung mit **§ 55 Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation 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, wird jedoch planerisch nicht ausgeschlossen.

Zur inhaltlichen Abstimmung der notwendigen Maßnahmen/Festsetzungen wurde im Zuge der Entwurfsvorbereitung ein **Entwässerungskonzept** durch das Büro Röver Beratende Ingenieure VBI erstellt (siehe Anlage A.6) und mit den Beteiligten Fachstellen abgestimmt. Vorliegend wird das Niederschlagswasser gesammelt und in einen zentralen Rückhaltebereich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets geleitet und zurückgehalten. Die gedrosselte Ableitung in den Loddenbach erfolgt über ein Bauwerk mit Drosseleinrichtung am südwestlichen Rand. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt für das Plangebiet auf Grundlage des DWA Arbeitsblattes A 117. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt rund 410 m<sup>3</sup>. Aus der zur Verfügung stehenden Fläche ergibt sich eine rechnerische Einstauhöhe von < 30 cm. Der entstehende Rückhaltebereich wird dabei naturnah in Form eines flachen Beckens mit wechselnden Böschungsneigungen gestaltet.

Unter Einbezug einer östlich angrenzenden Entwicklungsfläche von rund 0,74 ha (siehe dazu Punkt 3. Entwässerungskonzept) steigt das Retentionsvolumen des geplanten Rückhaltebeckens auf insgesamt 545 m<sup>3</sup> und die rechnerische Stauhöhe auf rund 37 cm. Planerisch deckt das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken die vorliegend Planung und die östliche Erweiterungsfläche ab. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich bezüglich der östlichen Erweiterungsfläche jedoch lediglich um eine Option handelt. Diese wäre in einem separaten Bauleitverfahren zu entwickeln. Die dazu notwendigen politischen Beschlüsse müssten dementsprechend gefasst werden. Die vorsorgliche Berücksichtigung im Zuge der Entwässerungsplanung erachtete die Stadt jedoch als sinnvoll und zielführend.

Zur Durchleitung des Niederschlagswassers zwischen den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Rückhaltefläche wird ein Regenwasserkanal notwendig. Dieser verläuft abweichend von der Rahmenplanung über den geplanten Wirtschaftsweg ca. 20 m östlich des Flurstücks 607. Aus diesem Grund wird eine teilweise Verlegung des Grabens im Norden erforderlich. Die wasserrechtlichen Aspekte der Verlegung werden in einem wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 68 WHG geregelt.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Diesbezüglich ist auf der Plankarte ein Hinweis dargestellt.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in

einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerlichtschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächiges Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

## 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. Das Gebiet ist lediglich im Bereich der Rierkstraße bebaut. Die angrenzenden Wohnnutzungen zeichnen sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrünten, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** aus. Das Plangebiet selbst ist i. W. durch landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Acker- und z.T. Grünlandflächen geprägt.

Im Plangebiet finden sich lediglich untergeordnet Baum- und/oder Gehölzstrukturen. Zwei **Bäume** stocken entlang des Hasenwegs, in dessen nördlichen Bereich prägen außerdem die Kronen weiterer Bäume den Geltungsbereich. Zudem finden sich entlang des Loddenbachs und im Umfeld der geplanten Retentionsfläche **Gehölzstrukturen**. Dazu zählen unter anderem auch besonders standortangepasste Kopfweiden. Die markanten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt und zum Erhalt festgesetzt. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich.

Beidseits entlang des verlegten nördlichen Grabens wird eine öffentliche Grünfläche von 5 Metern Breite mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Innerhalb des Streifens sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen zulässig. Angrenzend an den Gewässerrandstreifen wird darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Gebietseingrünung festgesetzt. Diese Maßnahmen trägt zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und den Siedlungszusammenhang bei. Die Gebietseingrünung wirkt darüber hinaus im Sinne des Artenschutzes verbindend zwischen den westlichen Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen sowie den Waldbereichen des FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald bei Halle“ im Südosten. Der Pflanzstreifen enthält zudem ein Pflanzgebot zur Anlage und Erhalt einer Wildstrauch-/Baumhecke mit standortheimischen Laubgehölzen und mindestens 10 Hochstämmen. Verbleibende Flächen sind mit einem geeigneten artenreichen Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG (Herkunftsregion bzw. Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“) einzusäen.

Entlang des Hasenwegs wird in Abgrenzung zu den Baugrundstücken außerdem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Entlang des Hasenwegs und der Baugrundstücke südlich des Grabens soll eine einreihige Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 80 cm angepflanzt und erhalten werden. Damit wird ein qualitätsvoller Übergang zur offenen Landschaft geschaffen.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und

Anforderungen wird im Plangebiet in den Vorgärten ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück in den Teilflächen des WA1 und WA2 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Im Bereich der bestehenden Vorgärten gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Bei umfassenden Neuplanungen auf den einzelnen Grundstücken gilt es jedoch das Pflanzgebot einzuhalten.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, zur Begrünung von Stellplätzen sowie Standplätzen für Abfallbehälter getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Hierzu wird auf Kapitel 5.3 b) verwiesen.

#### **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 sowie die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Gebietseingrünung und Gewässerrandstreifen. 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, im Nordwesten des Plangebiets befindet sich außerdem das schutzwürdige Biotop „Bachlauf der Alten Hessel / Loddenbach“ (BK-3915-215). Aufgrund der Distanzen und den geplanten grünordnerischen Festsetzungen sowie des naturnah geplanten Rückhaltebereichs 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 Einführungserslass NRW zur Anwendung der FFH-Richt-

linie 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.

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 die Konfliktlage an der Stelle durch den Bebauungsplan Nr. 78 nicht verschärft. In Kombination mit den geplanten grün geprägten Plangebietsrändern im Osten und Norden ist eine Verträglichkeit der vorliegenden Planung hinsichtlich des FFH-Gebiets dementsprechend gegeben ist.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durch das Büro Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH im Dezember 2020 durchgeführt und bestätigt die Verträglichkeit (siehe Anlage A.4). Durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes entstehen sowohl bau-, anlage-, als auch betriebsbezogene Auswirkungen. Im Ergebnis konnten in Anbetracht der verfügbaren Daten keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE-3915-303) abgeleitet werden.

Die im Standarddatenbogen aufgeführten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nicht vom Vorhaben betroffen. Auch erhebliche Beeinträchtigungen von Anhang II-Arten der FFH-Richtlinie oder von für die LRT genannten charakteristischen Arten lassen sich nicht ableiten. Das Vorhaben tangiert dementsprechend auch nicht die für die Erhaltungsziele formulierten Erhaltungsmaßnahmen. Die Erhaltung oder Erreichung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE-3915-303) wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Eine kumulative Wirkung des Vorhabens mit anderen Plänen und Projekten wird ausgeschlossen. Zusammenfassend können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE-3915-303) insgesamt sowie der für das FFH-Gebiet wertgebenden Arten und Lebensraumtypen ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches und die damit einhergehende Gebietseingrünung tragen zudem noch förderlich zu den artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belangen bei.

Im Ergebnis werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der **Belange des Landschafts- und Naturschutzes** festgestellt. Angesichts der städtebaulichen Belange und des Bedarfs an Wohnbauflächen wird die Planung, auch unter Berücksichtigung der FFH-Verträglichkeitsprüfung als planerisch verträglich bewertet. Vor dem Hintergrund der genannten Rahmenbedingungen und Ziele, der kompakten Anordnung des geplanten Wohngebiets sowie der Fortentwicklung der bereits vorgeprägten Erschließungsanlagen im Bereich Igel- und Fuchsweg, wird die Inanspruchnahme der Flächen hier für städtebaulich sinnvoll gehalten. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die kompakte Planung direkt angrenzend an die bestehenden Wohnnutzungen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

## 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 nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB 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 m<sup>2</sup>) 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 erfüllt, so dass der Bauungsplan Nr. 78 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Angesichts der bestandsorientierten Planung und der unmittelbar angrenzenden Lage des Plangebiets an bestehende Wohngebiete sowie der entsprechenden Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind. 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. Das Plangebiet ist lediglich im nordwestlichen Teil untergeordnet bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist durch die bestehende Erschließung im südlich angrenzenden Plangebiet Nr. 45 „Hörster Straße“ bereits zum damaligen Zeitpunkt angedacht worden. 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.

Da Plaggeneschböden aufgrund ihrer Dokumentar- und Archivfunktion eine besondere kulturhistorische Bedeutung aufweisen, treffen die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>6</sup> auf diese Böden 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 schutzwürdige Boden ist allerdings in weiten Teilen des jetzigen Siedlungsbereiches von Hörste und in der Umgebung anzutreffen. Das Plangebiet befindet sich in Randlage der in der Bodenkarte dargestellten Plaggenesch-Verbreitung. Dieser Aspekt ist daher in der Abwägung neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung und der Planungsziele ebenfalls zu beachten.

Auch andere Standorte in Siedlungsrandlagen würden i. Ü. eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten. Nur an dem vorliegenden Standort besteht für die Stadt Halle jedoch Zugriff auf die Flächen. Die ausgewählte Fläche schließt nördlich und östlich an den Siedlungsrand von Hörste an. Durch die integrierte Lage zwischen den westlichen und südlichen Wohnsiedlungen ist jedoch eine Einbettung in den Siedlungszusammenhang gegeben. Die Inanspruchnahme des Standortes ist bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 45 planerisch vorbereitet worden. Durch den Erwerb weiterer Flächen nördlich des Grabens im Plangebiet kann zudem eine Siedlungseingrünung inklusive Pflanzgebots festgesetzt werden. 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, dem Begrünungsgebot für Vorgärten und der definierten Nutzungsart mit der in Rede stehenden Begrenzung der Versiegelung im Zuge der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, wirkungsvoll gemindert werden.

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.

---

<sup>6</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

### 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 NRW<sup>7</sup> zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen für Wohnbebauung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**).

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 28 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 Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, der Kleinabendsegler und das Große Mausohr in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende zehn Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Habicht, Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschnalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Waldschnepfe und Star. Für den Kiebitz, den Girlitz, den Wespenbussard, das Rebhuhn und den Steinkauz ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Für die Amphibienart, den Kammmolch, wird ein günstiger 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 und durch eine standortgerechte Gebietseingrünung erweitert. Der namenlose Graben an der nördlichen Grenze wird teilweise verlegt. 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,

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

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 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.

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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz 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, Gebüsch 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 entscheiden, 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.

## 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 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 werden im Bebauungsplan Solaranlagen sowohl auf Dächern als auch an Fassaden und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zugelassen.

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 inwieweit bodenordnende Maßnahmen notwendig sind.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup> *	In Anspruch genommener Boden in m <sup>2</sup> (GRZ 0,4)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, davon:</b>	<b>18.920</b>	<b>7.568</b>
WA1	14.420	5.768
WA2	1.900	760
WA3	2.600	1.040
<b>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen</b>	<b>1.680</b>	-
<b>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietseingrünung</b>	<b>1.205</b>	-
<b>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün</b>	<b>280</b>	-
<b>Wasserfläche</b>	<b>570</b>	-
<b>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b>	<b>2.105</b>	-
<b>Verkehrsfläche gesamt, davon</b>	<b>3.835</b>	<b>3.835</b>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.750	2.750
Öffentlicher Fuß- und Radweg	190	190
Öffentlicher Wirtschaftsweg	810	810
Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	85	85
<b>Trafostation</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>28.615</b>	<b>11.423</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und die damit verbundene, maßvolle und an die Umgebungsbebauung angepasste, Schaffung neuer Baugebiete 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. Der Bebauungsplan Nr. 78 hat im Februar/März 2019 (25.02.2019 – 29.03.2019) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde darauf aufbauend der Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB entwickelt.

Halle (Westf.), im Juli 2023

---

Thomas Tappe  
Bürgermeister

---

Ratsmitglied