

# **STADT HALLE (WESTF.)**

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 57 „Siedlung Hörste“**

**Vorentwurf, Dezember 2010**

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

# **Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.): Bebauungsplan Nr. 57 „Siedlung Hörste“**

## **Teil I: Begründung<sup>1</sup>**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste
  - 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
  - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
  - 3.3 Bodenschutz
  - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen
  - 4.2 Belange des Verkehrs
  - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

---

<sup>1</sup> Stand: Vorentwurf Dezember 2010

## Teil I: Begründung

### 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

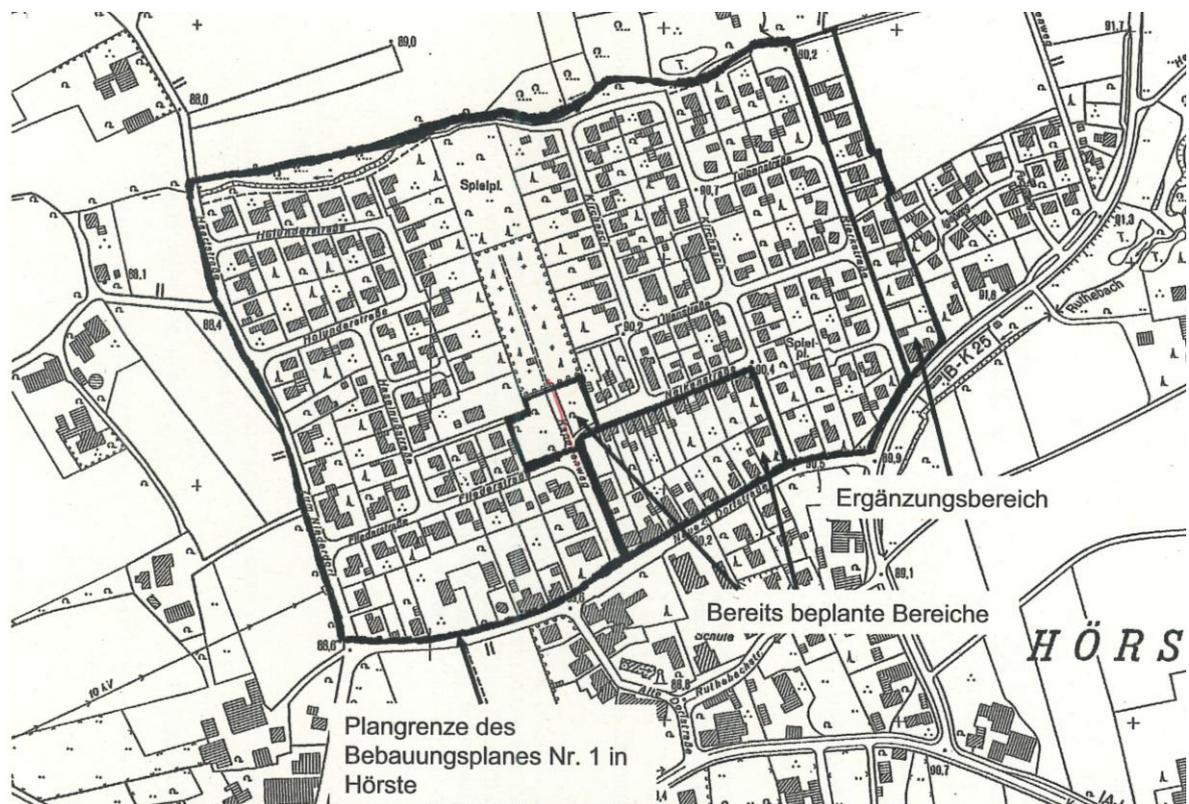
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 57 „Siedlung Hörste“ mit einer Größe von insgesamt etwa 19,8 ha umfasst den nördlichen Teil der Ortslage Hörste, die sog. „Siedlung Hörste“ nördlich der Neuen Dorfstraße.

Das Plangebiet der Neuaufstellung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Loddenbach,
- im Osten durch die Flurstücksgrenzen der ersten Bauzeile östlich der Rierkstraße,
- im Süden durch die Neue Dorfstraße bzw. durch die Parzellengrenze des Friedhofs und durch die Nelkenstraße,
- im Westen durch die Straße Zum Niederdorf.

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

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 Ortsteil Hörste. Da zwei Teilflächen vor wenigen Jahren planerisch überprüft und durch die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans an heutige Planungserfordernisse angepasst wurden, sind diese kein Bestandteil der Neufassung des Bebauungsplans. Demgegenüber stellt der Bereich östlich der Rierkstraße eine bislang nach § 34 BauGB bewertete Teilfläche dar (unbeplanter Innenbereich), für die die städtebauliche Entwicklung durch Einbezug in den Bebauungsplan neu geordnet werden soll.



Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 (Stand März 2010)

## 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 2.1 Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste

Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste der ehemals selbständigen Gemeinde Hörste umfasst die „Siedlung Hörste“ nördlich der Neuen Dorfstraße und wird begrenzt im Norden durch den Loddenbach sowie im Westen durch die Straße Zum Niederdorf und im Osten durch die Rierkstraße. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste ist 1970 eingeleitet worden. Seit Dezember 1972 ist der Ursprungsplan rechtskräftig. Er wurde in den letzten Jahren mehrfach geändert, zuletzt Mitte der 2000er Jahre durch die rechtskräftige 3. bzw. 4. Änderung des Plans. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen. Der Ursprungsplan soll nun zu weiten Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 57 „Siedlung Hörste“ ersetzt werden.

Die zentralen **Planungsinhalte** des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste (Ursprungsplan) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Siedlungsentwicklung nördlich des alten Dorfkerns Hörste und nördlich der Neuen Dorfstraße setzte nach 1945 ein. Um den Friedhof herum entstand ein Wohnbaugebiet, dessen Entwicklung sich bis in die 1990er Jahre fortsetzte. Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste überplante Anfang der 1970er Jahre die vorhandenen Siedlungsansätze und bereitete eine weitergehende städtebauliche Entwicklung und Ordnung vor.
- Im Südwesten des Plangebiets wurde die vorhandene Bebauung durch ein *Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO* überplant. Eine Bauzeile entlang der Fliederstraße wurde als *Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO* festgesetzt, an das sich ein *Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO* für die restlichen Flächen des westlichen Plangebiets anschließt. Im östlichen Plangebiet wurde entlang des Friedhofs und entlang der Neuen Dorfstraße ebenfalls ein *Reines Wohngebiet* festgesetzt, während sich in Richtung Nordosten ein *Allgemeines Wohngebiet* anschließt.
- Der Ursprungsplan sah darüber hinaus verschiedene öffentliche Grün- und Freiflächen vor. Der an den Loddenbach grenzende Gehölzbestand wurde als *öffentliche Parkanlage* aufgenommen. Der bestehende *Friedhof* wurde bestandsorientiert überplant. Die angrenzenden Gebäudezeilen an Holunderstraße und Rotdornweg im Westen des Plangebiets und am Kirchesch im Osten des Plangebiets verfügen aufgrund einer 35-m-Belegungsgrenze in Richtung Friedhof über ca. 50 m tiefe Grundstücke. Zwei *Spielplätze*, zum Einen südlich der Friedhofsfläche und zum Anderen an der Veilchenstraße ergänzen das Angebot an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.
- Der Bestand als auch die angestrebte neue Bebauung wurden hinsichtlich Nutzungsmaße und baugestalterischer Festsetzungen entsprechend der damaligen Planungsphilosophie überplant. Beispielhaft genannt seien die engen Vorgaben zur Dachneigung in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, der Ausschluss von Dachaufbauten und -gauben bzw. die Regelungen zu Sockel und Kniestock.
- Angestrebt waren ein- bzw. zweigeschossige Baukörper, die in *offener Bauweise* zu errichten waren und sind. Teilweise wurden als Bauweise *Ein- und Doppelhäuser* vorgegeben. Vorbereitet wurden somit ergänzend zur vorhandenen Bebauung zum Einen Einfamilienhäuser, insbesondere im Nordwesten des Plangebiets und für die 1960er und 1970er Jahre typische Zweistöckhäuser als

Mehrfamilienhäuser. Diese finden sich heute im Wesentlichen realisiert im Osten des Plangebiets entlang des Kircheschs, sowie an Tulpen- und Rierkstraße.

Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste ist bereits mehrfach geändert worden. Rechtskräftig wurde u.a. Ende der 1980er Jahre die verkehrliche Erschließung zwischen Nelkenstraße und Kapellenweg geändert. Die bislang vorgesehene öffentliche Straße wurde zugunsten einer erweiterten Gemeinbedarfsfläche für eine Kirche oder Kapelle in einen öffentlichen Fuß- und Radweg geändert. Ende der 1990er Jahre wurde der Ursprungsplan komplett bezüglich Vorgaben zu Dachaufbauten und -einschnitten überplant. Dachaufbauten und -einschnitte sind nunmehr ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 2004 bereitete eine behutsame Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung des Eingangsbereichs zum Friedhof und die Aufgabe der öffentlichen Spielplatzfläche vor. Im Rahmen der 4. Änderung des Plans wurde im Jahr 2005 die Teilfläche zwischen Neuer Dorfstraße, Nelkenstraße, Kapellenweg und Kirchesch überplant. Die Festsetzungen des Ursprungsplans wurden überprüft und behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe für die z.T. sehr tiefen Grundstücke aufgezeigt.



Auszug aus dem Ursprungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste (Stand 1972)

Die Bebauung ist i.W. nach den Vorgaben des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste inklusive seiner Änderungen errichtet worden. Insgesamt entspricht der knapp 40 Jahre alte Bebauungsplan mit seiner Nutzungsgliederung, den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen und den vorgegebenen überbaubaren Flächen nicht mehr den heutigen Planungszielen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Bauvoranfragen gestellt, die eine städtebauliche Ordnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten erforderlich machen. Zudem sind der Ursprungsplan sowie die Änderungen nach jeweils

unterschiedlichen Fassungen der **Baunutzungsverordnung** zu beurteilen. Der Ursprungsplan ist im Dezember 1972 rechtskräftig geworden, so dass für den Ursprungsplan die BauNVO 1968 Anwendung findet. Im Zuge der Änderungsverfahren wurde diese für einige Teilbereiche auf die BauNVO 1986 bzw. 1990 umgestellt. Eine rechtssichere Beurteilung von Bauvorhaben ist auf Grundlage des Ursprungsplans und seiner Änderungen daher nur schwer möglich.

## 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben daher in ihren Sitzungen im Frühjahr 2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste zu überarbeiten und in einem Änderungsplan neu aufzustellen. Auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird Bezug genommen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen in der „Siedlung Hörste“ gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu ordnen. **Übergeordnete Planungsziele** für die Neuaufstellung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Die städtebaulich sinnvolle Überarbeitung von Art und Maß der baulichen Nutzung und Anpassung an heutige Rahmenbedingungen und somit Überplanung weiter Teile des Reinen Wohngebiets als Allgemeines Wohngebiet.
- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen, Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die teilweise sehr strengen Reglementierungen des Altbestands sollen überprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einer angemessenen Neuregelung zugeführt werden. Gleichzeitig sollen heute übliche städtebauliche und gestalterische Regelungen zum Erhalt einheitlicher Straßenzüge und baulicher Ensembles.
- Die planerische Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Nachverdichtungsmöglichkeiten werden einerseits auf den z.T. tiefen und großen Baugrundstücken in zweiter Reihe eingeräumt. Eine Sondersituation stellen die Grundstücke angrenzend an den Friedhof dar. Durch Wegfall der aus hygienischen Gründen ehemals notwendigen 35-m-Belegungsgrenze besteht die grundsätzliche Möglichkeit, die tiefen Grundstücke einer weiteren Bebauung zuzuführen. In Teilbereichen, in denen die aktuelle Grundstückssituation keine solchen Nachverdichtungsmöglichkeiten einräumt, können umfeldverträglich Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen werden. Nachfolgender städtebaulicher Rahmenplan fasst optionale Nachverdichtungsmöglichkeiten durch neue Baukörper zusammen.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird die städtebauliche Ordnung verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden mit der Neuaufstellung ist die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990. Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste und seine Änderungen werden künftig durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 57 überplant. Der neue Bebauungsplan Nr. 57 **überlagert** den Ursprungsplan. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 57 ggf. als unwirksam erweisen, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.



### 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist in städtebaulich unterschiedliche Bereiche unterteilt, wobei die einzelnen Quartiere i.W. homogen ausgeprägt sind. Verwiesen wird auf die Abbildung zur Einordnung der Gebäude hinsichtlich ihres Entstehungsdatums, ihrer Typologie und Geschossigkeit. Zur Übersichtlichkeit und Anschaulichkeit wird neben dem eigentlichen Plangebiet auch der Gebäudebestand, der durch die 3. und 4. Änderung des Ursprungplans überprüft wurde, von der Bestandsbetrachtung erfasst.

- Der Gebäudebestand nördlich der Neuen Dorfstraße ist insgesamt heterogen. Dies ist auf unterschiedliche Entstehungszeiträume zurückzuführen. Die Flächen und Gebäude grenzen räumlich direkt an den ursprünglichen Dorfkern und stellen daher die ersten Bebauungsansätze im Plangebiet dar. Teilweise finden sich Altbauten, die um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet wurden. Die Flächen zwischen Kapellenweg und Kirchesch, die Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortsteil Hörste sind, weisen die typischen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsmerkmale von Siedlungshäusern auf.
- Die Siedlungshäuser entlang der **Neuen Dorfstraße**, östlich des Friedhofs entlang des **Kircheschs**, beidseitig der **Nelkenstraße** sowie südlich der **Lilienstraße** bilden die ersten geplanten Siedlungsansätze nach 1945. Die typischen **Siedlungshäuser** der 1950er/1960er Jahre stellen sich als 1<sup>1/2</sup>-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern (ca. 50° Dachneigung) und großen Garten-

bereichen (ca. 35-40 m Grundstückstiefe) dar. Die Straßenzüge sind sehr einheitlich ausgeprägt und bilden städtebaulich und gestalterisch homogene Ensembles. Die Gebäude sind insgesamt traufständig zur Straße errichtet worden. Die Gebäude sind durch eine übergeordnete Formensprache in Architektur (Dachform, -neigung) und Städtebau (Maßstäblichkeit, Stellung der baulichen Anlagen sowie Höhenentwicklung bezogen auf Trauf- und Firsthöhe) geprägt.

- Die Straßenzüge südlich der **Holunderstraße**, entlang des **Kircheschs**, beidseits der **Tulpenstraße** sowie an der nördlichen **Rierkstraße** und teilweise entlang der **Haselnußstraße** sind durch eine voll zweigeschossige Bebauung (Mehrfamilienhäuser) geprägt. Diese Gebäude weisen eine für die 1960er bis frühen 1970er Jahre typische Bauform mit einem Satteldach mit ca. 30° Dachneigung auf. Vereinzelt finden sich wohnverträgliche kleingewerbliche oder freiberufliche Nutzungen, wie beispielsweise der Fleischer am Kirchesch, Ecke Tulpenstraße. Die Gebäude sind ebenfalls in Kubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung sehr einheitlich ausgeprägt.
- Im Bereich **westlich des Friedhofs** wurden vorwiegend eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser realisiert. Ausnahmen bilden die bereits genannten Zweistöckhäuser in diesem Bereich. Die Gebäude stammen zwar überwiegend aus den 1970er Jahren, weisen hinsichtlich Dachgestaltung und Kubatur keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale auf. Realisierte Dachformen sind insbesondere das Satteldach und das für die Epoche typische Walmdach. Das Quartier wirkt heterogen und bleibt hinter der Qualität der älteren Bebauung, bspw. an der Nelkenstraße zurück.
- Der Straßenzug südlich der **Fliederstraße** weist eine zweigeschossige Bebauung auf, die ab den 1980er Jahren realisiert wurde. Die Gebäude sind zwar hinsichtlich Dachform und Stellung der baulichen Anlagen zur Straße als traufständige Satteldachgebäude einheitlich. Wegen einer fehlenden übergreifenden Architektur- und Formensprache ist der Straßenzug hinsichtlich Gestaltung und Kubatur jedoch als heterogen einzustufen.
- Die Bebauung **östlich der Rierkstraße** ist heute als § 34er Gebiet einzustufen (unbeplanter, im Zusammenhang bebauter Ortsteil). Die bauliche Entwicklung setzte in diesem Bereich vorwiegend ab den 1980er Jahren ein. Die Gebäude wurden als Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet. Große nach Westen orientierte Vorgärten mit teilweise hohen Einfriedungen verstellen den Blick auf die dahinterliegende Bebauung. Trotz teilweise ähnlicher Formensprache hinsichtlich Dachgestaltung, giebelständiger Bauweise sowie ähnlicher Farb- und Materialwahl der Gebäude wirkt der Straßenzug aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Struktur heterogen.
- Insbesondere die Teilflächen zwischen Neuer Dorfstraße, Zum Niederdorf, Fliederstraße und Kapellenweg im **Südwesten des Plangebiets** und die Bebauung um den Straßenstich Veilchenstraße, d.h. zwischen Kirchesch, Lilienstraße und Rierkstraße im **südöstlichen Eingang in das Plangebiet** entlang der Kreisstraße sind bezüglich ihrer baulichen Gestaltung äußerst heterogen. Die Gebäude datieren aus den bereits beschriebenen unterschiedlichen Entstehungszeiträumen. Gemäß den Vorgaben des Ursprungsplans wurden im Südosten des Plangebiets jedoch eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit einem Satteldach realisiert.
- Im zentralen Bereich befindet sich der **Friedhof**, direkt nördlich angrenzend ist ein öffentlicher **Spielplatz** angelegt. Dieser Bereich ist durch Gehölzbestand geprägt

und umgeben. Ein zweiter, aufgrund seiner Größe untergeordneter Spielplatz befindet sich umgeben von Wohnbebauung an der Veilchenstraße.

- Mit Ausnahme der **Gehölzbestände** angrenzend an den Loddenbach im Norden des Plangebiets sind keine zusammenhängenden, nennenswerten Gehölzbestände im Geltungsbereich vorhanden. Vereinzelt finden sich städtebaulich prägende und erhaltenswerte Bäume im öffentlichen Straßenraum wie beispielsweise an der Nelkenstraße. Zum Teil weisen die privaten Gartenflächen eine naturnahe Gestaltung und erhaltenswerten Baumbestand auf.



### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist die Ortslage Hörste als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* festgelegt. Der Loddenbach ist als *Fließgewässer* innerhalb eines *Bereichs zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* dargestellt.

Der Regionalplan legt als überörtlicher Plan grundsätzlich Ortsteile erst ab einer bestimmten Größenordnung als Allgemeine Siedlungsbereiche fest. Die Eigenentwicklung der Ortsteile hinsichtlich Einwohner- und baulicher Entwicklung bleibt hiervon unberührt. Die Neuaufstellung des bereits seit knapp 40 Jahren bestehenden

Bebauungsplans berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Westf.) sind die Flächen des Plangebiets derzeit im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt. Zudem sind *Grünflächen* mit den *Zweckbestimmungen Friedhof, Spielplatz und Bolzplatz* sowie im Südwesten *gemischte Bauflächen* und eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr enthalten. *Gehölzflächen* und *Loddenbach* sind bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche bzw. Gewässerbereich aufgenommen. Angrenzende Landschaftsschutzgebiete sowie nahe Naturschutz- und FFH-Gebiete wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 57 ist somit weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen sind seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Halle-Steinhagen** des Kreises Gütersloh.
- Der Loddenbach im Norden des Plangebiets wird durch die Darstellung als **Landschaftsschutzgebiet** „Bäche des Ostmünsterlandes“ im Landschaftsplan geschützt. Zudem wird er im Biotopkataster NRW als **geschütztes Biotop** geführt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen worden. Die Ortslage Hörste ist darüber hinaus vom Landschaftsschutzgebiet „Halle-Steinhagen“ des Kreises Gütersloh umgeben. Die Grenze der Landschaftsschutzgebiete ist als Hinweis in die Plankarte aufgenommen worden.
- Der Ruthebach südöstlich des Plangebiets parallel zur K 25 ist als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW verzeichnet<sup>2</sup> und im Landschaftsplan Halle-Steinhagen Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bäche des Ostmünsterlandes“. Darüber hinaus befinden sich keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope im näheren Umfeld des Plangebiets.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich keine **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete** oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW. Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Südöstlich und östlich des Plangebiets befindet sich das **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald“** (DE 3915 – 303). Die weitgehend unzerschnittenen Laubmischwälder

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

stellen aufgrund ihrer Flächengröße und ihres Alters ein bedeutendes Quartier für geschützte Fledermaus- und Vogelarten dar. Weitgehend deckungsgleich werden die Wälder durch die Ausweisung als **Naturschutzgebiet „Tatenhauser Wald“** im Landschaftsplan (GT - 36) geschützt. Das FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald“ befindet sich in einem Abstand von knapp 300 Metern östlich des Plangebiets. Gemäß Einführungserlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Die Bebauung im Plangebiet ist bereits seit mehreren Jahrzehnten vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. 57 sollen die Vorgaben des Ursprungsplans an die heutigen Zielvorstellungen angepasst werden (vgl. Kapitel 2.1), die Bebauung rückt nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, durch die Bestandsüberplanung nicht zu erwarten ist.

- Westlich des Plangebiets befindet sich das **FFH-Gebiet „Ruthebach, Laibach, Loddenbach, Nordbruch“** (DE 3915 – 301) in einer Entfernung von mindestens 400 Metern vom Plangebiet. Das FFH-Gebiet wird gleichzeitig durch die Festsetzung als **Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen Hörste“** (GT – 005) geschützt. Das vorhandene feuchte, offene Grünland soll u.a. als Brutgebiet für seltene Vogelarten geschützt werden.

Eine Beeinträchtigung genannter geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Planungsziele zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht gesehen.

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<sup>3</sup> für das Messtischblatt 3915 Bockhorst ergibt nach Zuordnung zu dem entsprechenden übergeordneten Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte; Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken; Fließgewässer; Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen sowie Gebäude* ein mögliches Vorkommen von ca. 13 Fledermausarten sowie etwa 28 Vogelarten, dem Laubfrosch und dem Kammmolch sowie dem Großen Eicher als Käferart.

Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Grünstrukturen sowie das Gewässer gesichert, weitere Baumöglichkeiten werden über das heute vorhandene Maß nur in Form von geringfügigen Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Gebäude und Nachverdichtungen in den Quartierinnenbereichen auf den privaten Grünflächen ermöglicht. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) etc. auftreten werden. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten

---

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Rahmenbedingungen und der Planungsziele werden diese auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende, ggf. anderweitige Erkenntnisse der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten zu Wohnzwecken bebaut, Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Bestandsüberplanung werden somit nicht erwartet. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung nicht gegeben. Ausnahme bildet der sich im nördlichen Plangebiet befindliche Loddenbach einschließlich angrenzender Gehölzbestände. 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.

#### **b) Wald**

Angrenzend an den Loddenbach befinden sich im Norden des Plangebiets Gehölzbestände. Im Nahbereich des Gehölzbestands werden keine Baumöglichkeiten über das heute zulässige Maß hinaus ermöglicht. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen.

#### **c) Belange des Gewässerschutzes**

Innerhalb des Plangebiets fließt der **Loddenbach**. Auch Beeinträchtigungen des Gewässers durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen.

**Überschwemmungsgebiete** für den Loddenbach und den nahe gelegenen Ruthebach sind gesetzlich nicht festgesetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit Überschwemmungen in der „Siedlung Hörste“ somit nicht zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutz-** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

### **3.3 Bodenschutz**

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> liegt das Plangebiet im Bereich typischer schwarzgrauer, z.T. graubrauner **Plaggenesche**. Diese tiefreichend humosen Sandböden sind durch künstlichen Bodenauftrag entstanden. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer **Archivfunktion** landesweit als **schützenswert (Stufe 3)** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Im Nordosten des Plangebiets grenzen mit **Pseudo-Gleyen** bzw. **Gleyen** Sandböden an, bei denen das Grundwasser im Mittel

<sup>4</sup> Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

lediglich 4 – 8 dm unter Flur steht. Die Böden sind nicht als schützenswert kartiert worden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. eine **Versiegelung** und führt damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Der Boden im Plangebiet ist jedoch durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen sowie die anderweitige anthropogene Nutzung bereits stark überformt. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Ortslage Hörste ist bereits seit vielen Jahren bebaut, die Bodenversiegelung bereits eingetreten. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß den heutigen Rahmenbedingungen. Die Möglichkeit von rückwärtigen Anbauten bzw. von Nachverdichtungen auf den z.T. sehr tiefen Grundstücken der Altanlieger kann den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich reduzieren. Der **Bodenschutzklausel** gemäß BauGB wird hierdurch entsprochen.

Die Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Sie sind zudem ausdrücklich mit der bisherigen Rechtslage zu vergleichen. Im Verhältnis zu den Festsetzungen des Ursprungsplans wird zwar in Teilbereichen eine geringfügige Mehrversiegelung der o.g. Böden ermöglicht, jedoch ist die Anrechnung der Nebenanlagen gemäß der momentanen Rechtslage zu bedenken. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste liegt die BauNVO 1968 zugrunde. Auf den Grundstücken sind demnach Nebenanlagen etc. heute uneingeschränkt möglich. Aus diesen Gründen und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### 3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

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

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umfeld des Plangebiets sind einige Objekte (Evangelische Kirche in der Ortsmitte Hörste) in der Denkmalliste geführt. Die Baudenkmäler bleiben von der Bestandsplanung unberührt.

Durch Hinweis auf der Plankarte wird allgemein auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Telefon 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 57 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste und in Teilen seiner Änderungen gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990** in der aktuellen Fassung.

### 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen

Als 1970 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1 Ortsteil Hörste eingeleitet wurde, war ein Teil der Wohnbebauung insbesondere entlang der Neuen Dorfstraße und im Bereich des Friedhofs bereits vorhanden. Der Bebauungsplan überplante den vorhandenen Wohngebäudebestand und steuerte dessen Nachverdichtung. Gleichzeitig sah der Ursprungsplan die geordnete Weiterentwicklung und Erschließung des Wohngebiets Richtung Norden und somit Richtung Loddenbach vor.

Im Zuge dieser Neuaufstellung des Ursprungsplans werden die Reglementierungen überprüft und auf die heutige Bestandssituation abgestellt. Die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Festsetzungen orientieren sich an der Situation in der Örtlichkeit, sichern den jeweiligen Quartiercharakter und ermöglichen dennoch ein erhöhtes Maß an Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf mögliche bauliche Nachverdichtungen.

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

##### Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste wurden weite Teile des Plangebiets als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** überplant. Diese Gebiete dienen dem Wohnen. In Reinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude allgemein zulässig, hinzu kommen Räume für freie Berufe. Reine Wohngebiete müssen danach als Baugebiete angesehen werden, die in besonderem Maße störungsfrei zu gestalten sind.

Für die Baugebiete beidseitig des Friedhofs soll die Festsetzung als **Reines Wohngebiet** beibehalten werden. Aus Rücksichtnahme auf den Friedhof bzw. Besucher des Friedhofs soll die Nutzung der vorhandenen Gebäude und der ermöglichten Neubauten auf den Grundstücken lediglich dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (2) Nr. 1 BauNVO, d.h. die Läden und Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden wegen möglicher Konflikte, insbesondere immissionsschutzfachlicher Art, insgesamt ausgeschlossen. Zudem erfolgt die Erschließung der Baufelder angrenzend an den Friedhof über private Grundstücke. Eine höhere Nutzungsintensität wie sie den ausgeschlossenen Läden und Betrieben vermuten lässt, widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme. Die nach § 3 (2) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie beispielsweise die Anlagen für soziale Zwecke bleiben weiterhin ausnahmsweise zulässig. Sie können in dem dörflich-geprägten Gefüge eine ergänzende Funktion gerade aufgrund ihrer Nachbarschaft zum Friedhof übernehmen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist abhängig von dem Stör- und Immissionspotenzial der Nutzungen sowie der geplanten Erschließung. Sie liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung wird die Ausweisung weiter Teile des Baugebiets als Reines Wohngebiet überprüft. Sie soll für weite Teile des Plangebiets durch die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO** ersetzt werden. Für die Teilflächen innerhalb der „Siedlung Hörste“, die bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, wird die Ausweisung beibehalten. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Der Teilbereich im Südwesten des Plangebiets zwischen Kapellenweg, Zum Niederdorf und Neuer Dorfstraße ist bislang als **Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO** festgesetzt. Ein Dorfgebiet als ländliches Mischgebiet dient sowohl der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe als auch dem Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft zieht vielerorts eine Aufgabe ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen insbesondere im innerörtlichen Siedlungsbereich nach sich. Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt, die vorhandenen gemischten Ansätze in diesem Teil des Plangebiets (Feuerwehrhaus und (ehem.) Tankstelle mit Ladenlokal) auch im Hinblick auf den südlich angrenzenden Ortskern mit seiner Nutzungsmischung fortzusetzen.

Der Teilbereich wird daher als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** ausgewiesen. Auf den Flächen des Mischgebiets können sich Gewerbebetriebe wie beispielsweise Handwerksbetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bestehende Feuerwehrhaus ist in diesem Bereich als Anlage für Verwaltungen allgemein zulässig.

Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten) werden im Mischgebiet ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur nicht den o.g. Planungszielen an dem zentralen Standort entsprechen. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des allgemein zulässigen Wohnens in Mischgebieten unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird die Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe widersprechen dem dörflichen Charakter des Plangebiets, können Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung auslösen und sind geeignet, sog. „Trading-Down-Prozesse“ nach sich zu ziehen.

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen erstmals für weite Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung. Zudem beugt die Festsetzung unmaßstäblichen An- und Umbauten des z.T. noch sehr homogenen Gebäudebestands einzelner Straßenzüge vor.

#### **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden grundsätzlich in Anlehnung an den Ursprungsplan getroffen und teilweise entsprechend des inzwischen - zum Teil auf Grundlage von Befreiungen nach § 31(2) BauGB - errichteten Bestands sowie der aktuellen Planungsziele der Gemeinde fortgeschrieben.

Hingewiesen wird hier nochmals darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden Neuaufstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als zuvor zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen. Zur Begrenzung der Versiegelung dürfen sie diese nur um maximal 50 % überschreiten. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die BauNVO 1990 mit der Erleichterung des Dachausbaus gegenüber den Vorgängerfassungen der BauNVO gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

Die Festsetzung der Höchstmaße der **Grundflächenzahl (GRZ)** wird weitgehend aus dem Ursprungsplan und seinen rechtskräftigen Änderungen übernommen und an die aktuelle Rechtslage, hier insbesondere die §§ 17 und 19 BauNVO angepasst. Durch Überplanung des Dorfgebiets in ein Mischgebiet wird die GRZ als wesentliches Maß für die bauliche Versiegelung in diesem Bereich moderat erhöht.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in Abhängigkeit von zulässiger GRZ und Zahl der Vollgeschosse gewählt. Die GFZ soll ein städtebaulich nicht gewünschtes, zu hohes Maß an baulicher Verdichtung auch im Hinblick auf die gewachsenen Nachbarschaften verhindern.

Die im Ursprungsplan vorgegebene **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend dem heute realisierten Gebäudebestand und der städtebaulichen Zielvorstellung für die einzelnen Straßenzüge angepasst. Die Teilflächen westlich des Friedhofs, die durch Rotdorn- und Sanddornweg erschlossen werden, sollen bestandsorientiert als eingeschossig festgesetzt werden. Der Ursprungsplan sieht an dieser Stelle bislang eine zweigeschossige Bebauung vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung und teilweise beengten Erschließungssituation wird diese Vorgehensweise insbesondere im Hinblick auf gewachsene Nachbarschaften für vertretbar gehalten.

Demgegenüber wird abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsplans insbesondere für die Straßenzüge, in denen sich die Siedlungshäuser befinden, die Geschossigkeit von maximal einem zulässigen Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse erhöht. Der Vollgeschossbegriff ist bauordnungsrechtlicher Natur. Durch Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise werden die in ihrer Wirkung 1 ½-geschossigen Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dachaufbauten sind somit planungsrechtlich zulässig und sind gerade auch im Hinblick auf den bereits begonnenen bzw. anstehenden Generationenwechsel im Plangebiet möglich. Die gleichzeitige Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen garantiert, dass die Gebäude sich in ihrer Kubatur harmonisch in das Umfeld einfügen. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in diesen Bereichen auf 0,7 begrenzt, um einer zu hohen baulichen Verdichtung vorzubeugen.

Im Ursprungsplan war die **Höhenentwicklung** der Gebäude zusätzlich über Vorgaben zu **Trauf-, Drempe- und Kniestockhöhe** geregelt. Diese Vorgaben sollten in diesem Zusammenhang große Höhensprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschossigkeit verhindern. Die Festsetzungen des Ursprungsplans waren aufgrund einer fehlenden Angabe von eindeutigen Bezugspunkten nicht lesbar und damit nicht vollziehbar. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans eine konkrete Gelände- und repräsentative Gebäudehöhenmessung (Trauf- und Firsthöhe) vornehmen lassen. Diese hat ergeben, dass ein Großteil der eingemessenen Gebäude die jeweils geltende Traufhöhenfestsetzung von beispielsweise 3,5 m für eingeschossige Gebäude) nicht einhalten.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Gebieten erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe unterstützt. Zur Wahrung der sehr einheitlichen Straßenzüge wird ein Mindest- und Höchstmaß für die Firsthöhe in einzelnen Teilbereichen vorgegeben. Dies betrifft insbesondere die Teilflächen, in denen die bereits beschriebenen Siedlungshäuser bzw. die für die 1960er und 1970er Jahre typischen Zweistöckhäuser einheitlich realisiert wurden. Die festgesetzten **Höhen** orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Teilgebiet. Einzelne Bestandsgebäude weichen von diesen Festsetzungen ab. Hier können ebenfalls ggf. **Höhenüberschreitungen** zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Entsprechende Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßen- ausbauplanung bestimmt werden kann.

Aufgrund der angestrebten gebietsverträglichen Weiterentwicklung wird die **Bauweise** im Geltungsbereich als offene Bauweise ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste sieht bislang ebenfalls eine offene Bauweise vor, für Teilflächen wird diese auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Für die Teilfläche im Kreuzungsbereich von Lilienstraße und Kirchesch wurde damals die geschlossene Bauweise in den Plan aufgenommen.

Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans wird die Bauweise zukünftig bestandsorientiert im Wesentlichen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt. Diese weitergehende Regelung durch Umwandlung der im Ursprungsplan festgesetzten Bauweise erfolgt bestandsorientiert. Im Plangebiet sind bereits überwiegend Einzelhäuser entstanden. Langfristig soll sich die bestehende Struktur weiterentwickeln, Hausgruppen fügen sich in das städtebauliche Umfeld nicht ein. Zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten und aufgrund der Erschließung von Gebäuden in zweiter Reihe wird für die neu generierten Baufelder in zweiter Reihe vorwiegend die offene Bauweise auf **Einzelhäuser** beschränkt. In den nachbarschaftlich empfindlichen Innenbereichen sollen lediglich untergeordnete Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Auch im Hinblick auf die entstandenen Nachbarschaften mit freistehenden Einfamilienhäusern wird diese über die Festsetzungen des Ursprungsplans hinausgehende Regelung für vertretbar erachtet.

### **Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden i.W. durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich überwiegend nach den Regelungen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Bei der Neuordnung der überbaubaren Flächen finden u.a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Nachbarverträglichkeit, Randlage zum Friedhof und zum Außenbereich sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass im Plangebiet unter Beachtung dieser Belange ein Nachverdichtungspotenzial im Wesentlichen in An- und Erweiterungsbauten besteht. Darüber hinaus sind vereinzelt Möglichkeiten für zusätzliche Baugrundstücke bzw. Einzelbauten vorhanden.

Unter Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen wurde in Teilbereichen die Tiefe der **überbaubaren Flächen** vergrößert, um An- und Umbauten im Sinne der Nachverdichtung zu erleichtern. Beispielsweise betrifft dies die Baureihen beidseits des Friedhofs. Die Tiefe der Baufenster im Ursprungsplan wurde auf 12 m begrenzt und soll nunmehr im Zuge der Neuaufstellung auf 15 m bzw. 20 m erhöht werden.

In den Quartierinnenbereichen sind die Möglichkeiten ergänzender Bebauung in 2. Reihe geprüft worden. Trotz der z.T. großen Grundstückstiefen lassen sich auf Grund der Stellung der bestehenden baulichen Anlagen und der zu berücksichtigenden nachbarschaftlichen Belange (Verschattung etc.) nicht in allen rückwärtigen Bereichen Nachverdichtungen realisieren. Eine Hinterliegerbebauung ist aufgrund der tiefen Grundstücke (ca. 50 m) und der Aufhebung des 35-m-Hygienestreifens beidseits des Friedhofs grundsätzlich möglich, Voraussetzung wäre eine veränderte Grundstücksteilung. Die Nachverdichtung soll im Hinblick auf den anschließenden Außenbereich und zur Vermeidung etwaiger Immissionskonflikte aufgrund der Spielplatznutzung behutsam erfolgen. In Richtung Norden, d.h. in Richtung Loddenbach und Landschaftsschutzgebiet erscheint eine Hinterliegerbebauung daher städtebaulich nicht sinnvoll. Durch eine Tiefe der Baufenster von ca. 20 m werden jedoch verträglich Möglichkeiten für An- und Umbauten eingeräumt. Die Ergänzungen der überbaubaren

Flächen dienen insgesamt einer gebiets- und nachbarschaftsverträglichen Weiterentwicklung.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich im Regelfall zunächst nach den Regelungen des Ursprungsplans. Der Bebauungsplan Nr.1 Ortsteil Hörste regelt die überbaubaren Flächen fast ausschließlich mittels Baugrenzen. Lediglich für ein Baufenster an der Lilienstraße enthält er Baulinien. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans bereitet eine Anpassung von Baugrenzen und Baulinien an die heutige Situation vor. Die ehemals festgesetzte Baulinie kann mit dem vorhandenen Gebäudebestand an der Lilienstraße nicht begründet werden. Demgegenüber werden behutsam für Teilbereiche der Siedlung **Baulinien** gewählt, um bestehenden Raumkanten langfristig zu sichern. So wird zum Erhalt des homogenen Erscheinungsbilds, insbesondere in den durch Siedlungshäuser geprägten Straßenzügen beigetragen.

**Garagen und Carports** sind zukünftig im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich, gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen auf den öffentlichen Raum.

Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden Ausrichtung der Gebäude in einzelnen Teilflächen des Plangebiets vorgegeben. Die Regelung sichert langfristig eine umgebungsverträgliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug insbesondere in städtebaulich homogenen Straßenzügen. Zudem wird die überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden und Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen gewährleistet.

#### **b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans waren einige sehr restriktive gestalterische Regelungen. Ende der 1990er Jahre wurde aufgrund des beginnenden Generationenwechsels und der vermehrten Realisierung von Dachausbauten eine Änderung für das gesamte Plangebiet bezüglich der Dachgestaltung erlassen. In der vorliegenden Neuaufstellung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden.

Die Regelungen dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds und sollen die vorhandene Prägung der Quartiere auch hinsichtlich der baugestalterischen Aspekte angemessen weiterentwickeln. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den dörflich geprägten Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typische und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert, daher lässt der Bebauungsplan für weite Teile des Plangebiets nur das Satteldach, in Teilen zusätzlich Walmdächer zu. Walmdächer als typische Dachform der eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäuser finden sich vorwiegend im Nordwesten des Plangebiets und werden dort ebenfalls zugelassen. Die **Dachform**

wird je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Bestandssituation der einzelnen Gebiete abgestimmten Dachneigung ermöglicht.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten in ländlich geprägten Wohnquartieren einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung.

Gemäß der 1. Änderung des Ursprungsplans vom 18.02.1998 sieht demgegenüber Regelungen zur Dachgestaltung für das gesamte Plangebiet vor. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Dächern mit einer Neigung ab 30° allgemein zulässig, dürfen in ihrer Gesamtlänge jedoch die Hälfte der Dachflächen nicht überschreiten. Zur Gewährleistung eines harmonischen Einfügens und einer baulich, visuell wirksamen Unterordnung der Dachaufbauten haben diese einen seitlichen Abstand vom Ortgang bei Satteldachgebäuden bzw. vom Grat bei Walmdächern von mindestens 1,5 Metern und vom Hauptfirst von 1 Meter einzuhalten. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den heute üblichen von der Stadt Halle (Westf.) getroffenen Festsetzungen. Die maximale Länge von Dachaufbauten und -einschnitten soll jedoch auf 40 % begrenzt werden. Bislang sind im Plangebiet Dachaufbauten und -einschnitte nur untergeordnet zu finden. Die Dächer verfügen noch weitestgehend über ihre geschlossene Wirkung. Um diese zu wahren, wird die Beschränkung der maximal zulässigen Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten auf 40 % für städtebaulich notwendig und vertretbar erachtet. Darüber hinaus sind Dachaufbauten grundsätzlich nur in einer Geschosebene zulässig. Diese über die Regelungen der 1. Änderung des Ursprungsplans hinausgehenden Beschränkungen stellen ein ortsübliches von der Stadt in ähnlichen Fällen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich- visuelle Unterordnung der Dachaufbauten.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit ebenfalls grundsätzlich unzulässig.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Im Plangebiet selbst überwiegen dunkle Dacheindeckungen, während in der Umgebung für den ländlich-dörflichen Bereich typische rote Dachfarben vorzufinden sind. Vor diesem Hintergrund werden nachbarschaftlich abgestimmte, quartierstypische Dacheindeckungen empfohlen.

**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind aufgrund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Um der Bestandssituation im Plangebiet gerecht zu werden, können bei An- und Umbauten im überplanten **Altbestand** ggf. **Abweichungen** von den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer zugelassen werden.

#### 4.2 Belange des Verkehrs

Die **Erschließung** des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht geändert, sie ist weiterhin über das bestehende Straßennetz gewährleistet. Die Straßen im Plangebiet sind überwiegend Wohn-Erschließungsstraßen. Rotdorn-, Sanddorn- und Veilchenweg bilden jeweils untergeordnete Wohn-Erschließungsstiche. Während die sonstigen Straßen sich heute als Tempo-30-Zone darstellen, ist die Rierkstraße im Osten des Plangebiets als Spielstraße ausgestaltet.

Der überwiegende Teil der Straßen im Plangebiet wird über die Neue Dorfstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Rierkstraße mündet direkt in die Hörster Straße (K 25). Diese stellt die Verbindungsstraße zu den überörtlichen Landesstraßen in Richtung Kernstadt Halle und Versmold dar. Die Geschwindigkeitsbegrenzung für die Hörster Straße im Bereich der Ortslage Hörste liegt bei 50 km/h. Für drei private Wohngrundstücke im Südosten des Plangebiets übernimmt die Hörster Straße darüber hinaus Erschließungsfunktion.

Im Plangebiet ist durch die Unterstützung angepasster Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht mit einem maßgeblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, eine relevante Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht erkennbar.

Über die Neue Dorfstraße verkehren **Buslinien**, vorwiegend für Schüler nach Schulschluss. Das gesamte Plangebiet ist für **Fußgänger und Radfahrer** gut erschlossen, die einzelnen Quartiere sind durch ein Netz von öffentlichen Straßen und Wegen miteinander verbunden. Auch die im nördlichen Bereich des Plangebiets liegende öffentliche Parkanlage entlang des Loddenbachs ist durch öffentliche Straßen gut zu erreichen. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche, die als Parkanlage insbesondere der Erholung der Wohnbevölkerung dient, ist der Erhalt bzw. die Errichtung eines öffentlichen Fußwegs vorgesehen und zulässig.

Die Straßen werden insgesamt bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen in den Plan aufgenommen. Als westliche Verlängerung der Lilienstraße soll ein privater Erschließungsstich die Erschließung der neu generierten Baumöglichkeiten sicherstellen.

**Öffentliche Stellplätze** sind angrenzend an das Plangebiet in der Neuen Dorfstraße eingerichtet. Zudem kann in den breit angelegten Anliegerstraßen geparkt werden. **Private Stellplätze** werden bereits auf den privaten Grundstücken bereitgestellt und sollen auch zukünftig auf diesen untergebracht werden. Ein Mindestabstand von 5 Metern vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert die

städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Garagen besser in das Straßenbild einbinden.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die K 25 (Hörster Straße) dient vorwiegend der Erschließung des Außenbereichs und der ländlich geprägten Ortsteile Halles, so dass die Verkehrsbelastung voraussichtlich gering ist. Aufgrund dieser untergeordneten verkehrlichen Bedeutung der K 25 werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Bewohner durch **Straßenlärm** erwartet. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind darüber hinaus keine ggf. maßgeblichen Gewerbebetriebe bekannt, die zu erheblichem **Gewerbelärm** führen könnten. Gutachterliche Untersuchungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Wegen der Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind im Umfeld des Plangebiets einige **landwirtschaftliche Betriebe** vorhanden. Lediglich im Nordosten des Plangebiets bestehen Baulücken, durch die Neubauten näher an einen solchen ggf. maßgeblichen Betrieb heranrücken können. Dieses Heranrücken unterschreitet die heute durch die Bestandsgebäude eingehaltenen Abstände jedoch nur geringfügig. Darüber hinaus besteht für die genannten Baulücken Baurecht gemäß § 34 BauGB. Der Bebauungsplan trägt somit nicht zu einer Verschärfung einer möglichen Konfliktsituation bei.

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc., liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird hier nach heutigem Stand nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten ggf. anderweitige Erkenntnisse der Stadt Halle (Westf.) mitzuteilen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

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

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Die im zentralen Plangebiet bereits im Ursprungsplan aufgenommene Versorgungsfläche für eine Trafostation wird bestandsorientiert in den neu aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.
- Darüber hinaus werden die durch den Ursprungsplan gesicherten Leitungsrechte in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen. Die Versorgungsträger werden ausdrücklich gebeten, die vorhandenen Leitungen, Flächen und Standorte für die Versorgungsanlagen bzw. aufzugebene Leitungen und Rechte der Stadt Halle (Westf.) mitzuteilen.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser wird durch die T.W.O. GmbH, die Versorgung mit Feuerlöschwasser durch das Ordnungsamt der Stadt sichergestellt.

Für das Baugebiet sind **Mindestlöschwassermengen** gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Abhängigkeit von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.

- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig private **Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der „Siedlung Hörste“.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG)** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche **Versickerung des Niederschlagswassers** ist auf den überwiegend bereits seit Jahren bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, vollständig bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken der Altanlieger soll im Rahmen der Bauleitplanung daher verzichtet werden.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Private Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen), deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen und darüber hinaus gemäß § 7 der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung vom 09.11.1999 bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

### **4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

#### **a) Grünordnung**

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 – Ortsteil Hörste einschließlich seiner Änderungen weitgehend bebaut worden. Die überwiegend großen privaten Gärten der Alteigentümer sind teilweise mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt. Nach Aussagen des Dorfentwicklungskonzepts 1993, welches den Ortsteil u.a. hinsichtlich des Gehölzbestands untersuchte, sind die Gartenflächen

jedoch überwiegend arten- und strukturarm mit teilweise regionsuntypischer Bepflanzung<sup>6</sup>.

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich der u.a. als Landschaftsschutzgebiet geschützte **Gehölzbestand entlang des Loddenbachs**. Im zentralen Plangebiet trennen öffentliche Grünflächen die „Siedlung Hörste“ in zwei Teilbereiche. Im Norden der öffentlichen Grünflächen ist eine ca. 5.700 m<sup>2</sup> große Fläche als **Spielfläche** mit z.T. altem, großkronigen Laubbestand angelegt. Diese dient als zentraler Spielbereich für die gesamte Siedlung Hörste. Südlich angrenzend befindet sich die ca. 8.100 m<sup>2</sup> große **Friedhofsfläche**, die teilweise durch eine Schritthecke von den angrenzenden benachbarten Grundstücksflächen getrennt wird. Im Quartiersinnenbereich am Veilchenweg ist ein zweiter **Spielplatz** mit einer Fläche von knapp 800 m<sup>2</sup> hergestellt worden. Im öffentlichen Straßenraum sind wenige städtebaulich wirksame Gehölzbestände vorhanden. Ausnahme bildet der westliche Abschnitt des Nelkenwegs. Fünf großkronige Laubbäume prägen an dieser Stellen den Straßenzug und tragen zur Schaffung eines attraktiven Platzes bei.

Übergeordnetes **Planungsziel** der vorliegenden Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse besteht im Plangebiet kein weiterer Spielraum mehr für Umplanungen. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** des Ursprungsplans (im Wesentlichen Festsetzung öffentlicher Grünflächen) bleiben maßgeblich für die vorliegende Neuauflistung. Planungsziel ist jedoch ausdrücklich die bessere Beachtung der vorhandenen Strukturen.

- Die **Fläche angrenzend an den Loddenbach** wird als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans überplant. Gleichzeitig werden die **Gehölzstrukturen zum Erhalt** festgesetzt.
- Die vorhandenen **Spielplätze** und der zentrale Friedhof werden bestandsorientiert als öffentliche Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen.
- Der erhaltenswerte, städtebaulich prägende **Baumbestand** wird zum Erhalt festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft insbesondere die Nelkenstraße und die privaten Flächen um das Pfarrhaus am Sanddornweg. Sie sind bedeutend für den Straßenraumeindruck und können teilweise die privaten Flächen und den Friedhof voneinander abschirmen.
- Entlang des Friedhofs wird im Bereich der ermöglichten Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eine **zweireihige, standortheimische Heckenpflanzung** planerisch vorgegeben. Diese Anpflanzungsvorschrift gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB soll einen harmonischen Übergang zwischen den verschiedenen Nutzungsarten gerade auch im Übergang zur empfindlichen Friedhofsnutzung sicherstellen.
- In den Gartenbereichen der Alteigentümer sind z.T. Obstbäume und ältere Gehölze vorhanden. Diese waren im Ursprungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt entschieden, hier weiterhin grundsätzlich keine zu engen Bindungen für **Privatgärten** zu treffen. Dies gilt auch – im Sinne der Gleichbehandlung – für das vorliegende Plangebiet. Auf

---

<sup>6</sup> Landesamt für Agrarordnung NRW 1993: Dorfentwicklungskonzept Hörste – Ortsteil der Stadt Halle: Seite 48

Grund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit „normaler“ Gartennutzung wird hier auch keine besonders empfindliche Situation gesehen.

### **b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet ist i.W. von den großräumigen **Landschafts- und Naturschutzgebieten** des Kreises Gütersloh umgeben (siehe Kapitel 3.3). Im Norden stellt der Loddenbach mit seinem angrenzenden Gehölzbestand, im Westen die Straße Zum Niederdorf und im Osten die teilweise bestehende Bebauung eine deutliche Zäsur dar. Im Süden grenzt der historische Ortskern Hörstes an. Hier besteht keine direkte Verbindung zum freien Landschaftsraum. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand werden über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus keine speziellen naturschutzbezogenen Festsetzungen für erforderlich erachtet.

Der südlich entlang des Loddenbachs stockende **Gehölzbestand** wird bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in die Neuaufstellung aufgenommen. Gleichzeitig wird er planungsrechtlich gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB gesichert. Bei Anschüttungen oder Abflachungen ist die dauerhafte Baumvitalität zu gewährleisten.

Der **Loddenbach** wird – wie bereits im Ursprungsplan – in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen. Ein ausreichender Abstand zwischen den überbaubaren Flächen der angrenzenden Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets und dem Gewässer sowie die bestandsorientiert überplanten Gehölzbestände berücksichtigen die Belange des Gewässerschutzes.

### **c) Eingriffsregelung:**

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung und der weitgehend bestehenden Baurechte wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2.1 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung zudem weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstückstiefen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Plangebiet werden zudem planungsrechtlich gesichert.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung

des bestehenden Planungsrechts und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut, es haben sich maßgeblich Wohnnutzungen etabliert. Die Überplanung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortsteil Hörste erfolgt weitgehend bestandsorientiert.
- Auf Grund der bestandsorientierten Planung erfolgt lediglich in den Quartierinnenbereichen eine erstmalige Schaffung von Baurechten. Die als Maß für die Versiegelung und die bauliche Verdichtung bestimmende GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung im Wesentlichen unverändert. Lediglich für die gemischte Baufläche im Südosten des Plangebiets wird die GRZ moderat von bislang 0,4 auf 0,6 erhöht.
- Die überbaubaren Flächen werden in Teilbereichen ausgeweitet, insbesondere im Quartierinnenbereich sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
- Die im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in die Neuaufstellung einbezogen und weiterhin als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- Mit der bestandsorientierten Planung unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte des Ursprungsplans und seiner Änderungen sowie der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans zwingend einhergehenden Umstellung auf die BauNVO 1990 wird das Ausmaß der ermöglichten Versiegelung begrenzt. Auf der bisherigen Rechtsgrundlage war in weiten Teilen des Plangebiets eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen bzw. Stellplätze möglich. Nach § 19(4) BauNVO 1990 darf die festgesetzte GRZ hierdurch nur um bis zu 50 % überschritten werden.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung voraussichtlich zu keinem formell-rechnerisch zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Eine detaillierte Erfassung des Werts des Untersuchungsraums auf Grundlage von Biotoptypen in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren NRW wird auf Grund der schwierigen Ausgangslage (unterschiedliche Altpläne, Rechtsgrundlagen etc.) verworfen, die v.g. überschlägige Betrachtung wird als ausreichend bewertet. Zusammenfassend wird in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander daher zum gegenwärtigen Kenntnisstand kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. anderweitige Vorstellungen der Stadt mitzuteilen.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Vorentwurf des Umweltberichts** ist als Kurzfassung als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Anbauten, Nachverdichtungen) und Versiegelung der Böden. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Gehölzbestände im Plangebiet. Die Neufassung des

Bebauungsplans überplant ein bestehendes Wohngebiet. Die Auswirkungen sind auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Eine bauliche Inanspruchnahme in den Quartiersinnenbereichen setzt teilweise eine private Einigung mehrerer Grundstückseigentümer voraus. Zudem erfolgt die Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe über im Wesentlichen bebaute, private Grundstücke. Die Planung ist als Angebot an die Privaten zu verstehen, die bestehenden Grundstücke optimiert zu nutzen. Ein Bedarf an weitergehenden öffentlichen bodenordnerischen Maßnahmen wird nicht gesehen.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WR-Baufläche insgesamt	1,71
WA-Baufläche insgesamt	11,95
MI-Baufläche insgesamt	1,58
Verkehrsfläche, davon	2,46
<i>Verkehrsfläche private Erschließungswege</i>	<i>0,01</i>
Öffentliche Grünflächen insgesamt, davon	1,93
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	0,51
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage/Spielplatz	0,53
- Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	0,08
- Öffentliche Grünfläche - Friedhof	0,81
Wasserfläche (Loddenbach)	0,17
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>19,8</b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Ortsteil Hörste wurde vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss im März/April 2010 beraten. Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen.

Die Freigabe des Bebauungsplanvorentwurfs für die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB erfolgte durch den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung im Oktober 2010 (Vorlage DS-Nr. 00234/2010).

Halle (Westf.), im Dezember 2010