

# **STADT HALLE (WESTF.)**

## **Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 57 „Siedlung Hörste“**

**Entwurf, April 2011**

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**

- 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, Artenschutz, Gewässerschutz
  - 3.3 Bodenschutz
  - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 4.1 Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.2 Baugestalterische Festsetzungen
  - 4.3 Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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

## Teil I: Begründung

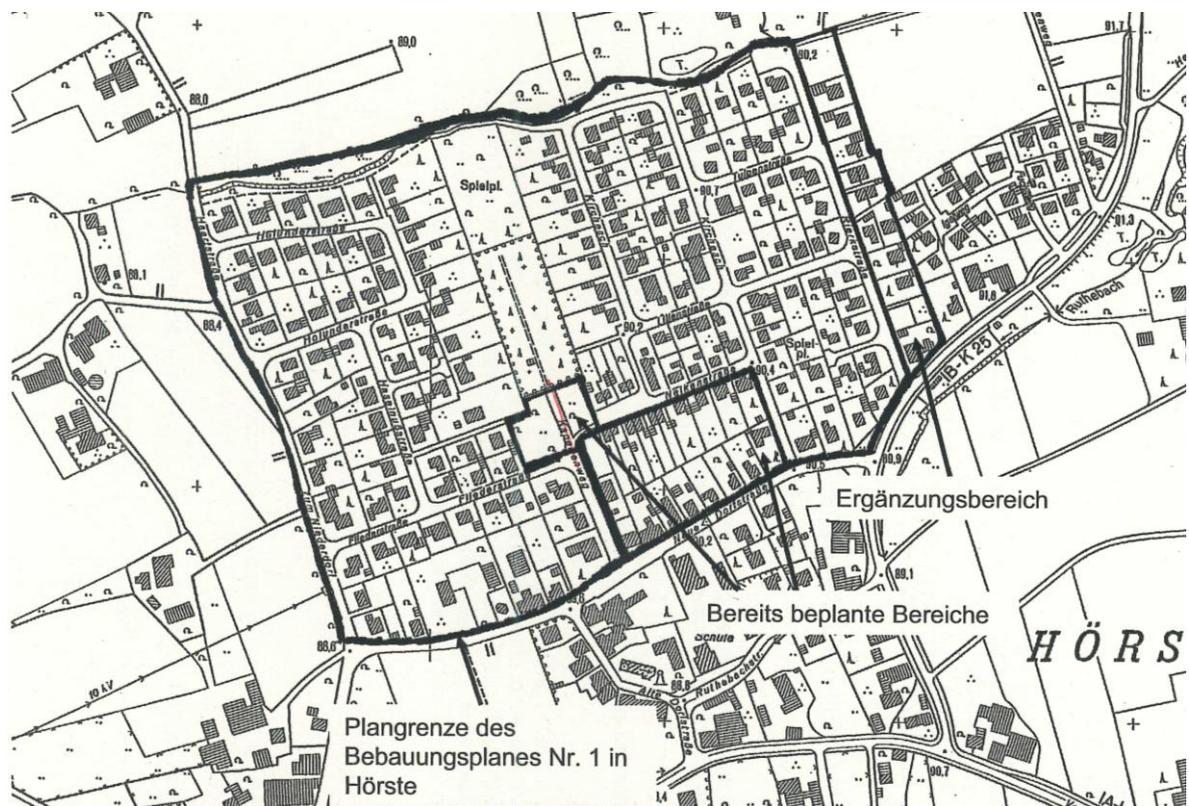
### 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

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 sowie 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 in 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.
- Sowohl der Bestand als auch die angestrebte neue Bebauung wurden hinsichtlich ihrer 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 Einzel- 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 Mehrfamilien-

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



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

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 seiner Vorgaben zu Dachaufbauten und -einschnitten überplant. Dachaufbauten und -einschnitte sind seitdem ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 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.

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. BauNVO 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 getroffen werden.
- 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, die heute vom bestehenden Planungsrecht im Wesentlichen nicht gedeckt sind.



**Städtebaulicher Rahmenplan – Nachverdichtungsmöglichkeiten (Stand Oktober 2010)**

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 vollständig. 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 Ursprungsplans 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 Gebäude der 1950er/1960er Jahre stellen sich als 1<sup>1/2</sup>-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern (ca. 50° Dachneigung) und großen Gartenbereichen (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. Sie 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 (sog. **Zweistockhäuser**).
- Im Bereich westlich des Friedhofs im Nordwesten des Plangebiets 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 städtebaulich hinter der Qualität der älteren Bebauung, bspw. an der Nelkenstraße zurück.
- Der Straßenzug südlich der Fliederstraße weist eine zweigeschossige Bebauung (mit i.W. **Mehrfamilienhäuser**) 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 be-

reits 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, Artenschutz, 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 Ortslage Hörste ist darüber hinaus vom Landschaftsschutzgebiet „Halle-Steinhagen“ des Kreises Gütersloh umgeben. Die Grenze der Landschaftsschutzgebiete ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis aufgenommen worden.
- Der Ruthebach südöstlich des Plangebiets parallel zur K 25 ist als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster NRW verzeichnet<sup>1</sup> sowie im Landschaftsplan Halle-Steinhagen Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bäche des Ostmünsterlandes“ geführt. 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**.

---

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

- Südöstlich und östlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von knapp 300 m östlich des Plangebiets das **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald“** (DE 3915 – 303). Die weitgehend unzerschnittenen Laubmischwälder 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. 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.

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) Artenschutz

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>2</sup> für das Mess-

---

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

tischblatt 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 13 Fledermausarten sowie 28 Vogelarten, dem Laubfrosch und dem Kammolch sowie dem Großen Eicher als Käferart. Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Das Messtischblatt reicht in diesem Fall weit über das Plangebiet hinaus und umfasst auch die im Umfeld vorhandenen FFH-Gebiete „Ruthebach, Laibach, Loddenbach, Nordbruch“ und „Tatenhauser Wald“.

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>3</sup> zu Grunde zu legen.

Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Grünstrukturen sowie das Gewässer gesichert. Die überplanten Flächen unterliegen bereits heute Störeinflüssen durch die vorhandene Wohnbebauung sowie die Nutzung der Freiraumbereiche als private Gartenflächen. 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.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des bestehenden Ortsteils nach heutigem Stand nicht gesehen. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden, nähere Untersuchungen werden auf Grund der Rahmenbedingungen und des Planungsziels der Bestandsüberplanung sowie der behutsamen Nachverdichtung auch nicht für erforderlich gehalten.

### **c) Wald**

Angrenzend an den Loddenbach befindet sich im Norden des Plangebiets schützenswerter Gehölzbestand in dessen Nahbereich allerdings keine Baumöglichkeiten über das heute zulässige Maß hinaus ermöglicht werden. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen.

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

Innerhalb des Plangebiets fließt der **Loddenbach**. Dieser wird bestandsorientiert in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen. Auch Beeinträchtigungen des Gewässers durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen.

---

<sup>3</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.

**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 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. 57 „Siedlung 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. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden (**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 berücksichtigen. 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

<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

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 (u.a. die 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). Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt, 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 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 BauNVO 1990** in der aktuellen Fassung.

### 4.1 Plankonzept und planungsrechtliche Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 57 „Siedlung Hörste“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des nördlichen Bereichs des Ortsteils Hörste geschaffen. Diese

leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich am Ursprungsplan sowie am tatsächlich vorhandenen baulichen Umfeld des Plangebiets.

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) 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 fast ausschließlich 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 ihrem Stör- und Immissionspotenzial 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 und planungsrechtlich zu sichern.

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 dennoch eine Festsetzung zum Ausschluss solcher Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.

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

zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

### **b) 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 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 1 zulässigem Vollgeschoss auf 2 Vollgeschosse erhöht. Der Vollgeschossbegriff ist i.W. 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 starken baulichen Verdichtung vorzubeugen.

Im Ursprungsplan war die **Höhenentwicklung** der Gebäude zusätzlich über Vorgaben zu **Trauf-, Drempel- 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 (Vermessungsbüro Möller/Auf der Heide 10/2010). 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 homogenen 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 Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

Aufgrund der angestrebten gebietsverträglichen Weiterentwicklung wird die **Bauweise** im Geltungsbereich als offene Bauweise ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 1 Orts- teil 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 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 sinnvoll erachtet.

### c) 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.

In den Quartierinnenbereichen sind die Möglichkeiten einer ergänzenden 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.

Unter Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen wurde daher in Teilbereichen die Tiefe der **überbaubaren Flächen** vergrößert, um An- und Umbauten im Sinne einer Nachverdichtung zu erleichtern. Beispielsweise betrifft dies die Baureihen beidseits des Spielbereichs mit Parkanlage nördlich 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. Die Ergänzungen der überbaubaren Flächen dienen insgesamt einer gebiets- und nachbarschaftsverträglichen Weiterentwicklung.

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 umgebungs-

verträgliche 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.

#### 4.2 Baugestalterische Festsetzungen

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans waren einige z.T. sehr restriktive gestalterische Regelungen enthalten. 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 § 9(4) BauGB i.V.m. § 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. Regionaltypische 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.

Die 1. Änderung des Ursprungsplans vom 18.02.1998 sieht 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 -ein-

schnitten auf 40 % für städtebaulich notwendig und vertretbar angesehen. Darüber hinaus sind Dachaufbauten grundsätzlich nur in einer Geschossebene 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.

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.

**Glänzende und glasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Siedlung Hörste“ wird ein bestehender und bebauter Ortsteil überplant. Insbesondere die in einigen Straßenzügen vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität der Siedlung bei. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet heute noch nicht realisiert worden.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist u.a., die gestalterische Qualität des Ortsteils zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung entsprechen zudem den in ähnlichen Fällen und Situationen von der Stadt Halle (Westf.) gemachten Vorgaben. Sie werden daher als verhältnismäßig und vertretbar angesehen.

**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.

#### 4.3 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. Zur Sicherung der Erschließung der Baumöglichkeiten in zweiter Reihe auf den Grundstücken sind ggf. privatrechtliche (Grundbucheintrag, Grunderwerb) bzw. öffentlich-rechtliche Regelungen (Eintrag ins Baulastenverzeichnis) in späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren zu prüfen und zu treffen.

**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. Von den Fachbehörden sind im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB keine ggf. anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen worden.

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

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Nördlich der Lilienstraße wird ein Flurstück als Fläche für eine Trafostation gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB gesichert.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Im Norden des Plangebiets verlaufen Strom- sowie Wasserleitungen teilweise über private Grundstücke bzw. über die öffentliche Grünfläche des Landschaftsschutzgebiets. Die T.W.O. GmbH hat als Versorgungsträger im Zuge des Verfahrens nach § 4 BauGB Leitungspläne für Gas, Strom sowie Wasser zur Verfügung gestellt (T.W.O. GmbH 02/2011). Soweit erforderlich, sind die **Leitungen** in die Plankarte des Bebauungsplans gemäß § 9(1) Nr. 13 BauGB aufgenommen worden. Die Leitungspläne sind jedoch unverbindlich. Die genaue Leitungsführung ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.
- Um den Zugang zu den Leitungen planungsrechtlich zu sichern, werden **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** mit einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Stadt Halle (Westf.) sowie der Ver- und Entsorgungsträger nach § 9(1) Nr. 21 BauGB eingeräumt. Um den an den Loddenbach grenzenden Gehölzbestand im Landschaftsschutzgebiet weitestgehend zu sichern, wird empfohlen, Maßnahmen an den Leitungen frühzeitig zwischen der Stadt Halle (Westf.), den Fachbehörden sowie den Versorgungsträgern abzustimmen.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brand-

schutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Änderungsgebiet befindet sich in einem überwiegend bebauten Bereich. Probleme der **Löschwasser-versorgung** sind nicht bekannt und werden nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger abzustimmen.

- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig private **Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.
- Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Kanalnetz der „Siedlung Hörste“. Das Abwasser wird i.W. getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt. Im Norden des Plangebiets verlaufen teilweise Entsorgungskanäle (Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle) über private Grundstücke. Diese Leitungen sind soweit erforderlich aus dem Kanalkataster der Stadt Halle (Westf.) in die Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen worden. Die Zugänglichkeit der Leitungen wird durch **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** nach § 9(1) Nr. 21 BauGB mit einer Breite von insgesamt mindestens 3 m (1,5 m beidseits der jeweiligen Leitung) zugunsten der Stadt Halle (Westf.) sowie der sonstigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet.
- Es wird davon ausgegangen, dass Neubauten zur Abwasserbeseitigung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden können. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

#### 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 Schnitthecke von den angrenzenden

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

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 Neuaufstellung. Planungsziel ist jedoch ausdrücklich die verbesserte 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 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 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. Lage und Umfang der Baugebiete sowie der Erschließungsflächen werden i.W. aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Für den Bereich östlich der Rierkstraße besteht heute Baurecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).
- Die im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden in die Neuaufstellung einbezogen und weiterhin als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- Auf Grund der bestandsorientierten Planung erfolgt lediglich in den Quartierinnenbereichen eine erstmalige Schaffung von Baurechten. Die überbaubaren Flächen werden in Teilbereichen ausgeweitet, insbesondere im Quartierinnenbereich sowie in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

- 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.
- 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 nach Aufstellung des Bebauungsplans 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 zum gegenwärtigen Kenntnisstand kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Die Fachbehörden haben im Verfahren gemäß § 4 BauGB keine ggf. anderweitigen Vorstellungen und Anregungen vorgetragen.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichts** ist 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 lokal 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 verste-

hen, 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
- Verkehrsfläche private Erschließungswege	0,01
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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Siedlung Hörste“ dient der Überprüfung des bestehenden Planungsrechts sowie der behutsamen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Ortsteils. Die Planung zur Eröffnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im voll erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Siedlung Hörste“ wurde vom Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bzw. vom Rat 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 (DS-Nr. 00104/2010).

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).

Im Januar/Februar 2011 (15.01.2011 – 15.02.2011) fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine ggf. relevanten Stellungnahmen mit Auswirkung auf die Plandarstellung vorgetragen.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurden soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Von der T.W.O. GmbH als öffentlichem Versorgungsträger wurden aktuelle Lagepläne der bestehenden Leitungen bereitgestellt. Der Kreis Gütersloh, Abteilung Verkehr, hat die in der Plankarte festgesetzten Sichtdreiecke überprüft. Der Kreis Gütersloh hat angeregt, die baugestalterische Festsetzung zur Unzulässigkeit glänzender und glasierter Dachpfannen zu überprüfen. Diese wird jedoch zur Gewährleistung einer Ortsbildpflege und -gestaltung im bebauten Siedlungszusammenhang begründet beibehalten.

Der Entwurf der Neuaufstellung wurde in den Sitzungen am 08.03.2011 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 06.04.2011 (Rat) beraten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe DS-Nr. 00320/2011).

Halle (Westf.), im April 2011