

Stadt Halle (Westf.)

Siedlungsflächen-Konzept

Kommunaler Fachbeitrag zum

Regionalplan OWL 2035

Entwurf

Halle (Westf.), Oktober 2018

Ansprechpartner:

Stadt Halle (Westf.)

Ravensberger Straße 1 | 33790 Halle (Westf.)

Herr Keil fon 05201 183-130

Herr Flohr fon 05201 183-140

Frau Rietdorf fon 05201 183-142

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Stadtplaner, Architektin PartGmbB

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

buero@stadtplanung-ts.de

fon 05242 5509-0

Dirk Tischmann

Roger Loh

Mirko Horvat

Halle (Westf.), Oktober 2018

Gliederung

1. Einführung	3
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen	5
2.2 Naturraum und Siedlungsgeographie, Siedlungsstruktur.....	7
2.3 Demografische Struktur und Entwicklung	11
2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	12
2.5 Bestehende städtebauliche Plankonzepte	13
2.6 Konversions- und Brachflächen.....	14
2.7 Überlegungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.....	15
2.8 Aktuelle städtebauliche Planverfahren und Entwicklungen.....	17
2.9 Innenentwicklung und zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf	19
3. Regionalplan OWL 2035 – Kommunale Zielsetzungen auf Regionalplanebene	21
4. Regionalplan OWL 2035 – Entwicklungskonzept Siedlungsflächen .	24
4.1 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.)	24
4.2 Tabu- und Ausschlussbereiche für Bauflächenentwicklungen...	26
4.3 Zentralörtlich bedeutsamer ASB und zentraler Versorgungsbereich	32
4.4 Ortsteile im Freiraum	35
4.5 Suchräume und Potenzialflächen für die zukünftige ASB- Siedlungsentwicklung	40
4.6 Rücknahme/Tausch von bisherigen ASB-Flächen	59
4.7 Tausch von bisherigen GIB-Flächen in ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt und entsprechende Neudarstellung von ASB-Flächen	59
4.8 Zweckgebundene ASB-Flächen.....	65
5. Regionalplan OWL 2035 – weitere planungsrelevante Handlungsfelder	66
5.1 Abgrabungen.....	66
5.2 Freiraumbelange.....	67
5.3 Freizeitnutzungen im Außenbereich	67
6. Zusammenfassung: Flächenkonzept und Priorisierung	68

7. Verzeichnisse	71
Abbildungsverzeichnis	71
Tabellenverzeichnis	71
Quellenverzeichnis	71

1. Einführung

Der alte Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld aus dem Jahr 2004 hat seinen Planungshorizont erreicht. Das Plankonzept basiert auf Datengrundlagen und Planungsentscheidungen aus dem Zeitraum zwischen 1996 und 2002. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen mit einem sehr hohen Nachfragedruck im Bereich Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld und nach Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans LEP steht daher die grundlegende Überprüfung und Neufassung des Regionalplans mit dem Planungshorizont 2035 an.

Die Bezirksregierung Detmold bereitet die Erarbeitung des Planentwurfs im Jahr 2019 vor. Eine wichtige Grundlage des künftigen Regionalplans ist der intensive und frühzeitige Austausch mit allen Kommunen im Regionalplan-Bereich. Die ersten Abstimmungsgespräche wurden im Kreis Gütersloh Ende 2017/Anfang 2018 geführt. Bis Herbst 2018 sollen die Gespräche mit allen Kommunen im Regierungsbezirk abgeschlossen sein.

Im Zuge der Kommunalgespräche im Kreis Gütersloh wurden die wichtigen Themen des künftigen Regionalplans und die Überlegungen der Bezirksregierung zur Vorgehensweise besprochen. Die Stadt Halle (Westf.) hat im Kommunalgespräch am 29.11.2017 im Rathaus Halle (Westf.) darüber hinaus die planerischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren – soweit absehbar – dargelegt und die aktuellen Planungsüberlegungen erläutert.

Die Bezirksregierung hat vorgeschlagen, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Kommunen im Rahmen eines „**kommunalen Fachbeitrags**“, insbesondere zu den möglichen künftigen Wohn- und Siedlungsflächen (i. W. ASB-Flächen) zu erarbeiten – in ähnlicher Form wie im Zuge der bereits im Jahr 2016 erfolgten Gewerbeflächen-Diskussion.¹ Dieses wird auch als große Chance gesehen, angesichts der besonderen Herausforderungen und Zielkonflikte auf allen Planungsebenen frühzeitig die kommunalen Ziele zu formulieren und in das Verfahren einbringen zu können. Bevölkerungs- oder Bedarfsprognosen etc. sind nicht Gegenstand der Fachbeiträge, diese werden im Zuge des Regionalplan-Verfahrens durch IT.NRW und durch die Bezirksregierung erarbeitet. Die Fachbeiträge werden gesammelt und ebenso wie Fachbeiträge zu anderen Themen wie Landwirtschaft, Forst, Naturschutz etc. ausgewertet und als Arbeitsgrundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans genutzt.

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen weiterhin eine **hohe Wirtschaftskraft und eine große Attraktivität**. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh zeigt erneut deutlich die positive Entwicklung im Kreis Gütersloh – auch im Vergleich mit Ostwestfalen und mit dem Land NRW insgesamt.²

¹ Vgl. Stadt Halle (Westf.) 2016: Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept und Kreis Gütersloh 2017, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017.

² Vgl. pro Wirtschaft GT GmbH (2018): Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH, Gütersloh, 2018.

Die Stadt Halle (Westf.) verzeichnet wie andere Kommunen im Kreisgebiet entsprechend eine bislang relativ **stabile Bevölkerungsentwicklung**. Im Zuge der Neuaufstellung des heutigen Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt Halle (Westf.) – abweichend von allen anderen Kommunen im Kreis Gütersloh – ein Rückgang der Einwohner von 19.694 Personen (1996) auf 19.249 Einwohner bis zum Planungshorizont 2015 prognostiziert (Orientierungswert). Zum Stichtag 31.12.2016 lebten jedoch bereits **21.692 Einwohner in Halle (Westf.)** (vgl. Kreis Gütersloh 2018: S.63 und IT.NRW 2018).

Durch die Erschließung des regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park, durch die Expansionsabsichten der August Storck KG im Bereich Paulinenweg (vgl. Kapitel 4.1) und durch den absehbaren Lückenschluss der A 33 zwischen den Anschlussstellen Borgholzhausen und Halle (geplante Verkehrsfreigabe Ende 2019) wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) voraussichtlich weiter steigen.

Die Stadt Halle (Westf.) betreibt eine **aktive Baulandpolitik** und steuert soweit möglich über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen und ggf. über Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB deren zielgemäße Nutzung. Die Stadt hat im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** in den Jahren 2000 bis 2006 die Problematik der überplanten, aber damals zu einem erheblichen Teil nicht verfügbaren Flächen intensiv aufgearbeitet. Grundsätzliches Ziel war und ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich, kleinklimatisch, ökologisch und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Da jedoch in Halle (Westf.) kaum noch größere, relativ konfliktarme Reservelächen im Innenbereich bestehen und keine Sonderstandorte oder Konversionsflächen vorhanden sind, die Umnutzungspotenziale bieten, ist der Planungsspielraum hier begrenzt.

Daher steht die Stadt Halle (Westf.) vor der Aufgabe, die strategischen Entscheidungen für die langfristige Siedlungsflächenentwicklung vorzubereiten und Potenzialflächen für mögliche spätere Weiterentwicklungen zu benennen. Die Entscheidung für eine konkrete Entwicklung ist dann zu einem späteren Zeitpunkt – je nach regionalplanerischer Abstimmung und tatsächlichem Bedarf – im Zuge der Bauleitplanung zu treffen.

Der kommunale Fachbeitrag zum Regionalplan 2035 umfasst somit

- einen Überblick über die planerische Ausgangslage und über Rahmenbedingungen in Halle (Westf.) (Kapitel 2),
- die Formulierung der zentralen kommunalen Zielsetzungen auf Regionalplanebene (Kapitel 3),
- ein städtebauliches Entwicklungskonzept für potenzielle Siedlungsflächen auf Flächennutzungsplan-Ebene mit Priorisierung (Kapitel 4, 6),
- Aussagen zu weiteren, absehbar auf Regionalplanebene relevanten städtebaulichen Handlungsfeldern (Kapitel 5).

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Halle (Westf.) ist im aktuellen **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist.

Der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum umfasst den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Der gesamte mittlere Siedlungsraum Halle/Gartnisch, der anschließende Freiraum Richtung Bokel und das südöstliche Stadtgebiet liegen im Bereich großflächiger *Gebiete für den Schutz des Wassers*, die sich von Nordost nach Südwest durch den Siedlungsbereich ziehen. Der den Siedlungsbereich im Nordosten parallel oberhalb der B 68 begrenzende Kammzug des Teutoburger Walds ist im gesamten Stadtgebiet als *Gebiet für den Schutz der Natur* dargestellt, ebenso der Bereich um den Tatenhauser Wald und im Südwesten des Stadtgebiets im Bereich der Feuchtwiesen um Hörste und der Barrelpäule.

Gemäß geltendem LEP vom 08.02.2017 sind für die gemeindliche Entwicklung neben allgemeinen Zielen und Grundsätzen wie z. B. **Grundsatz 2-2 Daseinsvorsorge** sowie neben den zu beachtenden Anforderungen/Vorgaben gemäß **7. Freiraum** und **8. Verkehr und technische Infrastruktur** insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze unter **6. Siedlungsraum** von besonderer Bedeutung, zu Inhalten und Einzelheiten wird auf den LEP verwiesen:

6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung*
- 6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“*
- 6.1-3 Grundsatz Leitbild „dezentrale Konzentration“*
- 6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen*
- 6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“*
- 6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung*
- 6.1-7 Grundsatz energieeffiziente u. klimagerechte Siedlungsentwicklung*
- 6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen*
- 6.1-9 Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten*

6.2 Ergänzende Festlegungen für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

- 6.2-1 Grundsatz Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame ASB (zASB)*
- 6.2-2 Grundsatz Nutzung des schienengebundenen ÖPNVs*
- 6.2-3 Grundsatz steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächenreserven*

6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

6.3-1 Ziel Flächenangebot

6.3-2 Grundsatz Umgebungsschutz

6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.3-4 Grundsatz Interkommunale Zusammenarbeit

6.3-5 Grundsatz Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Derzeit wird ein **Änderungsverfahren zum LEP NRW** durchgeführt, hervorzuheben sind für den Bereich Ostwestfalen-Lippe insbesondere angestrebte Erleichterungen im ländlichen Raum für etwas mehr Flexibilität in der Baulandentwicklung und in Ortsteilen unter 2.000 Einwohner sowie für die Entwicklung vorhandener Betriebe (Ziele 2-3 und 2-4).³

Die Stadt Halle (Westf.) liegt im **Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004**, Auszug siehe nachfolgende Abbildung 1) an der großräumigen, verbindenden Achse mit A 33, B 68 und Bahntrasse Haller Willem zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück. Der Siedlungsschwerpunkt Kernstadt Halle (Westf.) wird im Regionalplan als großer zusammenhängender **allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)** dargestellt. Darüber hinaus wird die Ortslage **Künsebeck** beidseits der B 68 als ASB dargestellt. Neuentwicklungen sind auf diese Standorte zu konzentrieren.

Die vier gewerblich-industriellen Schwerpunkte, die an die genannten ASB anschließen, werden im Regionalplan als **Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt.

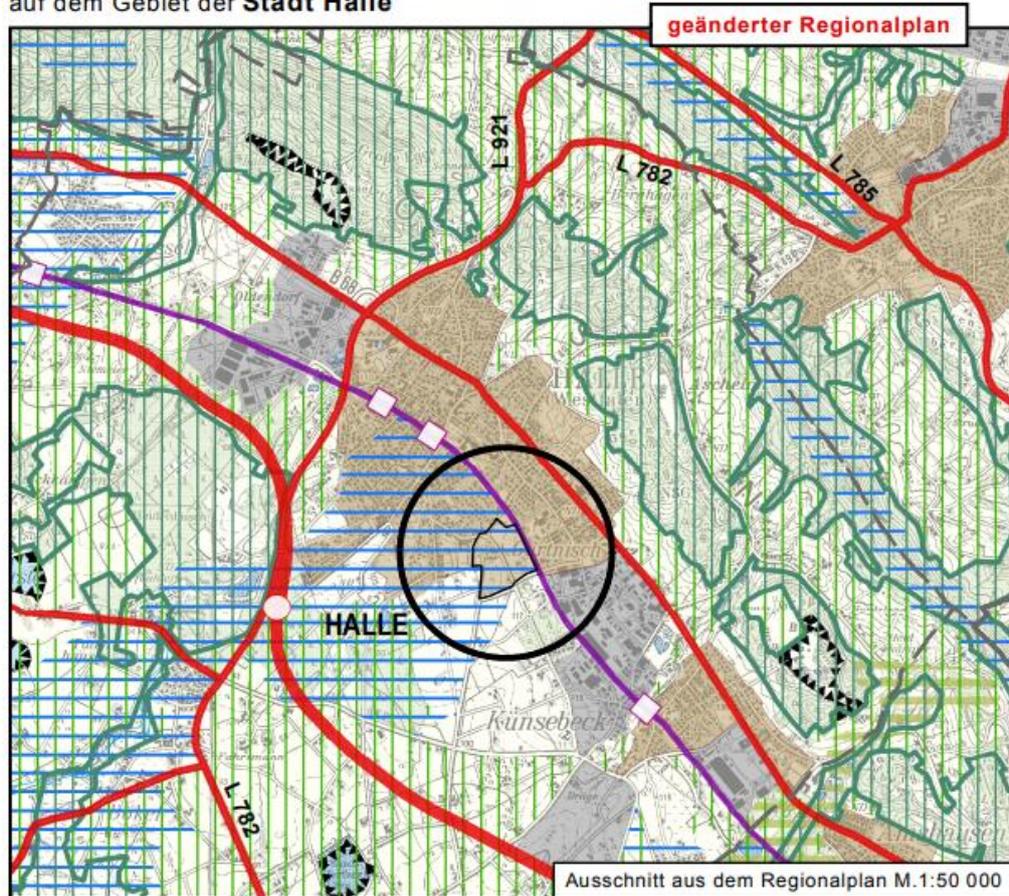
Die in Kapitel 2.2 erläuterten naturräumlichen und siedlungsgeographischen Rahmenbedingungen sind im Regionalplan gut erkennbar durch die den Siedlungsraum umgebenden **Waldbereiche** und durch die **allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche mit überlagernden Freiraumfunktionen** (Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz) dargestellt. Der Siedlungsbereich entlang B 68/Haller Willem ist im Südosten an der Stadtgrenze zu Steinhagen durch einen **regionalen Grünzug** abgegrenzt, der das Siedlungsband zwischen Steinhagen und Halle (Westf.) gliedert und ein Zusammenwachsen verhindern soll.

Der im Nordosten parallel oberhalb der B 68 verlaufende Kammzug des Teutoburger Waldes ist im gesamten Stadtgebiet als **Gebiet zum Schutz der Natur** dargestellt. Ebenso ist der Tatenhauser Wald großräumig westlich von Halle (Westf.) und der Bereich Feuchtwiesen Hörste westlich des Ortsteils Hörste als **Gebiete zum Schutz der Natur** festgelegt worden.

³ Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, 2018: Geplante Änderungen des LEP NRW (Entwurf – Stand: 17. April 2018).

Der Freiraum südlich und westlich von Halle (Westf.) sowie nahezu der gesamte weitere Freiraum unterhalb der A 33 Richtung Kölkebeck wird als **Freiraum mit überlagernden Freiraumfunktionen** Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie tlw. mit Freiraumfunktionen Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

auf dem Gebiet der **Stadt Halle**



Der Änderungsbereich ist durch ein **schwarzes Kreissymbol** und **eine schwarze Umrandung des Bereichs** gekennzeichnet.

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche |  | Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) |
|  | Freiraumfunktion Schutz der Natur |  | Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) |
|  | Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung |  | Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr |
|  | Freiraumfunktion Grundwasser und Gewässerschutz | | |

Abb. 1 Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan

Stand: 33. Änderung im Bereich Weidenkamp/Gartnischkamp 2017,
ohne Maßstab



2.2 Naturraum und Siedlungsgeographie, Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet wird naturräumlich und siedlungsgeographisch durch die Lage am Südhang des Teutoburger Waldes geprägt und hat eine Größe von rund 70 km². Der westliche und mittlere Bereich ist Teil des flachen, durch Grünland, Acker und Gehölzzüge gegliederten und in den Niederun-

gen feuchten „Ostmünsterlands“, der nordöstliche Bereich wird durch den walddreichen Höhenzug des Bielefelder Osnings bestimmt.

Die Siedlungsentwicklung hat sich vornehmlich auf die Unter- und Mittelhanglage am Südhang des Teutoburger Waldes konzentriert und ist beidseits der überregional wichtigen B 68 und der Bahntrasse Haller Willem, die erhebliche Bedeutung erlangt hat, erfolgt. Der verbliebene Außenbereich im Stadtgebiet ist durch die für Ostwestfalen typische und weit verbreitete Streubebauung gekennzeichnet.

Die im Bau befindliche A 33 wird eine erhebliche Entlastung der Ortslage von überregionalem Verkehr bewirken und führt im Südwesten und Westen auf der sog. „Konsenstrasse“ in einem größeren Bogen um diesen Siedlungsbereich herum.

Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** umfasst im Osten und Norden der Kernstadt weite Teile des Waldbestandes um Gartnischer Berg, Storckenberg/Knüll und Große Egge, diese Bereiche sind großflächig auch als **Naturschutzgebiete** festgesetzt worden. Zwischen geplanten Bauflächen und einem FFH-Gebiet sind ausreichende Abstände einzuhalten, um die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets nicht zu gefährden.

Der dem Hangzug des Osnings vorgelagerte Parallelkamm schließt im Norden teilweise direkt an den heutigen Siedlungsrand an. In der Mittelhanglage bestehen allenfalls kleine Flächenpotenziale zur Abrundung der Wohnbauflächen. Über diesen Mittelhang hinaus wird keinerlei Spielraum für eine Weiterentwicklung der Bauflächen gesehen.

Die im Westen im Bereich **Tatenhauser Wald** sowie im Südwesten vorhandenen **Waldgebiete** mit anschließenden Freiräumen (Niederungsbereiche) und die diese Gebiete querende, ab der Ausfahrt Schnatweg in Künsebeck noch im Bau befindliche **Trasse der A 33** wird den großflächigen Siedlungsbereich um B 68 und Bahntrasse im Süden und Westen deutlich vom weiteren Freiraum abgrenzen. Ein unmittelbares Heranrücken an die Trasse der A 33 oder gar ein Überschreiten der Autobahn durch ASB-Flächen ist auch langfristig nicht vorstellbar.

Weiter abgesetzt im Freiraum zwischen dem Tatenhauser Wald, dem Siedlungsbereichen Hörste und Kölkebeck verläuft das Naturschutzgebiet Feuchtwiesen Hörste sowie die Niederungen diverse Bäche (u. a. FFH-Gebiet Ruthebach, Laibach, Loddenbach, Nordbruch).

Abbildung 2 zeigt diese großräumige Gliederung des Stadtgebiets mit dem **Siedlungsbereich Künsebeck/Halle-Kernstadt/Hesseln** beidseits B 68 und Bahntrasse einschließlich langfristigem Entwicklungsspielraum bis zur A 33 und den umgebenden **Landschaftsräumen** im Nordosten und Südwesten (grün schraffiert).

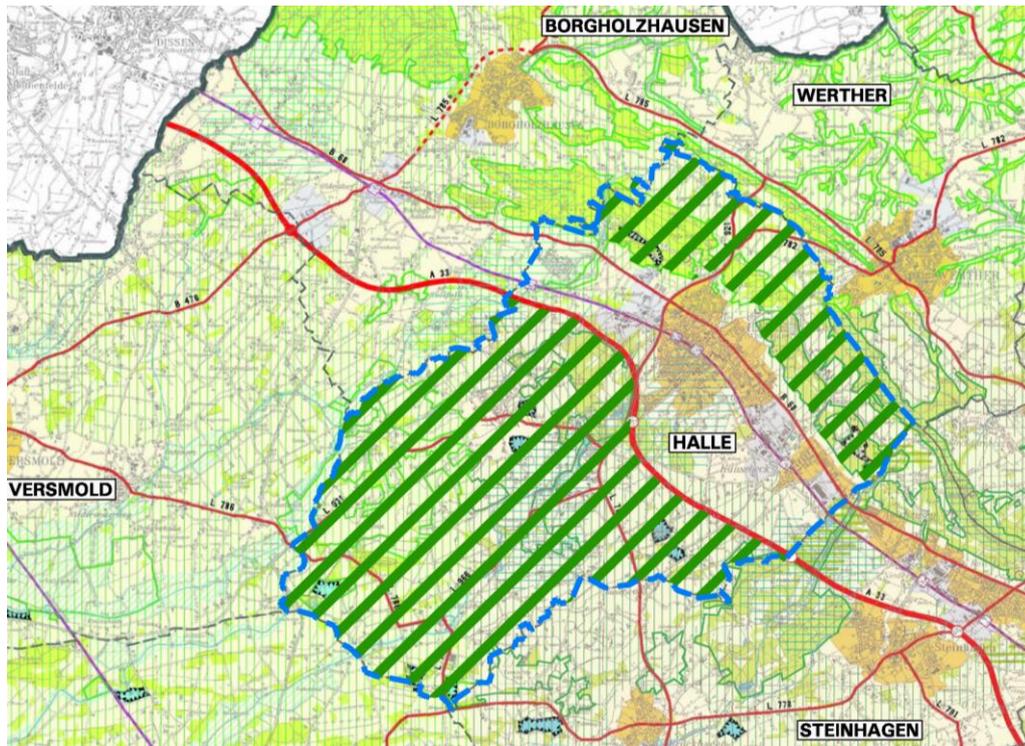


Abb. 2 Siedlungsbereich Halle/Künsebeck und großflächige Freiräume im Stadtgebiet
 Grundlage: Regionalplan 2004, TA Oberbereich Bielefeld, Auszug mit grün
 schraffierter Überlagerung der freizuhaltenden Landschaftsräume

ohne Maßstab

▲ Nord

Die heutige Stadt Halle (Westf.) besteht aus sechs Siedlungsbereichen, die sehr unterschiedlich zu bewerten sind:

- Der **Siedlungsschwerpunkt Halle (Westf.)** mit rund 13.900 Einwohnern hat sich ursprünglich aus den drei Dörfern Oldendorf, Gartnisch und Kirchbezirk „tor Halle“ entwickelt. Die Siedlung entwickelte sich ausgehend von dem heute noch erhaltenen Kirchring (sog. „Haller Herz“) mit seiner Randbebauung, die sich nach Süden bis in die heutige Bahnhofstraße fortsetzte, sowie von der Langen Straße als Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Oldendorf und dem südlichen anschließenden Gartnisch (vgl. Landschaftsverband Westfalen-Lippe 2017: Band II S. 343). Hier sind die zentralen Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen etc. untergebracht.
- Das Siedlungsband des **Ortsteils Künsebeck** mit rund 3.500 Einwohnern erstreckt sich im südlichen Stadtgebiet entlang der Bahnstrecke Bielefeld–Osnabrück und der B 68.
- Der Ortsteil **Hesseln** mit rund 1.300 Einwohnern liegt im nördlichen Stadtgebiet ebenfalls zwischen der B 68 und der Bahnstrecke Bielefeld–Osnabrück.
- Die Siedlungen **Hörste** mit rund 1.600 Einwohnern und **Bokel** mit rund 800 Einwohnern liegen etwas abgesetzt im südwestlichen Freiraum des Stadtgebiets durch den Tatenhauser Wald von der Kernstadt getrennt.
- Die Siedlung **Kölkebeck** im südwestlichen Freiraum deutlich abgesetzt von den anderen Siedlungsgebiet Richtung Harsewinkel mit rund 600 Einwohnern (vgl. Stadt Halle (Westf.) 2018a: S.32).

Im Rahmen der Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen im Jahr 1969 und im Zuge der Umsetzung des Bielefeld-Gesetzes wurden die Gemeinden Aschelohe, Eggeberg und Gartnisch bzw. Bokel, Hesseln, Hörste, Kölkebeck und Künsebeck im Amt Halle (Westfalen) zur neuen Stadt Halle (Westf.) zusammengeschlossen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Bielefeld bestehen erhebliche Pendler- und Wanderungsbeziehungen zwischen Halle (Westf.) und Bielefeld.

Prägend für die **Siedlungsentwicklung** waren bisher die Lage unterhalb des Hangzugs des Teutoburger Waldes und die Lage an den parallel hierzu verlaufenden Hauptverkehrswegen **B 68** und **Bahntrasse Haller Willem**. Die Bahnlinie hat zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück wieder erhebliche Bedeutung gewonnen und bietet eine sehr gute Anbindung insbesondere an Bielefeld.

Der **Kernort Halle (Westf.)** stellt eindeutig den Siedlungsschwerpunkt der Stadt dar. Ziel der langfristigen Stadtentwicklung ist, dieses Zentrum mit seinen entsprechenden Funktionszuweisungen zu sichern und zu stärken. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen sollte möglichst eine Konzentration auf diesen Wohn-, Arbeitsplatz- und Versorgungsstandort erfolgen. Die städtebauliche Situation in den **Haller Wohngebieten** ist vornehmlich geprägt durch frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in überwiegend 1½- bis 2-geschossiger offener Bauweise. Einige Quartiere im Stadtgebiet umfassen jedoch auch in größerem Umfang Geschosswohnungsbau, i. W. herrschen mehrgeschossige Zeilenbauten vor. Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in den letzten Jahren war die südliche Ortsrandlage der Kernstadt mit den Wohngebieten Künsebecker Weg, Bachweide und Weidenkamp. Da diese Flächen mittlerweile erschlossen worden sind, werden weitere Entwicklungen derzeit zwischen dem Bereich Weidenkamp im Westen und der Bahntrasse im Osten vorbereitet (Bebauungsplan Nr. 66 „Gartnischkamp“ – im Aufstellungsverfahren).

Die Siedlungen Künsebeck, Hörste, Hesseln, Bokel und Kölkebeck weisen jeweils nur eine begrenzte Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen auf und sind i. W. auf Halle (Westf.) ausgerichtet.

Der verbliebene **Außenbereich** im Stadtgebiet Halle (Westf.) ist durch die für Ostwestfalen typische und verbreitete Streubebauung gekennzeichnet.

Entlang der Hauptverkehrswege hat sich von Bielefeld über Steinhagen bis Halle (Westf.) ein durch einzelne Grünzüge gegliedertes Siedlungsband mit Wohn-, Gewerbe- und Mischnutzungen entwickelt. Über die A 33 und über die bisherige Bundesstraße B 68 (künftig nach Inbetriebnahme der A 33 Landes-, Kreis- und Gemeindestraße) ist die sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz in Richtung Bielefeld und Osnabrück gewährleistet. Ergänzend ist Halle (Westf.) über ein Netz von Landes- und Kreisstraßen gut in das regionale Umfeld eingebunden. Die inzwischen bis zur Anschlussstelle Schnatweg freigegebene A 33 verläuft etwas abgesetzt im Süden der Siedlungsbereiche und wird zu einer erheblichen Entlastung der B 68 von überregionalem Verkehr führen.

Die **gewerblich-industriellen Schwerpunkte** der Stadt Halle (Westf.) liegen heute überwiegend entlang der B 68, der Bahntrasse Haller Willem sowie

entlang der im Bau befindlichen A 33. An die ASB der Kernstadt Halle und des Ortsteils Künsebeck schließen die drei älteren gewerblich-industriellen Schwerpunkte an, die im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt sind. Als vierter Bereich ist im Jahr 2012 der GIB Ravenna-Park im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung aufgenommen worden (vgl. Stadt Halle (Westf.) 2016: S.8 ff.)

Diese Lage – die aus Sicht der Verknüpfung der Gewerbeflächen mit den Siedlungsbereichen und der Bereitstellung von siedlungsnahen, auch zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbaren Arbeitsplätzen auch positive Aspekte besitzt – wird durch den Durchbau der A 33 weiter gestärkt, im Randbereich werden weitere Gewerbenutzungen dominieren (vgl. Stadt Halle (Westf.) 2016). Neue Misch- und Wohnnutzungen werden überwiegend deutlich abgesetzt von dieser Hauptverkehrsachse entwickelt.

2.3 Demografische Struktur und Entwicklung

Am Stichtag 31.12.2016 lebten in der Stadt Halle (Westf.) 21.692 Einwohner (vgl. IT.NRW 2018.S.6). Abbildung 3 zeigt ab Mitte der 1980er Jahre ein i. W. stetiges Bevölkerungswachstum. Der Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des Landes NRW belegt für die Stadt Halle (Westf.) in diesem Zeitraum ein deutlich stärkeres prozentuales Wachstum. Gemäß Information der Bezirksregierung im Kommunalgespräch ergibt sich auch im Vergleich zum Regierungsbezirk Detmold und zum Kreis Gütersloh ein stärkeres Bevölkerungswachstum (vgl. Bezirksregierung Detmold 2017: S. 4–7).

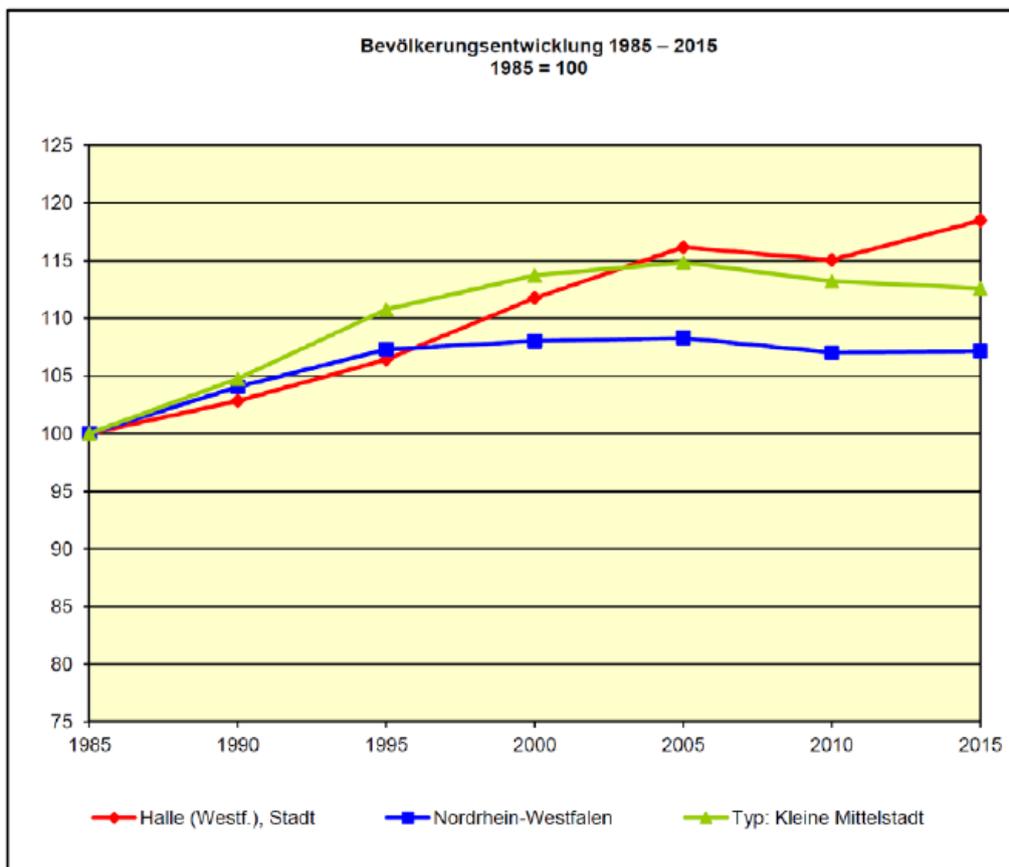


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich
(Bezirksregierung Detmold 2017: S.4)

Auch in Halle (Westf.) zeigen sich die typischen demographischen Entwicklungen in der alternden bundesdeutschen Gesellschaft, das Bevölkerungswachstum der letzten Jahrzehnte geht zurück auf Wanderungsgewinne aufgrund der Attraktivität und wirtschaftlichen Stärke der Stadt Halle (Westf.) und des Kreises Gütersloh.

Die Bezirksregierung Detmold hat im Rahmen des Kommunalgesprächs Strukturdaten für die Stadt Halle (Westf.) vorgestellt, die aktuell im Kommunalprofil von IT.NRW für die Stadt Halle (Westf.) verfügbar sind.⁴ Weitere Aussagen können dem Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh entnommen werden.⁵

In den bisherigen Daten von IT.NRW sind jedoch noch nicht die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten 2 Jahre berücksichtigt, die insgesamt offenbar zu deutlich stärkeren Wanderungsgewinnen im Raum Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld führen. Für die Fortschreibung des Regionalplans OWL 2035 werden daher überarbeitete Datengrundlagen und Prognosen im Winter 2018/2019 von IT.NRW erwartet, auf deren Grundlage dann die konkreten regionalplanerischen Zielsetzungen und Flächenkontingente für die einzelnen Kommunen ermittelt werden.

Somit erfolgt in dem vorliegenden Fachbeitrag keine weitere Erörterung der demographischen Entwicklungen. Festzuhalten ist in diesem Rahmen aber,

- dass die Bevölkerungszahlen in der Region nicht so deutlich zurückgehen wie vor einigen Jahren noch erwartet bzw. im Raum Kreis Gütersloh/Bielefeld/Paderborn sogar noch weiter steigen,
- dass ein erheblich größerer Wohnraumbedarf in nahezu allen Nachfrage-segmenten besteht als bisher allgemein prognostiziert und
- dass die Kommune potenzielle Flächenentwicklungen unabhängig von kurzfristigen Prognosen benennen und mit einer Priorisierung versehen wird, der regionalplanerisch eingeräumte mittel- bis langfristige Planungsspielraum ist dann auf Ebene des Regionalplans 2035 zu entscheiden.

2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Im Zuge der Erarbeitung des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts der Stadt Halle (Westf.) im Jahr 2016 hat sich gezeigt, dass die Stadt ein starker, relativ konjunkturunabhängiger Wirtschaftsstandort ist und dass die Wirtschaftsstruktur in Halle (Westf.) durch einen breiten Branchenmix gekennzeichnet ist. Besonders stark vertreten sind die Branchen Süßwarenindustrie, Bekleidungsindustrie, Pharmaindustrie und Metallverarbeitung/Maschinenbau. Wichtige Unternehmen sind z. B. August Stock KG, Gerry Weber AG, Baxter Oncology GmbH (Arzneimittel),

⁴ IT.NRW (2018) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen: Kommunalprofil Halle. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, Düsseldorf, 2018.

⁵ pro Wirtschaft GT GmbH (2018): Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH, Gütersloh, 2018.

Central Glass Germany GmbH, Coveris Flexibles Deutschland GmbH, Flexicon AG, Koyo Deutschland GmbH und ArcelorMittal.⁶

Die wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und eine Reihe weiterer Eckdaten stellen sich für Halle (Westf.) insgesamt sehr positiv dar. Darüber hinaus besitzt die Stadt Attraktivität als Wohnstandort in der Nachbarschaft der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Bielefeld, was zu der überdurchschnittlich hohen Kaufkraft in der Stadt und den entsprechend positiven Rahmenbedingungen auch für Teile des Handels und für das Kleingewerbe beiträgt.⁷

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt Halle (Westf.) bis zum Planungshorizont 2015 eine stagnierende Entwicklung der Beschäftigtenzahlen prognostiziert. Die Beschäftigtenzahl sollte mit 6.445 Personen den gleichen Wert wie im Ausgangsjahr 1996 erreichen (Orientierungswert). Gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit ergibt sich dagegen für den gleichen Zeitraum ein deutliches Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 2.087 Beschäftigte oder rund 38 % (Stichtag 30.06.1996: 8.956 Beschäftigte, Stichtag 30.06.2014: 12.338 Beschäftigte).⁸

2.5 Bestehende städtebauliche Plankonzepte

In der Stadt Halle (Westf.) liegen aus städtebaulicher Sicht die folgenden relevanten vorbereitenden Rahmenplanungen und Plankonzepte vor:

a) Planungen mit Aussagen zu Flächenentwicklungen und Neuordnungen

- **Stadt Halle (Westf.) – Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept**, Halle (Westf.), November 2016; Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten: Fachbeitrag zur Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung für das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017 des Kreises Gütersloh und für die Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2035.
- **Stadt Halle (Westf.) – Handlungskonzept Wohnen**, Halle (Westf.), 2009; Stadt Halle (Westf.) und InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum: Gutachten zur Bestandsanalyse der Wohnungsmarktes in Halle (Westf.) und Erarbeitung und Erörterung von Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen.

⁶ Siehe Stadt Halle (Westf.), Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, Halle (Westf.), November 2016, mit weiteren Nachweisen.

⁷ pro Wirtschaft GT GmbH (2018): Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH, Gütersloh, 2018.

⁸ Hinweis: Die Bezirksregierung verwendet für den Regionalplan ein eigenes Berechnungsmodell, das nicht direkt mit den ansonsten verfügbaren Daten gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit vergleichbar ist. Die deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 38 % gegenüber der Regionalplan-Prognose einer unveränderten Beschäftigtenanzahl deutet jedoch darauf hin, dass die wirtschaftliche Entwicklung dynamischer als vorhergesagt verlaufen ist und die Prognosen übertroffen worden sind.

- **Stadt Halle (Westf.) – Verkehrsentwicklungsplan**, Halle (Westf.), Dezember 2016; Stadt Halle (Westf.) und Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG: Fortschreibung Verkehrsmengengerüst für die Zeithorizonte 2015 und 2030 und Darstellung/Fortentwicklung der Prognoseberechnungen.
- **Stadt Halle (Westf.) – Einzelhandels- und Zentrenkonzept**, Stadt Halle (Westf.), November 2007; Stadt Halle (Westf.) und BBE Handelsberatung Westfalen GmbH: Konzeptionelle Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung zur Steuerung und Förderung der Einzelhandelsentwicklung.

b) Planungen mit den Schwerpunkten Bestands-/Projektentwicklung und Gestaltungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

- **Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion StadtWohnen und Kindergärten**, Entwurf September 2015 inkl. Fortschreibung September 2016; Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten: Untersuchung und Bewertung möglicher Standorte aus städtebaulicher Sicht für neue oder ergänzende Wohnnutzungen und Neubaumöglichkeiten für Kindertagesstätten/Kindergärten innerhalb der Haller Innenstadt und angrenzender Bereiche.
- **Stadt Halle (Westf.) – Konzeptstudie StadtGrün**, Entwurf September 2016; Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten: Bestandsanalyse bestehender Grün- und Freiflächen und übergeordnete strukturelle Neuausrichtung in Kombination mit aktuellem Bebauungsplanverfahren Nr. 69 „Berufskolleg“.
- **Stadt Halle (Westf.) – Städtebauliche Rahmenplanung Bebauungsplan Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“**, 2011; Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten: Städtebauliche Neuordnung für die Entwicklung einer innenstadtnahen, zusammenhängenden Wohnbebauung in den Bereichen Weidenkamp und Gartnischkamp.

2.6 Konversions- und Brachflächen

Im Stadtgebiet Halle (Westf.) bestehen weder im Innen- noch im Außenbereich **Sonderstandorte oder Konversionsflächen** wie größere Bahnflächen, militärische oder altindustrielle Standorte oder Standorte mit Sondernutzungen, die brach gefallen sind und Umnutzungspotenziale bieten könnten.

Derzeit bestehen in Halle (Westf.) nur zwei Standorte mit aufgegebenen Gewerbenutzungen bzw. mit Flächen mit größeren Umnutzungspotenzialen, die durch Folgenutzungen entwickelt werden können:

- **Standort Klingenhagen westlich der Innenstadt**: Ehemaliges Betriebsgelände der Firma Borgers, Größe ca. 1 ha (Bebauungsplan Nr. 81 – im Aufstellungsverfahren); Darstellung im FNP: gewerbliche Baufläche, Lage im ASB gemäß Regionalplan.
Entwicklungsperspektive: Neuentwicklung von Wohnbauland für den dringenden Bedarf.
- **Standort der Fa. Koyo in Künsebeck (frühere Dürkopp-Werke bzw. Fa. Torrington)**: Mobilisierung nicht mehr benötigter Teilflächen (Bebau-

ungsplan Nr. 46 – im Aufstellungsverfahren), Größe derzeit offen aufgrund der positiven Entwicklung der Fa. Koyo, Teilflächen als Stellplatzanlage genutzt, größere Teilbereiche noch als Reservefläche mit Gehölzbestand oder Verbuschung); Darstellung im FNP: gewerbliche Baufläche, Lage im GIB gemäß Regionalplan.

Entwicklungsperspektive: Gewerbliche Nutzungen aufgrund Lage und gewerblicher Nachbarschaften.

2.7 Überlegungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Die durch den Menschen verursachte Änderung der klimatischen Verhältnisse ist heute erkennbar, aktuelle Klimamodelle liefern Erkenntnisse zu den voraussichtlichen Entwicklungen. Der Klimawandel betrifft demnach auch in Ostwestfalen die Grundlagen verschiedener Lebensbereiche und hat Auswirkungen auf unsere Art zu wohnen und zu arbeiten, auf Bereiche wie Mobilität, Energieversorgung und Landwirtschaft sowie auf Flora und Fauna.

Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Detmold

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) hat im März 2018 den ersten nordrhein-westfälischen „Fachbeitrag Klima“ für eine Regionalplanung an die Bezirksregierung Detmold übergeben.⁹ Der Fachbeitrag enthält Informationen und Hinweise zum Klimawandel in Ostwestfalen-Lippe sowie zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Klimawandel auch auf regionaler Ebene messbar ist und die Folgen sichtbar werden. So ist die durchschnittliche Jahrestemperatur im Regierungsbezirk Detmold im Zeitraum von 1981 bis zum Jahr 2010 im Vergleich zum Zeitraum von 1951 bis zum Jahr 1980 von 8,5 Grad Celsius auf 9,3 Grad Celsius angestiegen. Die Zahl der Sommertage mit einer Temperatur höher als 25 Grad ist gestiegen (im Durchschnitt derzeit drei Tage mehr pro Jahr), die Zahl der Eis-/Frosttage mit Temperaturen unter 0 Grad Celsius sank um durchschnittlich acht Tage pro Jahr. Bis zur Mitte des Jahrhunderts gehen die Klimamodelle von einem weiteren Anstieg der jährlichen Durchschnittstemperaturen um 0,7 bis 1,5 Grad Celsius aus. Bis zum Jahr 2100 könnten 1,5 bis 4,3 Grad Celsius hinzukommen. Winterliche Niederschläge steigen ebenso wie die Zahl der Extremwetterereignisse.

Die darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen beziehen sich vor allem auf stadtklimatische Aspekte und auf den Schutz von wichtigen Flächen im Außenbereich vor Bebauung oder Luftverschmutzung, in denen kältere Luft entsteht und von hier aus in die Hitzebereiche hinein zirkulieren kann. Auf regionaler Betrachtungsebene werden für die Stadt Halle (Westf.) die Bereiche Teutoburger Hügelkamm, Tatenhauser Wald sowie das an diesen

⁹ LANUV (2018) – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Detmold. LANUV, Recklinghausen, 2018.

östlich anschließend, aber durch die Trasse der A 33 räumlich voneinander getrennte Waldgebiet Hachhowe als bioklimatische Gunsträume mit überörtlicher Bedeutung genannt. Diese gilt es grundsätzlich zu sichern. Die stadtklimatische Prüfung konzentriert sich auf städtische Wärmebelastungsräume, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen i. W. für die großen Städte Bielefeld und Paderborn, im ländlich geprägten Raum ergeben sich hier nur wenige Aspekte.

Räumliche/städtebauliche Relevanz im Zuge der Flächendiskussion

Auf lokaler räumlicher Ebene besitzen aus klimatischer Sicht insbesondere die klimabedeutsamen Flächen große Bedeutung. Besonders zusammenhängende und vernetzte Grünflächen haben neben der ökologischen Bedeutung und der Funktion als Naherholungsraum auch klimatische Wirkungen. In diesen Grün-/Freiflächen entsteht Kaltluft, der Landschaftswasserhaushalt wird reguliert. Die Kaltluft hat angesichts steigender Temperaturen hohe Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsraums und kann durch nachhaltige Planung gezielt genutzt werden. So können die in den umliegenden Grün- und Freiflächen (Frischluftentstehungsgebiete) entstehenden Kaltluftmassen durch fingerförmig in die Siedlungsbereiche reichende Frischluftbahnen geführt werden und die tagsüber erhitzten Bereiche nachts abkühlen.

Ein besonderes Augenmerk soll daher auf den Schutz zusammenhängender Grünflächen mit Gliederungs-, Frischluftentstehungs- und Frischluftleiterfunktion gelegt werden. In Halle (Westf.) sind dies insbesondere die Bereiche:

- Teutoburger Wald,
- nach Südwesten an das Stadtgebiet anschließende Bachläufe Rhedaer Bach/Laibach, Kleine Bach, Künsebecker Bach mit begleitenden Grünzügen,
- Grünzüge südlich der Kernstadt (Große Künsebecker Heide, Masch) und
- die Waldgebiete Tatenhauser Wald und Hachhowe.

Auch kleine innerstädtische Grünflächen wie Parks und Spielplätze besitzen neben der Erholungsfunktion ökologische und klimatische Bedeutung. Urbanes Grün dient Mensch und Umwelt und ist eine Grundlage für nachhaltige Entwicklung. Letztere geht einher mit einem behutsamen Umgang mit der nur begrenzt verfügbaren und daher wertvollen Ressource Fläche. Daher muss eine vernünftige Balance zwischen der allgemein geforderten Nachverdichtung im Innenbereich und dem Schutz von innerstädtischen Grün- und Freiflächen gewahrt werden. Nachverdichtung „um jeden Preis“ und ohne Rücksicht auf städtebauliche, siedlungsklimatische oder nachbarschaftliche Belange gefährdet langfristig die Qualität der Siedlungsbereiche.

Ein weiterer Aspekt des Klimawandels sind zunehmende Starkregenereignisse. Der Neubau von Wohnungen und die Erschließung von Gewerbeflächen bewirken die zunehmende Verdichtung und Versiegelung von Flächen und belasten die bestehenden Entwässerungsinfrastrukturen. Neben dem Kühleffekt kann durch Schutz und Schaffung von Grünflächen in den Ortslagen ein effizientes Regenwassermanagement zum Schutz vor Über-

schwemmungen und zur Entlastung des Kanalisationsnetzes umgesetzt werden. Auch (technische) Maßnahmen wie Versickerung durch aktive Bodenfilterpassage (versickerungsfähige Oberflächen, Mulden-Becken-Rigolsysteme, Dach- und Fassadenbegrünungen) sowie Speicherung und Verdunstung oder Nutzung (Bewässerung, Gebäudekühlung, WC-Spülung) können einen Beitrag zum Klimaschutz sowie der Klimaanpassung leisten. Die Stadt setzt dieses in der Bauleitplanung und in der Erschließungsplanung um und bietet entsprechende Beratungsangebote für Bauwillige.

Durch kurze Wege (Nutzungsmischungen bzw. günstige Zuordnung von Nutzungen, Anbindungen) und eine attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz kann das Verkehrsaufkommen mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt reduziert werden. Auch dieser Aspekt wird im Rahmen der Bauleitplanung von der Stadt berücksichtigt.

2.8 Aktuelle städtebauliche Planverfahren und Entwicklungen

Nach der weitestgehenden Realisierung des in den letzten Jahren entwickelten großen Wohngebiets „Weidenkamp“ (Bebauungsplan Nr. 58), einer ganzen Reihe kleinerer Planverfahren mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie der Mobilisierung von Gewerbeflächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (Interkommunales Gewerbegebiet „Ravenna Park“ der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther) inkl. der nachfolgenden Änderungsverfahren 1–5 werden derzeit die folgenden größeren Flächenentwicklungen im Stadtgebiet planerisch vorbereitet:

a) Wohngebiet „Gartnischkamp“, Kernstadt Halle (Bebauungsplan Nr. 66)

Ziel: Entwicklung eines Wohngebiets für u. a. die ortsübliche familienbezogene Nachfrage und mit einzelnen Mehrfamilienhäusern, Flächengröße brutto rund 11,0 ha einschließlich randlicher Grün- und Versorgungsflächen.

Planungsstand: Entwurfskonzept derzeit in Vorbereitung

b) Wohngebiet „Sandkamp“, Kernstadt Halle (Bebauungsplan Nr. 70)

Ziel: Bestandssicherung eines bestehenden Wohngebiets und gleichzeitige städtebauliche Neuordnung bestehender großmaßstäblicher Punktwohnhäuser sowie Entwicklung ergänzender Wohnbauflächen für verdichtete Bauformen und Mehrfamilienhäuser ebenso wie für familienbezogene Wohnformen, Flächengröße brutto rund 4,45 ha einschließlich kleinteiliger Gewerbeflächen und randlicher Grünflächen.

Planungsstand: Entwurfskonzept (Offenlage) derzeit in Vorbereitung

c) Wohngebiet „Masch“, Kernstadt Halle (Bebauungsplan Nr. 71)

Ziel: Verlagerung bestehender Sportflächen bei gleichzeitiger Nachnutzung der freiwerdenden Flächen zu Wohnzwecken mittels mehrheitlich verdichteten Bauformen und Mehrfamilienhäusern für eine breite Nachfragegruppe, Flächengröße brutto Bereich neuer Wohnnutzungen rund 5,0 ha einschließlich zentraler und randlicher Grünflächen.

Planungsstand: Entwurfskonzept derzeit in Vorbereitung

d) Wohngebiet „Erweiterung Fuchsweg/Igelweg“, Ortsteil Hörste (Bebauungsplan Nr. 78)

Ziel: Entwicklung eines Wohngebiets für die primär ortsübliche familienbezogene Nachfrage, Flächengröße brutto rund 2,0 ha einschließlich randlicher Grün- und Versorgungsflächen.

Planungsstand: Vorentwurfskonzept derzeit in Vorbereitung

e) Gewerbeentwicklung im Bereich Storck, Kernstadt Halle, 45. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP)-Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“¹⁰

Ziel: Betriebserweiterung des Unternehmens Storck mit einer Neudarstellung (rund 15,5 ha) und einer Rücknahme (rund 5,4 ha) eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Gewerbegebiet West der Stadt Halle (Westf.).

Planungsstand: Erarbeitungsbeschluss des Regionalrats vom 17.09.2018, Vorbereitung der Bauleitplanung im Herbst/Winter 2018.

f) Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Stadt Halle (Westf.)¹¹

Ziel: Aufwertung und Weiterentwicklung des für die Stadt Halle (Westf.) zentralen und historisch bedeutsamen Bereichs in der Kernstadt.

Planungsstand: Ratsbeschluss 26.09.2018.

g) Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Stadt Halle (Westf.)¹²

Ziel: Erarbeitung einer gesamträumlichen Entwicklungsstrategie für die Stadt Halle (Westf.) mit einer zeitlichen Perspektive von etwa 15 Jahren auf Basis dokumentierter Handlungsfelder.

Planungsstand: Ratsbeschluss 26.09.2018.

h) Darüber hinaus betreibt die Stadt eine Reihe kleinerer/mittlerer Planverfahren mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung und Innenentwicklung:

- B-Plan Nr. 62 „Innenstadt“ – Kernstadt Halle (Nachverdichtung/Entwicklung zentraler Flächen in der Innenstadt, u. a. Prüfung möglicher neuer großflächiger Einzelhandelsflächen);
- B-Plan Nr. 67 „Lange Straße / Gausekampweg / Gartenstraße / Bismarckstraße“ – Kernstadt Halle (Nachverdichtung/Entwicklung zentraler Flächen in der Innenstadt);
- B-Plan Nr. 72 „Dürkoppstraße / Teutoburger Straße“ – Ortsteil Künsebeck

¹⁰ GIB-Potenzialfläche gemäß Kommunalem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), November 2016;

45. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold: Betriebserweiterung des Unternehmens Storck mit einer Neudarstellung und einer Rücknahme eines „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf dem Gebiet der Stadt Halle (Westf.)“.

¹¹ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Stadt Halle (Westf.) und SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, September 2018.

¹² Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK), Stadt Halle (Westf.) und SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, September 2018.

(Nachverdichtung/Innentwicklung bestehender Wohngebiete bzw. gemischter Nutzungsstrukturen, Sport- und Grünflächen);

- B-Plan Nr. 74 „Hauptstraße“ – Ortsteil Künsebeck
(Nachverdichtung/Innentwicklung bestehender Wohngebiete bzw. KiTa und Grünflächen);
- B-Plan Nr. 75 „Künsebeck Nord“ – Ortsteil Künsebeck
(Nachverdichtung/Innentwicklung bestehender Wohngebiete bzw. KiTa und Grünflächen);
- B-Plan Nr. 76 „Bereiche Lange Straße / Wertherstraße / Graebestraße“ – Kernstadt Halle
(Nachverdichtung/Innentwicklung bestehender Wohngebiete bzw. gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit der Umgestaltung der B 68 aufgrund des zu erwartenden Lückenschlusses der A 33).

2.9 Innenentwicklung und zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt eine aktive Baulandpolitik. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Stärkung der zentralen Ortslagen Halle (Westf.) und Künsebeck und der Infrastruktur, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Die hierbei verfolgte Doppelstrategie bei der Wohnbaulandentwicklung umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung zur Deckung der Nachfrage.

Die Stadt bemüht sich intensiv um Nachverdichtungen und Entwicklungen von Reserveflächen im Innenbereich. Der Innenbereich gemäß § 34 BauGB und rechtskräftige Bebauungspläne wurden und werden schrittweise überprüft. Verwiesen wird auf die in den Kapiteln 2.5, 2.6 und 2.8 genannten Planverfahren mit der Zielsetzung Entwicklung, Umnutzung, Nachverdichtung und Lückenschließungen im Innenbereich. Grundsätzlich stellt sich jedoch für die Stadt im Innenbereich das große Problem, dass die Aktivierung privater Reserveflächen und Baulücken gegen den Wunsch der Eigentümerfamilien kaum möglich ist.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ wurde die letzte größere städtebauliche Neuordnung für die Entwicklung einer innenstadtnahen, zusammenhängenden Wohnbebauung in dem Bereich Weidenkamp beschlossen und für den Bereich Gartnischkamp auf Basis einer Rahmenplanung vorbereitet. Das Neubaugebiet Weidenkamp ist zwischenzeitlich schneller als erwartet erschlossen und vermarktet worden, so dass der aktuell hohe Wohnraumbedarf – der aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen deutlich höher ist als in den bisherigen landesplanerischen Prognosen bis zum Jahr 2014 allgemein angenommen – nicht ausreichend gedeckt werden kann. Aufgrund dieser Entwicklungen wurden wie oben dargelegt zwischenzeitlich u. a. mehrere Bauleitplanverfahren mit dem primären Ziel der Innenentwicklung im Bereich Wohnen initiiert.

Die heutige hohe Nachfrage kann jedoch nicht alleine durch Aktivierung verbliebener innerörtlicher Potenziale gedeckt werden. Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist es daher, weiterhin schrittweise zusätzliche, möglichst ortskern- bzw. infrastrukturnahe Flächen bedarfsgerecht als Wohnbauland zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittelfristig decken zu können, sollen weiterhin Baugrundstücke in ausreichender Zahl und möglichst flexibel – je nach Standort der Planung – bereitgestellt werden. Dieses wird die Erschließung zusätzlicher Neubauf Flächen in den Ortsrandlagen erfordern.

Die zunehmend problematischen Bodenpreisentwicklungen in der Region – sowohl im Innenbereich als auch bei potenziellen Neubauf Flächen in Randlagen – dürfen nicht dazu führen, dass Wohnraum so teuer wird, dass gerade der dringend benötigte Bedarf an günstigem Wohnraum überhaupt nicht mehr gedeckt werden kann. Die gegenwärtigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Fördermöglichkeiten für kostengünstigen Wohnungsbau schränken den Spielraum in den Kommunen schon erheblich ein. Daher benötigen die Kommunen in den nächsten Jahren zumindest einen ausreichenden planerischen Spielraum für Flächenmobilisierung und Grunderwerb, um nicht von einzelnen Eigentümerfamilien abhängig zu sein und um diesen Wohnraumbedarf besser abdecken zu können.

3. Regionalplan OWL 2035 – Kommunale Zielsetzungen auf Regionalplanebene

Die Stadt Halle (Westf.) ist als Mittelzentrum auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet und hat sich als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort mit einer hohen Lebensqualität und einer guten Infrastrukturausstattung entwickelt. Der Wirtschaftsstandort Halle (Westf.) verfügt heute über einen sehr guten Branchenmix und über eine gesunde, leistungsfähige Betriebsstruktur mit einer Vielzahl von Unternehmen in verschiedenen Größenordnungen. Im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts aus dem Jahr 2016 und auf Grundlage des aktuellen Strukturberichts für den Kreis Gütersloh hat sich nochmals deutlich die wirtschaftlich sehr positive Entwicklung der Stadt Halle (Westf.) in den letzten Jahren gezeigt (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH (2018)). Hierbei besitzen die Standortentwicklung und -sicherung der ortsansässigen Betriebe eine besondere Bedeutung in der bodenständigen Region Ostwestfalen. Durch die heute schon weit fortgeschrittene Erschließung des regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park und durch den absehbaren Lückenschluss der A 33 ab Ende 2019 wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) weiter steigen.

Gleichwohl haben der Bau der Autobahn A 33 und die an dieser Trasse orientierte Entwicklung des Ravenna-Parks deutlich gezeigt, welche Zielkonflikte mit Neuentwicklungen im eng besiedelten Ostwestfalen-Lippe verbunden sind. Genannt seien hier insbesondere die Belange der in Künsebeck und im Außenbereich lebenden Bevölkerung und die Schutzgüter Landwirtschaft, Natur-/Artenschutz und Landschaftspflege einerseits sowie im Vergleich dazu die Verkehrsentlastung der Bewohner in der Innenstadt, die wohnortnahe Arbeitsplatzsicherung, die Schaffung und Sicherung von Wohnraum und Wirtschaftsentwicklung etc. andererseits. Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze gemäß LEP verdeutlichen diese Zielkonflikte.

Im Vorfeld der Fortschreibung des Regionalplans muss die Stadt Halle (Westf.) grundlegende Ziele für die städtebauliche Entwicklung in den nächsten 15 bis 20 Jahren (Zielhorizont bisher 2030, künftig 2035) diskutieren. Auf Grundlage des Leitbilds „nachhaltige europäische Stadt“¹³ sind die Sicherung und eigenständige Weiterentwicklung der Stadt Halle (Westf.) und der heutigen Standortqualitäten sowie die langfristige Sicherung der wohnortnahen Infrastrukturausstattung und der Arbeitsplätze zentrale Aufgabenfelder für die Kommunalpolitik. Die räumliche Planung muss in diesem Rahmen eine angemessene Versorgung mit benötigtem

¹³ Vgl. LEP NRW, 6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“: Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsgränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

Wohnraum, mit Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen, Arbeitsplätzen und Gewerbeflächen etc. ermöglichen. Da in Halle (Westf.) keine Konversionsflächen oder Sonderstandorte wie Bahnflächen, militärische oder altindustrielle Standorte mit Umnutzungspotenzial bestehen muss die Stadt entscheiden, welche Entwicklungsmöglichkeiten mittel- bis langfristig zu sichern sind.

Der sparsame und verantwortungsvolle Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche/Boden hat in der planerischen Diskussion einen besonderen Stellenwert. Der künftige Regionalplan muss jedoch als Planungsinstrument sachgerechte Entwicklungsspielräume für die Kommunen zulassen. Sofern potenzielle Entwicklungsflächen nicht bedarfsgerecht und für einen sozialverträglichen Bodenpreis verfügbar gemacht werden können, müssen vertretbare Alternativen entwickelt werden können. Es dürfen keine Abhängigkeiten von einzelnen Eigentümerfamilien entstehen. Die Flächendarstellung im Regionalplan muss diese zusätzlichen Spielräume bereitstellen, die Kontingentierung kann dann über einen sachgerechten Bedarfsnachweis als Voraussetzung für die konkrete Bauleitplanung im Einzelfall in der Laufzeit des künftigen Regionalplans erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der landesplanerischen Zielvorgaben gemäß LEP (vgl. Kapitel 2.1) als **„Leitplanken“ für die künftige städtebauliche Entwicklung der Kommune** insbesondere die folgenden übergeordneten planerischen Zielsetzungen angestrebt:

- a) Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit Fortsetzung der Doppelstrategie *Nachverdichtung im Innenbereich* und *bedarfsgerechten ergänzenden Entwicklungen* verträglicher Neubauf Flächen.
- b) Aber: Nachverdichtungen im Innenbereich müssen insbesondere städtebaulich, kleinklimatisch, ökologisch und nachbarschaftlich vertretbar sein – eine Nachverdichtung „um jeden Preis“ gefährdet die langfristige Qualität der Stadt.
- c) Fortsetzung der aktiven Baulandpolitik der Kommune durch Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen und deren bedarfsgerechter Entwicklung, ...
- d) ... Voraussetzung hierfür: Eröffnung angemessener Entwicklungsspielräume für die Stadtentwicklung durch ausreichende Darstellung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten im Regionalplan OWL 2035.
- e) Langfristige Sicherung und Entwicklung der Siedlungsbereiche mit folgender Aufgabenteilung:
 - Kernstadt Halle als zentralörtlich bedeutsamer ASB (zASB) mit der gesamtstädtischen Infrastruktur,
 - Ortsteil Künsebeck mit den an die Kernstadt direkt anschließenden Wohn- und Gewerbegebieten als ergänzende Entwicklung des zASB, aber auch mit Entwicklung einer möglichst eigenständigen Grundversorgung im Siedlungsbereich um den Bahnhofpunkt,

- Sicherung der Eigenentwicklung und „Überlebensfähigkeit“ der kleinen Ortsteile Hörste, Bokel, Hesseln und Kölkebeck im Rahmen der Grundversorgung.
- f) Förderung lebendiger Ortslagen durch verträgliche Nutzungsmischungen mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen Kleingewerbe etc. und Stärkung der Infrastruktur, ...
- g) ... aber wenn geboten ebenso auch angemessene Gliederung ggf. konfliktträchtiger konkurrierender Nutzungen, insbesondere Gliederung zwischen ggf. emittierenden Gewerbenutzungen und schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen.¹⁴
- h) Weiterentwicklung der räumlich ablesbaren Siedlungsstruktur und Stärkung der gliedernden Grünzüge im Stadtgebiet, ...
- i) ... ebenso Sicherung und Entwicklung historischer Siedlungs- und Landschaftselemente und
- j) Erarbeitung eines sinnvollen Konzepts für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Zusammenarbeit mit Fachbehörden und Landwirtschaft.

¹⁴ Hinweis: Zu den gewerblichen Entwicklungszielen wird auf die ausführliche Darlegung im kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), November 2016, verwiesen (siehe dort, Kapitel 4).

4. Regionalplan OWL 2035 – Entwicklungskonzept Siedlungsflächen

4.1 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.)

Die Stadt Halle (Westf.) hat im Jahr 2016 ebenfalls als Fachbeitrag für die Neuaufstellung des Regionalplans ein **kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept** erstellt (siehe dort). Dieses Konzept wurde auch als Grundlage für das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017** des Kreises Gütersloh genutzt.

Das Konzept beinhaltet zunächst zentrale Aussagen und Ziele für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestandorte in Halle (Westf.) (siehe dort, insbesondere Kapitel 4.1):

- Übergeordnetes Ziel ist die langfristige Sicherung der Stadt als attraktiver, eigenständiger Lebensmittelpunkt der Bevölkerung.
- Angestrebt werden eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahes, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot.
- Die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sollen zunächst Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sein.
- Eine bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete für den zu erwartenden Bedarf in den nächsten 15 bis 20 Jahren ist aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts grundsätzlich anzustreben.
- Die interkommunale Zusammenarbeit ist im Sinne der Zielvorgaben des LEP NRW, vor allem aber auch im Interesse des Wirtschaftsstandorts OWL zu suchen.

Aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts ist festzuhalten, dass ein stadtbezogener Entwicklungsspielraum für unverzichtbar gehalten wird, um den Bestand und die Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe am Gewerbestandort Halle (Westf.) langfristig zu erhalten. Als **Ergebnis der Standortdiskussion** wurde ein mittel- bis langfristig umzusetzendes Flächenpotenzial für die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung in der Stadt Halle (Westf.) vorgeschlagen. Für die stadtbezogenen Flächen sind hier vorerst noch gut geeignete Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere in folgenden Bereichen gegeben:

- Südöstliche Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets Ravenna-Park (Verfahren für die 12. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung im Frühsommer 2018 abgeschlossen);
- westlich des Künsebecker Wegs (Erweiterung des im Regionalplan 2004 tlw. dargestellten GIB, ggf. auch als ASB-Gewerbe);
- zwischen Brackweder Straße und der Fa. Koyo bzw. der Bahntrasse Haller Willem (Mobilisierung nicht mehr benötigter betriebsbezogener Reserveflächen der Fa. Koyo);

- östlich Paulinenweg für die August Storck KG (betriebsbezogene Erweiterung gemäß der im Sommer 2018 beantragten 45. Änderung des Regionalplans, siehe Erarbeitungsbeschluss des Regionalrats vom 17.09.2018).

Für eine langfristige größere GIB-Entwicklung kommt danach der Untersuchungsbereich B.2 zwischen Tatenhausener Straße und A 33 in Frage. Nach intensiven Diskussionen in den Fraktionen und in der Öffentlichkeit, insbesondere in dem von den Baumaßnahmen zur A 33 und zum Ravenna-Park bereits erheblich betroffenen Stadtteil Künsebeck, hat der Rat mehrheitlich einen langfristigen weiteren Flächenbedarf für gut nutzbare Gewerbe- und Industrieansiedlungen in der Region im Planungshorizont des künftigen Regionalplans bis zum Jahr 2035 gesehen. Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) daher in seiner Sitzung am 02.11.2016 dem Konzept mehrheitlich zugestimmt und folgende Beschlüsse gefasst (zur Flächenauswahl siehe Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, Kapitel 4.3 mit tabellarischer Übersicht in Kapitel 4.3.4):

- Den grundlegenden Aussagen des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts für die Stadt Halle (Westf.) zu den Zielsetzungen der künftigen gewerblich-industriellen Entwicklung, insbesondere auch zur Sicherung der vorhandenen Gewerbegebiete und der ortsansässigen Unternehmen, wird zugestimmt.
- Die im Konzeptentwurf dargelegte Teilfläche a (Größe ca. 9 ha) und die Teilfläche b (Größe ca. 10 bis 22 ha je nach späterer Abgrenzung) westlich des Künsebecker Weges sind für stadtbezogene Flächenangebote für Umsiedlungen, Neugründungen etc. sehr gut geeignet und sollen dem Kreis bzw. der Bezirksregierung für eine entsprechende künftige Darstellung im Regionalplan gemeldet werden.
- Für eine langfristige GIB-Entwicklung sollen für eine Realisierung in der 2. Hälfte der vorgesehenen Geltungsdauer des nächsten Regionalplans die im Konzeptentwurf mit A.2 (Größe 5 bis 8 ha) und B.2 (Größe bis ca. 44 ha) bezeichneten Flächen für eine Darstellung im Regionalplan dem Kreis bzw. der Bezirksregierung gemeldet werden. Die genaue Abgrenzung der Flächen und die angemessene Gliederung durch den Künsebecker Bach sind in den späteren Planverfahren abzustimmen.

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.) ist somit in den weiteren Diskussionsprozess über die Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung auf Ebene des Kreises Gütersloh und in die regionalplanerische Abstimmung über den künftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold eingebracht worden. Unabhängig von diesen Flächendiskussionen sind kleingewerbliche Entwicklungen, Büronutzungen etc. weiterhin soweit wie möglich im vorhandenen Siedlungsbereich in Gebieten mit gemischten Nutzungen zu ermöglichen (ASB-Bereiche gemäß Regionalplan). Das begrenzt verfügbare Gewerbeflächenpotenzial ist für tatsächlich hierauf angewiesene Betriebe vorzuhalten.

Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die die Zielrichtungen und Ergebnisse aus dem Jahr 2016 in wesentlichen Punkten ggf. in Frage stellen. Die wesentlichen (Flächen-)Darstellungen aus dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.) sind in der Arbeitskarte für den vorliegenden Fachbeitrag zur Vervollständigung

und als Grundlage für die ASB-Diskussion aufgenommen worden. Ergänzt wurde der Planungsstand im Bereich der August Storck KG gemäß der im Sommer 2018 beantragten 45. Änderung des Regionalplans.

Neu aufgeworfen wurde im Jahr 2017 auf Grundlage der Neufassung des LEP die Fragestellung, welche der bisherigen GIB-Flächen künftig nach den Vorgaben des Ziels 6.3-1 des LEP noch als GIB im neuen Regionalplan geeignet sein können. Hierzu wird auf Kapitel 4.7 verwiesen.

4.2 Tabu- und Ausschlussbereiche für Bauflächenentwicklungen

In der Diskussion über die weitere Siedlungsentwicklung sind bindende fachgesetzliche Schutzgebietskategorien und landes- und regionalplanerische Ziele und Vorgaben zu berücksichtigen (vgl. auch Kapitel 2.1). Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Waldgebiete, Überschwemmungsgebiete kommen ebenso wie Gebiete zum Schutz der Natur, regionale Grünzüge und Bereiche für Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze gemäß (bisherigem) Regionalplan nicht für die weitere Siedlungsflächendiskussion in Frage. Nur in besonderen Einzelfällen können z. B. in Überschwemmungs- oder Waldgebieten oder bei Aufgabe oberflächennaher Abbauflächen Ausnahmen denkbar sein.

Angesichts der großflächigen Ausweisung des Freiraums im Kreis Gütersloh als Landschaftsschutzgebiet steht die Festlegung eines Landschaftsschutzgebiets hingegen einer eventuellen Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich entgegen, hier sind im Einzelfall die Fragestellungen und mögliche Alternativen mit den Fachbehörden zu erörtern.

In Kapitel 2.2 sind die naturräumlichen Rahmenbedingungen dargelegt worden. **Tabuzonen** für künftige Flächenentwicklungen sind insbesondere der gesamte Höhenzug des Teutoburger Waldes (FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“) im Nordosten des Stadtgebiets und der Bereich des Tatenhauser Waldes im Südwesten (FFH-Gebiet Tatenhauser Wald bei Halle). Diese Tabuzonen sind ebenso wie die Zonen I und II in Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten jeweils durch entsprechende Schutzgebietsfestlegungen und Zielvorgaben gesichert. Neben diesen Tabuzonen sind die kleineren siedlungsnahen Waldbestände sowie die wichtigen, gliedernden siedlungsnahen Grünzüge zu berücksichtigen, die insofern zwar nicht als Tabuzone zwingend vorgegeben sind, die jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen in Halle (Westf.) als Ausschlussbereich für Bauflächenentwicklungen zu werten sind.

Im Freiraum westlich der A 33 liegen großräumig die Niederungsbereiche des Ruthebachs, Laibachs und Loddenbachs mit dem Naturschutzgebiet Feuchtwiesen Hörste, dem FFH-Gebiet Ruthebach, Laibach, Loddenbach, Nordbruch sowie den Landschaftsschutzgebieten Halle-Steinhagen, Wälder des Ostmünsterlandes und Bäche des Ostmünsterlandes.

Aufgrund der ortsnahen Trassierung der A 33 stellt die Autobahn allerdings nach dem heute bekannten Sachstand im Zeitraum bis zum Planungshorizont 2035 bereits die faktische Grenze dar. Darüber hinaus stehen Teilbereiche mit besonderen siedlungsräumlichen Restriktionen, mit bereits festgelegten Planungszielen oder mit Vorbelastungen durch Gewerbe- und

Verkehrslärm nicht für die aktuelle ASB-Diskussion zur Verfügung. Die die Ortslagen durchziehenden Grünzüge und Bachläufe (Kiskerstraße/Apothekerstraße, Friedhof, Laibach, Künsebecker Bach) und die Gewerbe- und Industriegebiete stellen ebenso wie Hauptverkehrswege (A 33, L 782, B 68, Bahntrasse – auch als Emissionsquellen) derartige Entwicklungsgrenzen dar. Hieraus resultieren aus heutiger Sicht **Ausschlussbereiche** für Potenzialflächen, langfristig können über den Zielhorizont 2035 hinaus hier aber auch ggf. neue Entwicklungen erfolgen.

Im Ergebnis wird sich die Siedlungstätigkeit im Planungshorizont 2035 auf den Bereich zwischen Teutoburger Wald und A 33, d. h. beidseits der Bahntrasse Haller Willem und der (bisherigen) B 68 konzentrieren (siehe Kapitel 2.2, Abb. 2). Die kleinen Ortslagen Hörste, Bokel und Kölkebeck im Freiraum westlich der A 33 sowie Hesseln können nur kleinräumig ergänzt (Hörste mit etwas größerem Spielraum) bzw. im Sinne der Eigenentwicklung nur arrondiert werden (Bokel und Kölkebeck).

Zunächst werden nachfolgend die **Tabu- und Ausschlussflächen** mit bindenden Restriktionen und weiteren Einschränkungen für die Siedlungsflächendiskussion in dem zusammenhängenden Siedlungsbereich Kernstadt/Gartnisch/Künsebeck zusammenfassend dargelegt, in Kapitel 4.5 werden dann die danach aus heutiger Sicht verbleibenden, ggf. geeigneten und in Frage kommenden Such- und Potenzialflächen erörtert.

a) Siedlungsbereich Kernstadt Halle (Westf.) mit Oldendorf und Gartnisch

Der Siedlungsbereich der Kernstadt umfasst die Stadtmitte sowie die angrenzenden großen Siedlungsbereiche einschließlich der Gemarkungen Oldendorf und Gartnisch. In der folgenden Übersichtskarte sind die Tabu- und Ausschlussflächen im Umfeld des Siedlungsbereichs Halle (Westf.) einschließlich Oldendorf und Gartnisch dargestellt.

Die einzelnen Teilbereiche im Umfeld des Siedlungsbereichs in der Kernstadt, die nicht für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen, werden wie folgt bewertet:

- **Randlage zum Teutoburger Wald im Nordosten von der L 782 bis zur Straßenmeisterei an der Bielefelder Straße (B 68):**

Die Ortsrandbebauung ist in den Bereichen Spitzenkamp/Schützenberg und Langer Acker/Grüner Weg/Berghof bis in die Mittelhanglagen entwickelt worden. Die Grünachsen des Talzugs zwischen Kiskerstraße/Apothekerstraße und des Evangelischen Friedhofs bilden jeweils eine wichtige städtebauliche, ökologische und klimatische Gliederung bis in den inneren Siedlungsbereich Lange Straße/Bielefelder Straße (B 68) hinein. Die Ortsränder sind hier gut eingegrünt und durch Gehölzbestände und Talzug gegliedert.

Die noch nicht bebauten Hanglagen im Randbereich zum Waldbestand und zum Höhenzug des Teutoburger Waldes sind aufgrund der vielfältigen Bedeutung für den Natur-, Arten- und Landschaftsschutz hier von neuen Siedlungsentwicklungen freizuhalten, ggf. kommen in diesen Abschnitten nur noch einzelne Bauvorhaben als Ergänzung des Bestands bzw. als Abrundung in Frage (Schützenberg, Berghof). Größere Neubaumaßnahmen sind hier aber nicht mehr möglich.

Im Abschnitt oberhalb der Elsa-Brändström-Straße ist die bisherige Siedlungsentwicklung zu den Ackerflächen i. W. nur durch die Randbebauung abgegrenzt, eine wirksame Eingrünung fehlt überwiegend. Hier käme ggf. eine randliche Ergänzung mit 1–3 Bauzeilen und einer verbesserten Ortsrandgestaltung in Frage. Im Bereich um die Straßenmeisterei bis in Höhe des im Osten anschließenden Wäldchens wäre zudem langfristig eine kleinere Baufläche denkbar, Voraussetzung ist die Klärung der Eigentums- und Immissionsschutzfragen (Straßenmeisterei, Hauptstraße) sowie der Erschließung (siehe Steckbrief Fläche H5).

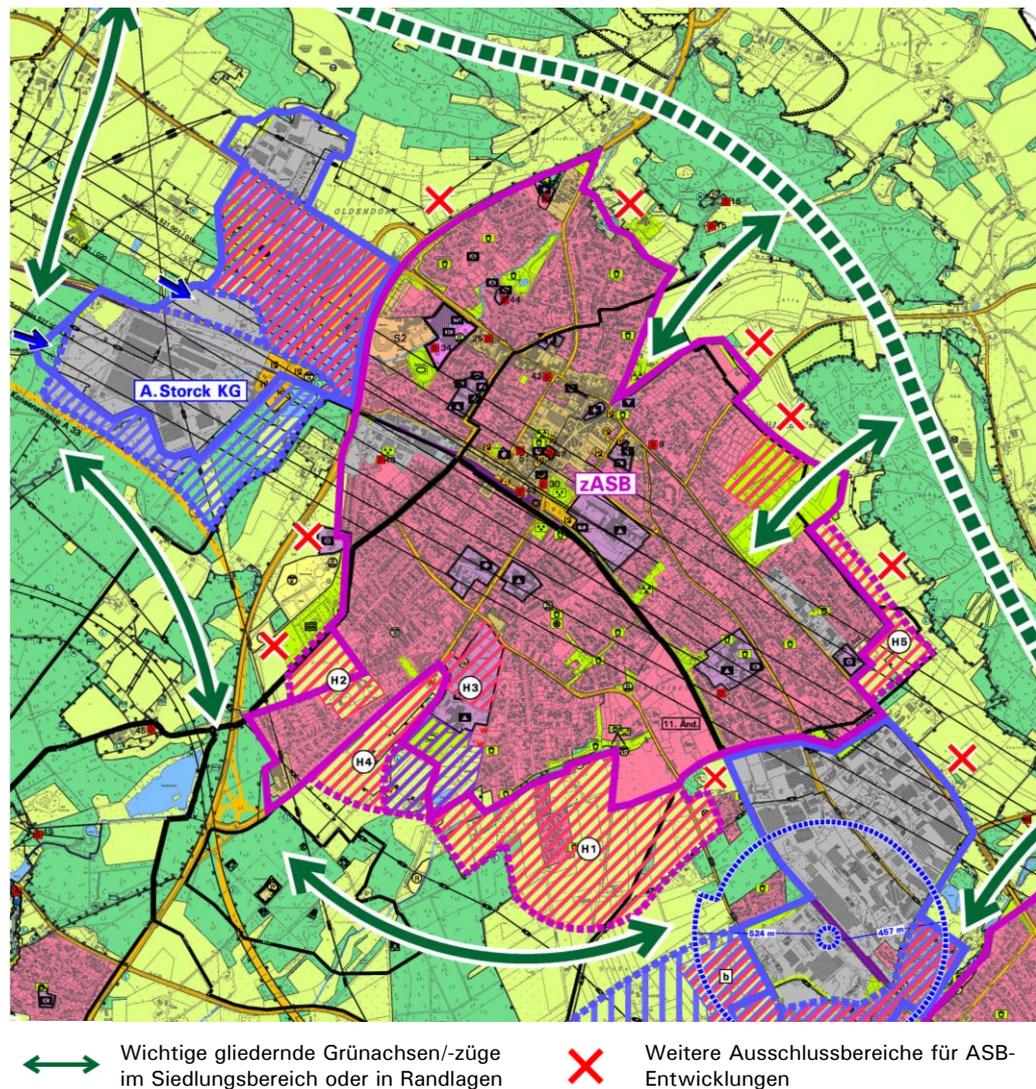


Abb. 4 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Halle (Westf.) einschl. Oldendorf und Gartnisch sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen

Stand: Entwurf Oktober 2018

Maßstab i. O. 1:15.000 Δ Nord

- **Südöstlicher Ortsrand Halle/Gartnisch im Grenzbereich zum Gewerbe-/Industriestandort Gartnischer Weg/Kleine Heide:**

Im Südosten des Siedlungsbereichs schließt an den Wohn- und Schulstandort Gartnisch an der Grenze zum Stadtteil Künsebeck der gewerbliche Ansatz um die Gutenbergstraße an. Der größte Teil des Gewerbe- und Industriegebiets „Südlich Gartnischer Weg“ und „Kleine Heide“ (Bebauungspläne Nrn. 27, 36, 40) liegt im Anschluss daran in Künsebeck. Zusätzliche Wohnbebauung ist ggf. nur im heutigen Grenzbereich der ASB-

und GIB-Darstellung in einem schmalen Randstreifen südlich des Sandkamps denkbar (vgl. auch Bebauungsplan Nr. 70 „Sandkamp“).

- **Südliche Ortsrandlage Halle/Gartnisch zwischen Bahntrasse und Allee-
straße:**

Im Süden der Kernstadt liegt der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung der letzten Jahrzehnte. Beidseits des Künsebecker Wegs sind die großen Wohnbauflächen „Masch“, „Nördlich Künsebecker Weg“, „Bachweide“ und „Weidenkamp“ entwickelt worden (Bebauungspläne Nrn. 19, 26.2, 50 und 58).

In südlicher Richtung liegt beidseits der Wiesenstraße der weitere Suchraum für künftige Wohnbauflächenentwicklungen. Hinzu kommt der großflächige Schulstandort Wasserwerkstraße/Alleestraße, welcher derzeit im Süden durch den zu verlagernden Sportplatz mit Nebenanlagen weiter entwickelt wird. Begrenzt wird dieser Bereich wie folgt:

- im Südosten durch die Randlage zum Gewerbe-/Industriegebiet „Südlich Gartnischer Weg“ (siehe oben) und durch einen kleinen Waldbestand südlich der Friedlandstraße,
- im Süden durch langfristige Überlegungen über potenzielle spätere Gewerbeflächenentwicklungen bzw. durch einen dorthin einzuhaltenden Grünkorridor als städtebaulich und landschaftspflegerisch wirksame Gliederung,
- im Südwesten durch das Waldgebiet Hachhowe/Wasserwerkstraße beidseits des Kleinebachs (teilweise auch Wasserschutzgebiet Zonen I/II), das entsprechend zu berücksichtigen und freizuhalten ist.

- **Westliche Ortsrandlage Halle/Oldendorf zwischen Alleestraße, L 782 und dem Bereich Brandheide/Klingenhagen:**

Dieser Bereich im Westen der Kernstadt ist durch die umgebenden Hauptverkehrswege Alleestraße im Südwesten, L 782 bzw. A 33 im Westen und Bahntrasse im Norden abschließend eng abgegrenzt. Neben Wohnnutzungen im Bereich Postweg und Brandheide prägen heute Sondernutzungen wie Bauhof, Kläranlage und Kleingärten den Bereich. Die verbliebenen Freiflächen werden als Ackerland bzw. als Sonderkultur genutzt, hinzu kommen kleine Wald- und Grünlandparzellen. Im Bereich zwischen Postweg und Brandheide (westlicher Abschnitt) sind noch Frei- bzw. Reserveflächen vorhanden, die Ackerflächen könnten zudem – sofern die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr erfolgen soll – sehr gut als ergänzende Bauflächen genutzt werden, soweit dieses nach schalltechnischer Prüfung und mit Blick auf die Verkehrs- und Leitungstrassen Richtung Westen vertretbar ist (siehe Steckbrief). Darüber hinaus die Trasse für den geplanten Neubau der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung Gütersloh-Hesseln/Halle (Westf.) (Vorhaben 16: Wehrendorf – Gütersloh, Abschnitt Hesseln – Gütersloh, NW, 20 km) zu berücksichtigen. Diese soll von der bestehenden Trasse der 110 kV-Hochspannungsfreileitung in Richtung der A 33 abgerückt werden. Derzeit wird das Planfeststellungsverfahren durchgeführt (Stand Juni 2018).¹⁵

¹⁵LEP NRW 8.2-3 Grundsatz Bestehende Höchstspannungsfreileitungen: Bei der bauleitplanerischen Ausweisung von neuen Baugebieten, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität zulässig sind, soll nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen eingehalten werden. Für die Trassenfindung ist das Ziel 8.2-4 Neue Höchstspannungsfreileitungen zu beachten.

Die Randlage zu den stark belasteten Hauptverkehrsachsen A 33/L 782, zur Kläranlage und zum Bauhof ist freizuhalten. Ein Überspringen der L 782 in westliche Richtung in den Nahbereich der A 33 und eine Erweiterung des Siedlungssplitters Arrode durch Wohnnutzungen werden aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen nicht gesehen (Verkehrslärm, Lage, Standort Fa. Storck, Wald, Laibach-Tälchen).

- **Nordwestliche Ortsrandlage Halle/Oldendorf zwischen Bahntrasse und L 782 bzw. Teutoburger Wald im Nordwesten:**

Die L 782 wird in Dammlage um den nordwestlichen Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen und Infrastruktureinrichtungen herumgeführt. Die verbliebenen Freiflächen im Nordwesten im Bereich des Wohngebiets Tiefer Weg/Mödsiek werden schrittweise aufgefüllt, unterhalb der Langen Straße (bisher B 68) liegen das Gerry Weber-Stadion und weitere öffentliche Einrichtungen sowie Sportanlagen, auch dort sind Flächenreserven heute nicht gegeben.

Westlich der L 782 schließen die Stellplatzanlagen für das Gerry Weber-Stadion sowie Gewerbeflächen und weitere Sportanlagen an.

Ein Überspringen der L 782 in nordwestliche Richtung ist aufgrund der Hauptstraßen L 782 und B 68 mit Auffahrt sowie angesichts der im Westen folgenden Gewerbe- und Industrienutzungen und der hangaufwärts anschließenden Randlage und Waldbestände des Teutoburger Waldes nicht absehbar.

b) Siedlungsbereich Künsebeck

Der Siedlungsbereich Künsebeck schließt südlich an den Bereich Kernstadt/Gartnisch an und reicht bis zur Stadtgrenze zur Gemeinde Steinhagen. In der nachfolgenden Übersichtskarte sind die Tabu- und Ausschlussflächen im Umfeld des Siedlungsbereichs Künsebeck dargestellt. Die Randlagen des Siedlungsbereichs Künsebeck, die nicht für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen, werden wie folgt bewertet:

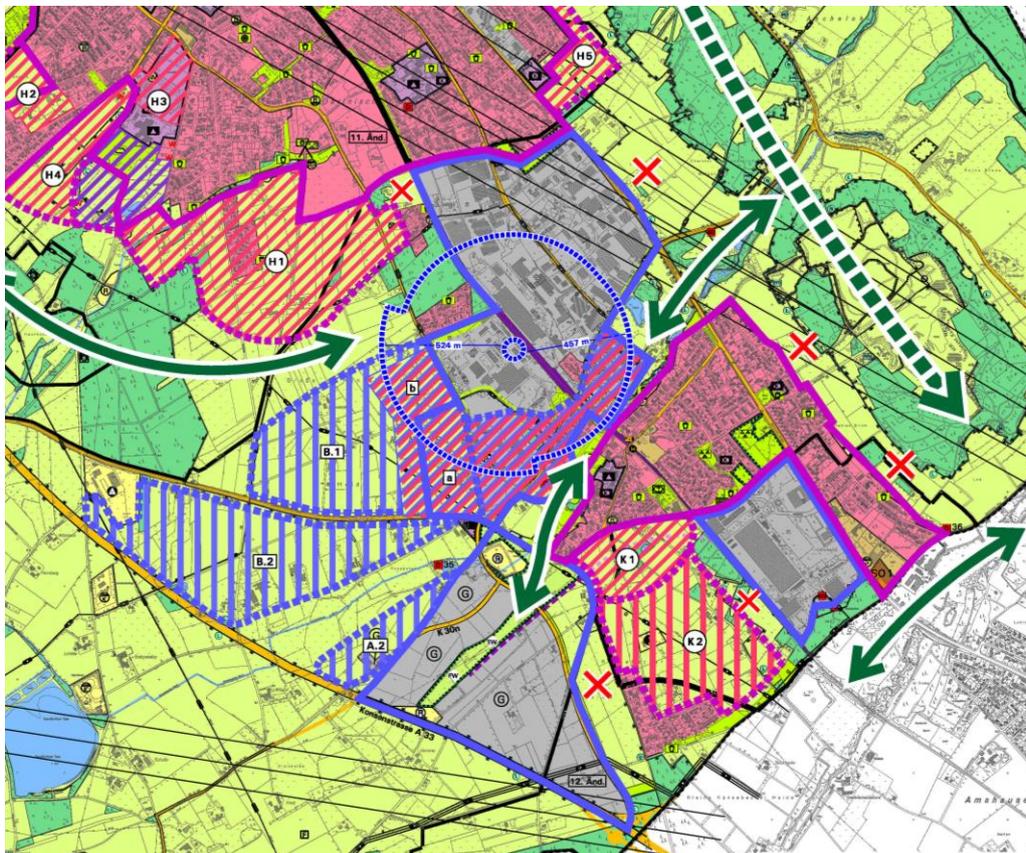
- **Randlage zum Teutoburger Wald im Nordosten von der Gemarkungsgrenze Kernstadt/Gartnisch bis zum Ascheloher Weg (Stadtgrenze):**

Der nördliche Abschnitt bis zur Teichstraße liegt im Bereich des großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes Gartnisch-Süd/Kleine Heide, welches unterhalb der B 68 (hier Bielefelder Straße) anschließt. Mit Ausnahme einer kleinen Gewerbeansiedlung und einer Hofstelle mit angrenzenden Wohnhäusern ist der Bereich bisher nicht bebaut und wird großflächig hangaufwärts i. W. ackerbaulich bis zum Waldbestand Gartnisch Berg genutzt.

Aufgrund der Lage und der gewerblichen Nachbarschaft kommt ein ASB-Neuansatz mit Wohnen und Infrastruktureinrichtungen hier aus städtebaulichen, immissionsschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Gründen heute nicht in Frage. Im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt¹⁶ ist auch ein (eher schmaler) gewerblicher Randstreifen entlang der B 68 aus siedlungsstrukturellen und landschaftspflegerischen Gründen verworfen worden (zunehmend geschlos-

¹⁶ Stadt Halle (Westf.) (Hrsg.) (2016): Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, 2016.

senes „Siedlungsband“ Steinhagen bis Halle und verstellte Sicht auf den Teutoburger Wald, Nähe zum FFH-Gebiet). Zwischen der Teichstraße und dem Waldweg bzw. dem anschließenden Siedlungsbereich Hochstraße liegt der Talzug des Künsebecker Bachs, der als Grünachse den vorliegenden Bereich und weiter unterhalb den gesamten Siedlungsbereich Künsebeck (Ortslage und Gewerbegebiete) wirksam gliedert und wichtiger Bestandteil des Biotopverbunds ist.



↔ Wichtige gliedernde Grünachsen/-züge im Siedlungsbereich oder in Randlagen

✗ Weitere Ausschlussbereiche für ASB-Entwicklungen

Abb. 5 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Künsebeck sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen

Stand: Entwurf Oktober 2018

Maßstab i. O. 1:15.000

▲ Nord

Der Siedlungsbereich Hochstraße/Dr. Georg-Schäfer-Ring/Amshausener Weg ist durch die alten Bebauungspläne Nr. 1.1 und 3 der Gemeinde Künsebeck entwickelt worden, diese wurden bzw. werden aber derzeit überarbeitet:

- Im Bereich Hochstraße/Dr. Georg-Schäfer-Ring wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 75 „Künsebeck Nord“ neu aufgestellt, in der heute kaum eingegrünter Ortsrandlage sind im Planungsverlauf ggf. noch einzelne Ergänzungen bzw. Arrondierungen möglich.
- Der südliche Abschnitt Amshausener Weg/Ascheloher Weg wird durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ insgesamt neu geordnet, der stark eingegrünte Ortsrand Richtung Hanglage ist in diesem Rahmen berücksichtigt worden.

Die noch nicht bebauten Hanglagen im Randbereich zum Waldbestand und zum Höhenzug des Teutoburger Waldes sind ansonsten bis auf ein-

zelne Ergänzungen im Bereich Hochstraße/Dr. Georg-Schäfer-Ring auch hier aufgrund der Bedeutung für den Natur-, Arten- und Landschaftsschutz von weiteren Siedlungsentwicklungen freizuhalten. Größere Neu- baumaßnahmen sind hier aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll.

- **Südöstlicher Ortsrand im Grenzbereich zur Gemeinde Steinhagen:**

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ umfasst bereits die Randlage am Ascheloher Weg mit der dort verlaufenden Stadtgrenze. Erweiterung sind nicht möglich. An das dort auf Steinhagener Gebiet angrenzende Gewerbe schließt der Talzug des Foddenbachs an, der die Siedlungsbereiche Halle/Künsebeck und Amshausen/Steinhagen gliedert und als regionaler Grünzug im Regionalplan 2004 festgelegt worden ist.

Unterhalb der B 68 im Bereich Schnatweg schließt der Waldbestand auf dem Firmengelände Koyo den Siedlungsbereich ab, dieser ist ebenfalls Bestandteil des regionalen Grünzugs.

- **Westliche und nordwestliche Ortsrandlage mit den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten:**

Im Westen der Ortslage Künsebeck liegen die Gewerbe- und Industriegebiete zwischen Kreisstraße, Gartnischer Weg und Künsebecker Weg. Eine ASB-Entwicklung für Wohn- und Mischnutzungen kommt hier nicht in Frage, auf das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt wird Bezug genommen (siehe dort).¹⁷

4.3 Zentralörtlich bedeutsamer ASB und zentraler Versorgungsbereich

a) Zentralörtlich bedeutsamer ASB (zASB)

Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) wird in **Grundsatz 6.2-1** die Ausrichtung der Stadtentwicklung auf **zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche** (Abkürzung: zASB) festgelegt. Ziel ist die langfristige und flächendeckende Sicherung der Grundversorgung und der weiteren zentralen Infrastruktur in jeder Kommune. Diese zASB verfügen über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und werden im Regionalplan OWL von der Regionalplanung in Abstimmung mit der Kommune festgelegt.

Im Interesse der Tragfähigkeit, der Erschließung und Verkehrsminderung, der Ausbildung einer kompakten Siedlungsstruktur etc. sollen neue ASB – soweit erforderlich – unmittelbar anschließend an vorhandene zASB festgelegt werden. Sofern besondere Rahmenbedingungen wie Topographie oder andere vorrangige Raumfunktionen dieses nicht zulassen, können neue ASB auch im Zusammenhang mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten ASB entwickelt werden.

Nach den Erläuterungen des LEP zu diesem Grundsatz 6.2-1 (siehe dort) werden andere vorhandene ASB, die nicht über die zentralörtlich bedeutsame Infrastruktur verfügen, die aber aufgrund ihrer Größe und Einwoh-

¹⁷ Stadt Halle (Westf.) (Hrsg.) (2016): Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, 2016.

nerzahl (i. A. über 2.000 Einwohner) raumbedeutsam sind, ebenfalls weiterhin im Regionalplan dargestellt. In diesen Siedlungsbereichen soll die Abrundung bereits baulich geprägter Flächen Vorrang besitzen. Neue Siedlungsflächen sollen angesichts der langfristig absehbaren Bevölkerungsrückgänge im Interesse der Auslastung der Infrastruktur in den zASB in der Regel nicht aufgenommen werden. Sofern vorhandene Ortsteile im Zuge ihrer Eigenentwicklung über die Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern hinauswachsen können, sollen diese ebenfalls künftig im Regionalplan dargestellt werden. Diese Fragestellung wird mit Blick auf die Weiterentwicklung des Stadtteils Hörste (siehe Kapitel 4.4) bedeutsam.

Die **Kernstadt Halle (Westf.)** mit rund 14.000 Einwohnern (einschl. Gartnisch, Oldendorf, Eggeberg und Ascheloh) stellt den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt der Kommune dar, umfasst die in Halle (Westf.) wesentlichen Einrichtungen der Infrastruktur sowie der Daseinsvorsorge und ist damit als **zentralörtlich bedeutsamer ASB** einzustufen. Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist es, diesen Schwerpunkt mit seinen entsprechenden Funktionszuweisungen langfristig zu sichern und zu stärken und damit die Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet auf Dauer zu erhalten.

b) Zentraler Versorgungsbereich

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.) ist in den Jahren 2006/2007 erarbeitet und in den Gremien der Stadt Halle (Westf.) im Jahr 2007 beraten worden.¹⁸ Es dient als wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Einzelhandels und der städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Handel im Stadtgebiet. Der gemäß Gutachten abgegrenzte „zentrale Versorgungsbereich“ ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 2008.

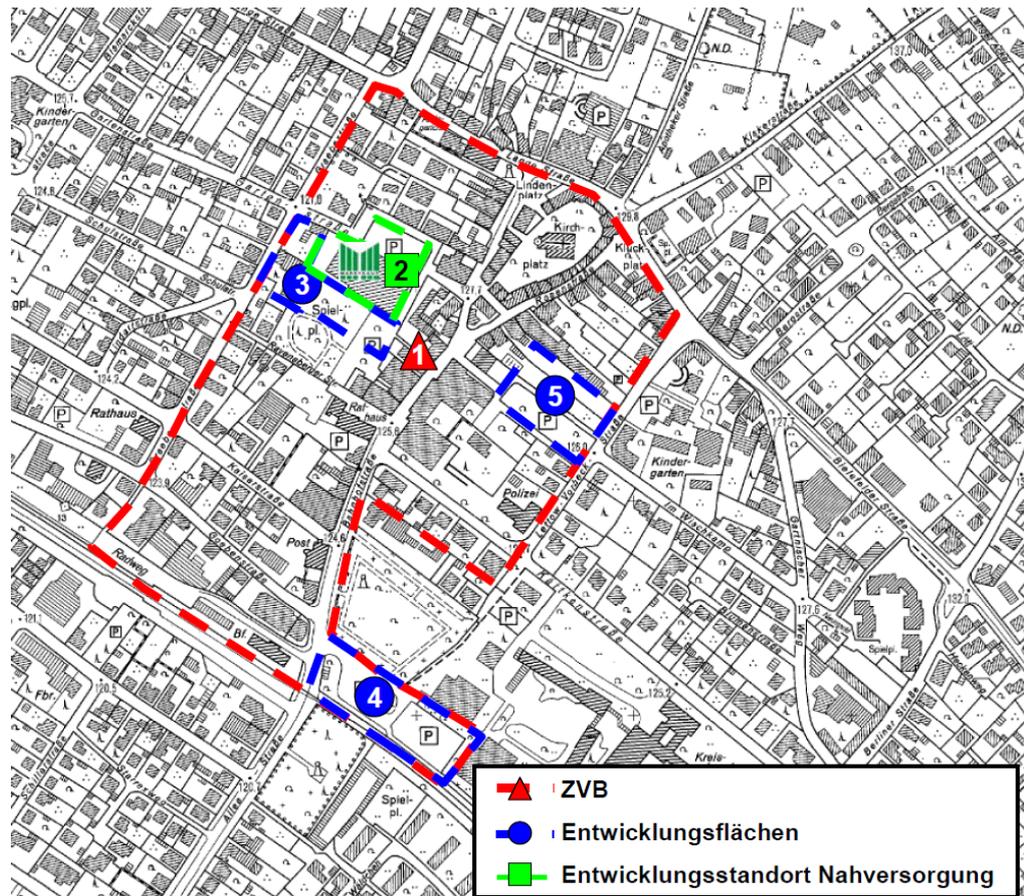


Abb. 6 Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Westf.), hier zentraler Versorgungsbereich
 (vgl. Stadt Halle (Westf.) 2007: S. 37) ohne Maßstab Δ ^{Nord}

Gegenwärtig wird das Konzept überarbeitet und aktualisiert, ein erster Entwurf soll voraussichtlich im 1. Halbjahr 2019 beraten werden.¹⁹ Angesichts der absehbaren Entlastung der Langen Straße nach Durchbau der A 33 und der Zielsetzung, die Lange Straße städtebaulich deutlich aufzuwerten, wird u. a. geprüft, ob der Bereich nördlich Lange Straße in Höhe des Zentrums zwischen Martin-Luther-Straße und Graebestraße als Entwicklungsbereich in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich mit aufgenommen werden soll.

¹⁹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), Aktualisierung, Auftragnehmer: BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, derzeit noch nicht veröffentlicht.

4.4 Ortsteile im Freiraum

Die kleinen dörflichen Ortslagen Hesseln, Hörste, Bokel und Kölkebeck liegen westlich der Kernstadt sowie im Freiraum südwestlich der A 33 und haben eine deutlich geringere Einwohnerzahl als die Kernstadt Halle und der Stadtteil Künsebeck. Nach den Daten der Stadt Halle (Westf.) verzeichnen die kleinen Ortsteile im Jahr 2017 folgende Einwohnerzahlen:²⁰ Hörste 1.615 Einwohner, Hesseln 1.343 Einwohner, Bokel 796 Einwohner und Kölkebeck 608 Einwohner

Übergeordnetes Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist die langfristige Sicherung der Grundversorgung und der „Überlebensfähigkeit“ der kleinen Ortsteile – ausdrücklich auch im Sinne der Daseinsvorsorge und der Grundsicherung gemäß LEP-Grundsatz 6.2-1. In diesem Rahmen sind Möglichkeiten für eine angemessene Eigenentwicklung durch kleinräumige Ergänzungen oder Arrondierungen zu eröffnen.

In dem 2017/2018 erarbeiteten IKEK der Stadt Halle (Westf.)²¹ wird für jeden Ortsteil ein eigenes Profil erstellt, Bestand und Rahmenbedingungen werden analysiert, der Handlungsbedarf wird dargelegt. Auf diese Bearbeitung wird ausdrücklich Bezug genommen. Im vorliegenden Fachbeitrag erfolgt daher nur eine Kurzcharakterisierung aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf die Frage der künftigen Entwicklungsperspektive.

a) Ortsteil Hörste

Die Ortslage Hörste im Westen des Stadtgebiets nimmt aufgrund ihrer Größe, Infrastrukturausstattung und Lage eine noch vergleichsweise eigenständige Rolle ein. In der Ortslage mit einem gut gestalteten Dorfkern sind insbesondere Grundschule, Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, ein kleiner Einzelhandelsbetrieb als Nahversorgung, eine Hausarztpraxis, die Zweigstelle einer Bank und Gastronomie vorhanden. In diesem Rahmen übernimmt Hörste gemäß IKEK auch Aufgaben der Grundversorgung für umliegende Dörfer/Siedlungssplitter und Hoflagen. Im Umfeld der Ortslage befinden sich zudem einige kleinere Gewerbebetriebe mit ortsnahen Arbeitsplätzen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie 89 Richtung Versmold Bahnhof/ZOB und Halle (Westf.) Bahnhof/ZOB auf der Versmolder Straße (L 931) und den Anschluss über Schul-/Taxibusnetz und Anruf-Sammel-Taxi. Neben dem Bahnhof in der Kernstadt ist der Bahnhaltepunkt des Haller Willem in Hesseln hier nur rund 2,5 km entfernt und gut zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund wird in Hörste auch ein größerer Entwicklungsspielraum für zusätzliche Baumöglichkeiten gesehen, zumal die Bevölkerung im Ortsteil entgegen der Entwicklung in der Gesamtstadt in den letzten Jahren etwas zurückgegangen ist und daher zusätzliche Angebote für

²⁰ Datengrundlage der Stadt Halle (Westf.), nach Zusammenstellung im ISEK und IKEK, Halle Westf., Stadt Halle (Westf) und SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2018.

²¹ Integriertes kommunales Entwicklungskonzept Halle (Westf.) – IKEK –, Stadt Halle (Westf.) und SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung 2018.

Familien für die langfristige Sicherung der Infrastruktur sehr wichtig werden (vgl. IKEK). In Frage kommen aus heutiger Sicht insbesondere der Bereich Rierkstraße/Hasenweg im Nordosten (Bauleitplanung für eine Teilfläche ist in Vorbereitung) sowie der Bereich Dorfstraße/Zum Niederdorf im Westen.

In Kapitel 4.3 wurde der Grundsatz 6.2-1 des LEP erläutert. Hörste kann langfristig eine größere Aufnahmefähigkeit bieten, ob aber eine Größenordnung um 2.000 Einwohner mit einer entsprechenden regionalplanerischen Raumbedeutsamkeit erreicht werden kann, ist fraglich. Hier ist in den weiteren Abstimmungen mit der Bezirksregierung zu erörtern, ob der Ortsteil ggf. für eine ASB-Darstellung in Frage kommt bzw. welche Vor- und Nachteile diese Entwicklung für die Ortsentwicklung tatsächlich haben kann. Andererseits ist zur weiteren Sicherung der Versorgung unbedingt eine ausreichende Mantelbevölkerung im Ort erforderlich, dieses spricht in jedem Fall für anzustrebende Entwicklungsoptionen.

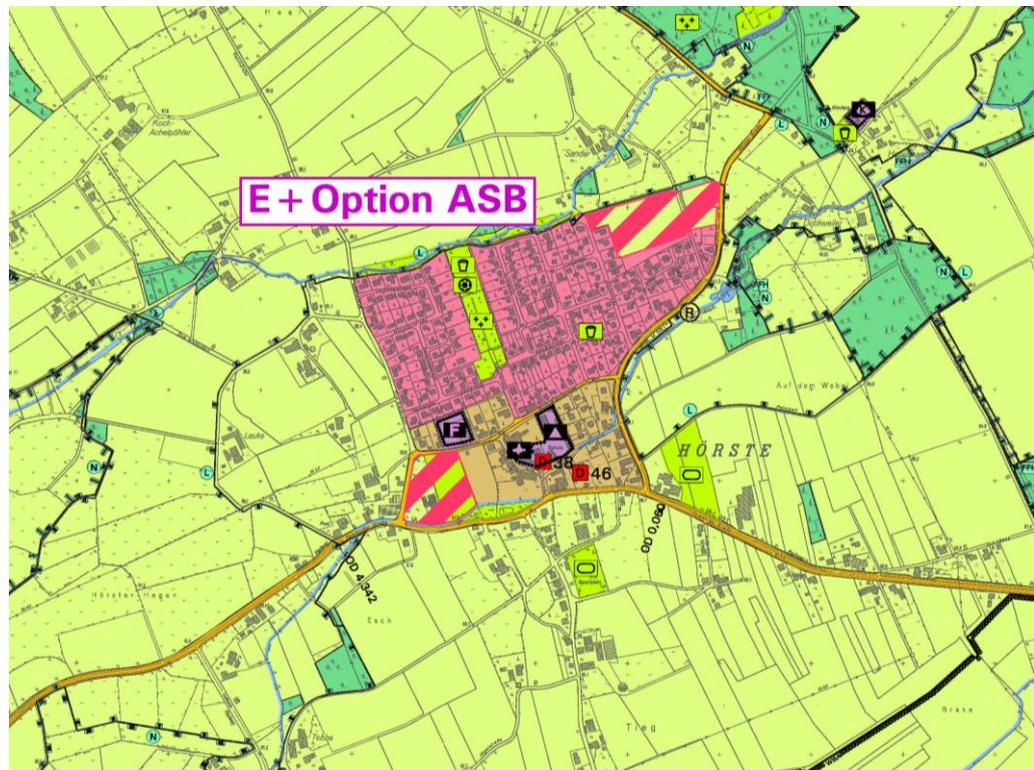


Abb. 7 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Hörste
Stand: Entwurf Oktober 2018 Maßstab i. O. 1:15.000 Δ Nord

b) Ortsteil Hesseln

Der Siedlungsbereich Hesseln hat sich als ergänzender Wohnstandort westlich der Kernstadt entwickelt. Eine dörfliche Struktur und eine über den Kindergarten und den „Hesseler Treff“ als Gemeinschaftseinrichtung hinausgehende Infrastrukturausstattung sind nicht vorhanden. Dagegen ist die ÖPNV-Anbindung mit dem Bahnhof Hesseln des Haller Willem und dem Anschluss über Buslinien, Schul-/Taxibusnetz und Anruf-Sammel-Taxi gut.

Die künftige Eigenentwicklung soll auf eine Abrundung der vorhandenen Ortslage ausgerichtet werden, im Zuge des IKEK-Prozesses (siehe dort) haben sich hier keine besonderen Wünsche nach größeren Baumöglichkeiten oder Anforderungen der Dorfgemeinschaft ergeben. Das im Zusammenhang mit der Expo 2000 angedachte (bandartige) Wohngebiet in Richtung des Bahnhofpunkts wird heute nicht mehr weiterverfolgt.

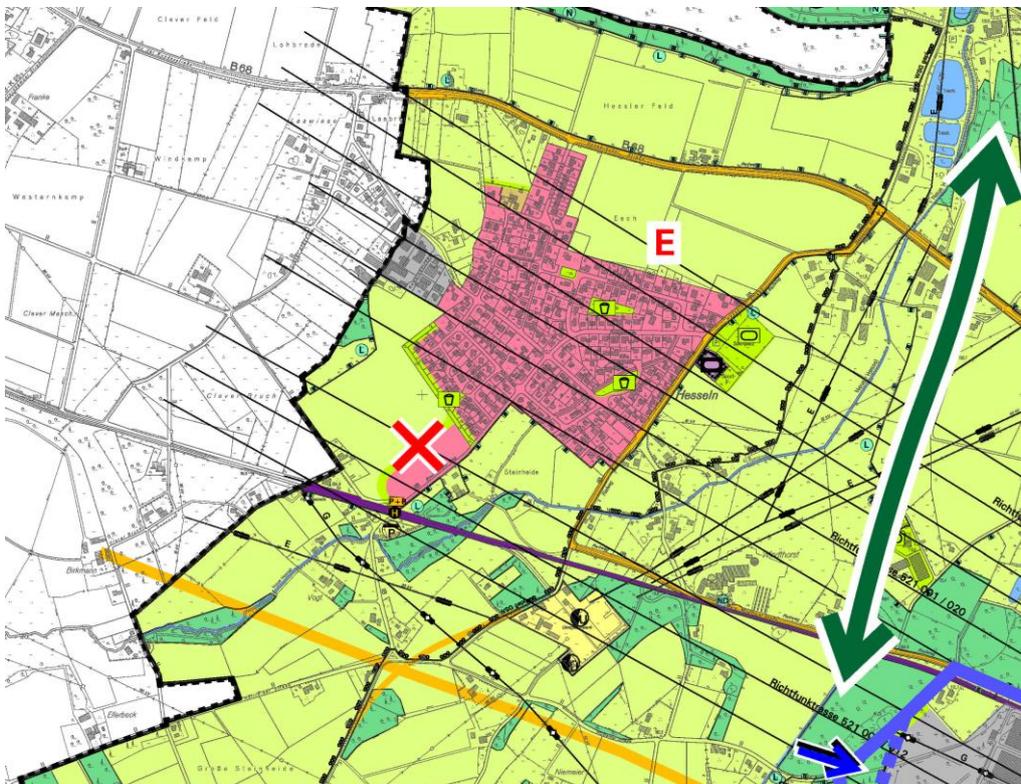


Abb. 8 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Hesseln

Stand: Entwurf Oktober 2018

Maßstab i. O. 1:15.000

▲ Nord

c) Ortsteil Bokel

Der Bereich Bokel ist als typische Siedlungsentwicklung der 1950er und 1960er Jahren ausgebaut worden und hat sich ähnlich wie Hesseln als ergänzender Wohnstandort südlich der Kernstadt entwickelt. Auch hier fehlen eine dörfliche Struktur und eine weitergehende Infrastrukturausstattung, das ehemalige Gemeindehaus und der Kindergarten bilden den Ortsmittelpunkt (siehe IKEK). Der Ortsteil liegt ebenfalls in einem sehr attraktiven Landschaftsraum, im Norden befinden sich das Schloss Tatenhausen und das Waldgebiet Tatenhauser Wald.

Der Siedlungsbereich grenzt an die Landesstraßen L 782 und L 931 mit dem derzeit sehr stark belasteten Knotenpunkt Bokel an (Umleitungen bis zum Durchbau der A 33). Dagegen ist die ÖPNV-Anbindung über die Landesstraßen und über Buslinien, Schul-/Taxibusnetz und Anruf-Sammel-Taxi gut.

Die künftige Eigenentwicklung soll somit hier ebenfalls auf eine Abrundung der vorhandenen Ortslage ausgerichtet werden.

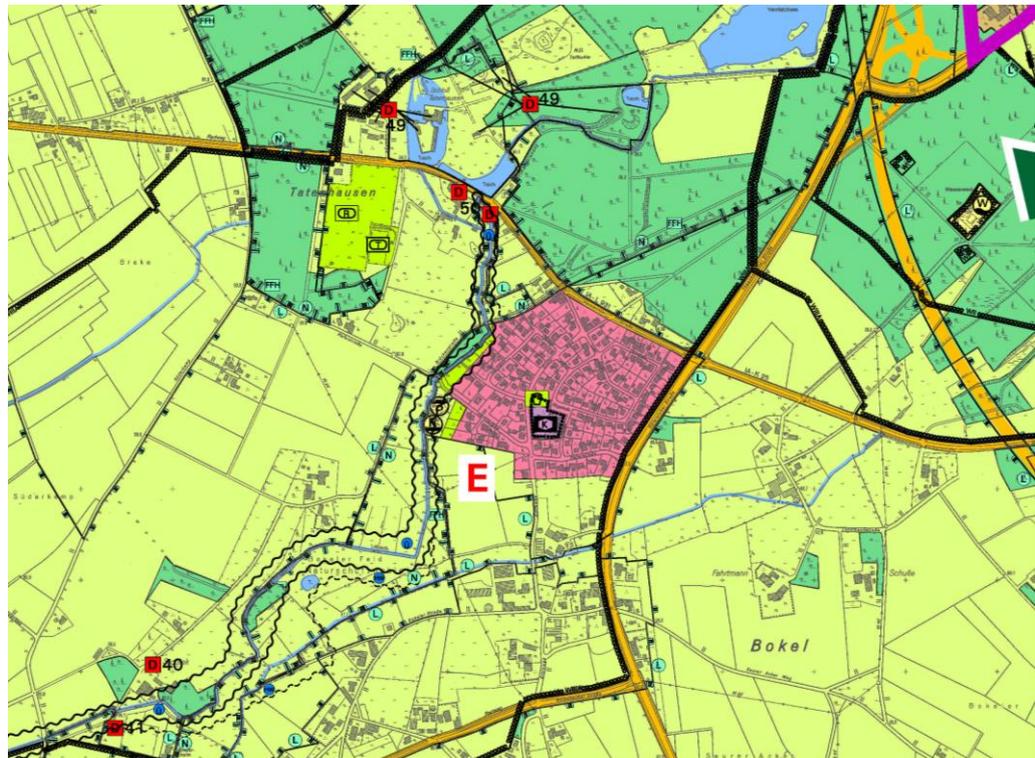


Abb. 9 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Bokel

Stand: Entwurf Oktober 2018

Maßstab i. O. 1:15.000

▲^{Nord}

d) Ortsteil Kölkebeck

Die kleine Siedlung Kölkebeck im Süden des Stadtgebiets mit den umliegenden Höfen und Streusiedlungen ist ebenfalls in den 1950er und 1960er Jahren um die typischen Siedlungshäuser ergänzt worden. Hier fehlen ebenfalls die dörfliche Struktur und eine weitergehende Infrastrukturausstattung, der Ortsmittelpunkt befindet sich am Gemeindehaus mit Feuerwehrstation (siehe IKEK). Die künftige Eigenentwicklung ist auch hier auf eine fallbezogene kleinteilige Ergänzung der vorhandenen Siedlungsfläche auszurichten.

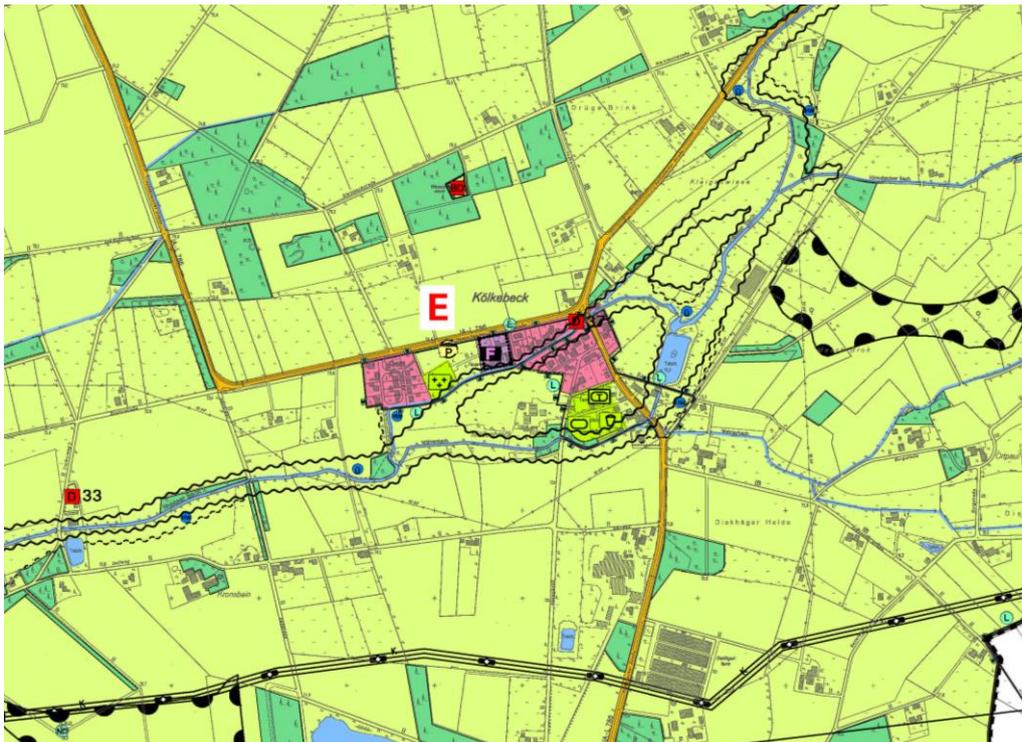


Abb. 10 Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Kölkebeck
Stand: Entwurf Oktober 2018 Maßstab i. O. 1:15.000 Δ Nord

Weitere eigenständige Ortsteile im Freiraum bestehen in Halle (Westf.) nicht.

4.5 Suchräume und Potenzialflächen für die zukünftige ASB-Siedlungsentwicklung

Zwischenergebnis: Suchräume – Zielhorizont Regionalplan OWL 2035

Im Stadtgebiet Halle (Westf.) verbleiben somit unter Berücksichtigung der erläuterten Tabu- und Ausschlussflächen und der städtebaulichen, raumordnerischen und fachgesetzlichen Rahmenbedingungen als Suchräume für potenzielle Flächenentwicklungen die folgenden Bereiche, die in dem beigefügten Kartenausschnitt aus dem gültigen Regionalplan durch einen **(Entwicklungs-)Pfeil** für größere Flächenpotenziale oder durch das **Symbol „?“** für ergänzende Entwicklungen und Arrondierungen angedeutet sind:

1. Kernstadt Halle (Westf.), großräumige Erweiterung des Siedlungsbereichs Halle/Kernstadt Richtung Süden:

Der Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung liegt weiterhin im Süden der Kernstadt. Die künftigen größeren Flächenpotenziale bestehen in der südlichen Ortsrandlage im Anschluss an die aktuellen Baugebiete Weidenkamp/Gartnischkamp im Südosten und im Bereich Wiesenstraße/Maschweg/Hachowe im Süden und Südwesten.

Der Bereich wird im Südosten durch das Gewerbe-/Industriegebiet „Südlich Gartnischer Weg“, im Süden durch langfristige Überlegungen über potenzielle spätere Gewerbeflächenentwicklungen bzw. durch einen dorthin einzuhaltenden Grünkorridor als städtebaulich und landschaftspflegerisch wirksame Gliederung und im Südwesten durch Waldgebiete und durch den Kleinebach begrenzt.

2. Kernstadt Halle (Westf.), Neuordnung und Erweiterung des Schulstandorts Wasserwerkstraße/Alleestraße und angrenzende Siedlungsentwicklungen:

Der großflächige Schulstandort Wasserwerkstraße/Alleestraße wird derzeit neu geordnet. Die heutigen Sportplätze „Masch“ im Norden, die zwischen Künsebecker Weg und im Osten und Westen angrenzender Wohnbebauung liegen (potenzielle Immissionsschutzkonflikte) werden in den Süden des Schulstandorts verlagert. Im Norden soll in sehr gut erschlossener Lage ein teilweise verdichtetes Wohngebiet mit Wohnangeboten für verschiedene Zielgruppen entstehen (Bebauungsplan Nr. 71 „Masch“ im Verfahren).

Als mögliche ASB-Entwicklung kommt darüber hinaus der Randbereich entlang der Alleestraße in Frage. Die genauen Abgrenzungen sind im Zuge der Bauleitplanung insbesondere unter Beachtung der immissionsschutzfachlichen Rahmenbedingungen zu erarbeiten (Sportanlage im Osten, Alleestraße, A 33 und 380 kV-Höchstspannungsfreileitung im Westen).²² Das eventuelle Heranrücken von bis zu 200 m an die geplante Trasse der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung wird in dieser Situation für vertretbar und geboten gehalten. Wie bereits in Kapitel 4.2 Tabu- und Ausschlussbereiche für Bauflächenentwicklungen erläutert, ist die Siedlungsentwicklung aufgrund der Siedlungsstruktur und naturräumlichen Gegebenheiten an anderen Stellen im Stadtgebiet erheblich eingeschränkt oder ausgeschlossen. Somit benötigt die Stadt Halle (Westf.) wie dargelegt alternative Entwicklungsoptionen.

3. Kernstadt Halle (Westf.), ergänzende Erweiterung und Abrundung im Bereich Postweg/Brandheide:

Der Bereich im Westen der Kernstadt ist durch die umgebenden Hauptverkehrswege Alleestraße im Südwesten, L 782 bzw. A 33 im Westen und Bahntrasse im Norden sowie durch Sondernutzungen wie Bauhof, Kläranlage und Kleingärten begrenzt. Die verbliebenen Freiflächen kommen jedoch durchaus langfristig für eine ergänzende ASB-Entwicklung in Frage, wenn die Vereinbarkeit mit der Fragestellung der geplanten 380 kV-Höchstspannungsfreileitung geklärt ist (s. Punkt 2). Ein Heranrücken von bis zu 200 m an die geplante Trasse wird auch hier aus den o. g. Gründen als Option für geboten gehalten. Zudem sind wohnumfeldnahe Aktivitäten angesichts der o. g. Nutzungen, der Trasse der L 782 und A 33 hier kaum zusätzlich möglich.

4. Kernstadt Halle (Westf.), ergänzende Erweiterungen und Abrundungen in der Ortsrandlage im Osten Richtung Hanglage/Gartnisch Berg:

Im Bereich Friedhof/Straßenmeisterei oberhalb der Elsa-Brändström-Straße ist die Ortsrandlage heute städtebaulich nicht befriedigend, eine wirksame Eingrünung fehlt überwiegend. Hier kommen ggf. randliche Ergänzungen und oberhalb der Straßenmeisterei eine kleinere Baufläche mit einer verbesserten Ortrandgestaltung in Frage.

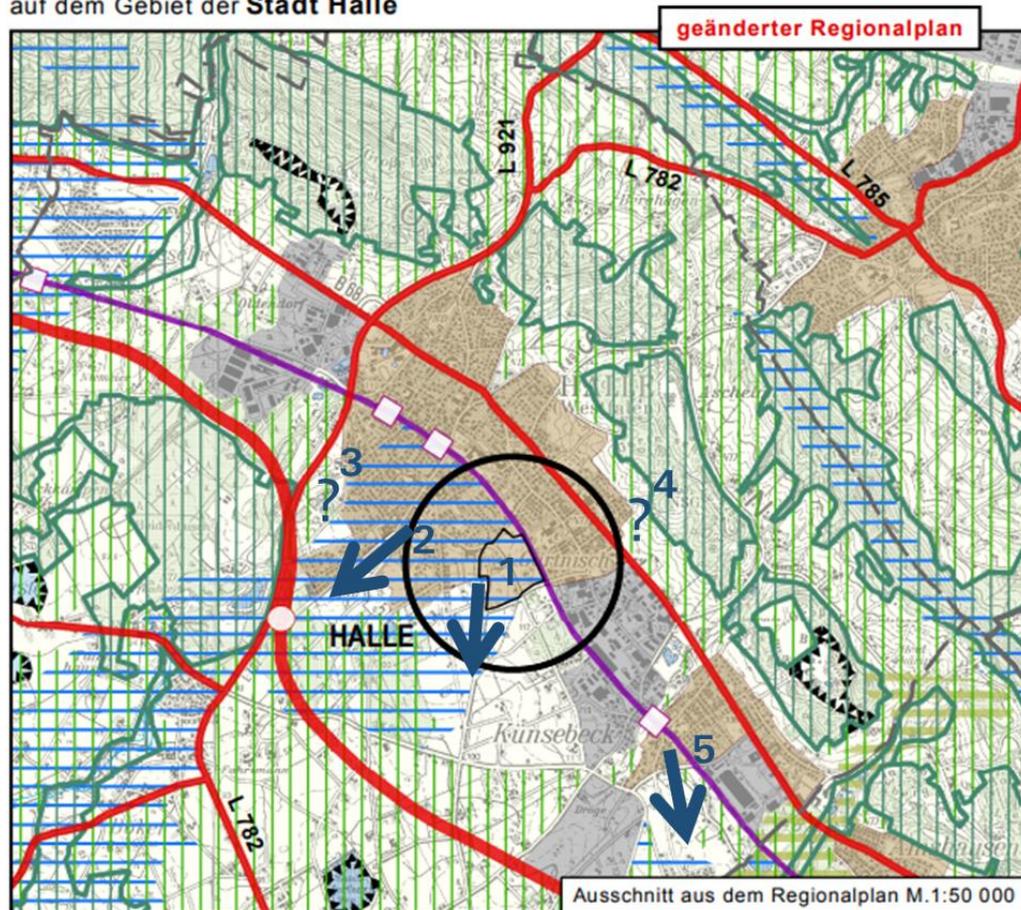
²²Im westlichen Randbereich der Kernstadt sind besondere Rahmenbedingungen gegeben. Ein Abstand von 200 m zu der geplanten Höchstspannungsfreileitung kann mit den vorgeschlagenen Potenzialflächen H2 und H4 eingehalten werden. Bei Einhaltung des Vorsorgeabstands von 400 m gemäß LEP Grundsatz 8.2.3 (siehe S.29) sind große Bereiche der Flächen nicht zu entwickeln.

Gemäß den Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen im LEP sind die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der elektromagnetischen Auswirkungen bei einem Abstand von rd. 100 m zu den Leitungen voll erfüllt. Bei einem Abstand von 200 m zu den Leitungen liegen die elektromagnetischen Auswirkungen auf dem Niveau der allgegenwärtigen Grundbelastung und somit nicht mehr messbar. Gemäß Erläuterungen trägt eine Verdoppelung des Abstandes zur Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang vorsorgend auch zum Schutz und Erhalt des nahen Wohnumfeldes bei und berücksichtigt typischen wohnumfeldnahen Aktivitäten.

5. Stadtteil Künsebeck, Erweiterung des Siedlungsbereichs südlich Teutoburger Straße/Dürkoppstraße:

Der Stadtteil Künsebeck ist durch den Hangzug des Teutoburger Waldes, durch den Talzug des Künsecker Bachs und durch umgebende Gewerbebenutzungen begrenzt. Neben den angestrebten Möglichkeiten zur Nachverdichtung insbesondere am Bahnhaltopunkt und randlichen Arrondierungen kommt als langfristige zusätzliche Entwicklungsperspektive nur eine Erweiterung des Siedlungsbereichs südlich Teutoburger Straße/Dürkoppstraße in Frage. Der Bereich liegt zwischen Bahntrasse, Flurstraße und Schnatweg und ist bereits durch Siedlungssplitter und Streubebauung gekennzeichnet. Zu den Gewerbebenutzungen im Nordosten (Fa. Koyo) und zum interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park sind entsprechende Abstände einzuhalten.

auf dem Gebiet der Stadt Halle



Der Änderungsbereich ist durch ein **schwarzes Kreissymbol** und **eine schwarze Umrandung des Bereichs** gekennzeichnet.

Abb. 11 Regionalplan, hier mit Suchräumen in Halle (Westf.) und Künsebeck
Stand: 33. Änderung im Bereich Weidenkamp/Gartnischkamp 2017, Legende
(Auszug) siehe Abb. 1, ohne Maßstab

Konkretisierung: Prüfung von Potenzialflächen

In den o. g. Suchräumen werden aus heutiger städtebaulicher Sicht und mit Blick auf den Planungshorizont 2035 des Regionalplans die möglichen ASB-Potenzialflächen im Stadtgebiet Halle (Westf.) in den nachfolgenden Steckbriefen geprüft:²³

- **H1** Kernstadt Halle (Westf.), Potenzialfläche „Große Künsebecker Heide“ am südlichen Ortsrand
- **H2** Kernstadt Halle (Westf.), Potenzialfläche „Brandheide“ am westlichen Ortsrand
- **H3** Kernstadt Halle (Westf.), Potenzialfläche „Masch“ am südwestlichen Ortsrand
- **H4** Kernstadt Halle (Westf.), Potenzialfläche „Alleestraße/Wasserkwerkstraße“ am südwestlichen Ortsrand
- **H5** Kernstadt Halle (Westf.), Potenzialfläche Hanglage/Gartnisch Berg
- **K1** Stadtteil Künsebeck, Potenzialfläche „Turnerstraße Nord“ am südwestlichen Ortsrand
- **K2** Stadtteil Künsebeck, Erweiterter Suchraum „Künsebeck Süd“

Darüber hinaus kommen einzelne kleine Bereiche zur Abrundung in Frage, die im Anschluss an die Steckbriefe zu den größeren Flächen zusammenfassend ergänzt werden.

²³Hinweis: Die Erarbeitung der Steckbriefe basiert auf der Auswertung der vorhandenen Bauleitpläne (insbes. FNP) und Rahmenplanungen der Kommune sowie der übergeordneten Planwerke (Regionalplan). Darüber hinaus wurde auf einschlägige Fachinformationen und Kartenwerke zurückgegriffen (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung/Regierungsbezirk Detmold, Bodenkarte und Karte der schutzwürdigen Böden in NRW etc.) sowie Geodaten des Geoportals für den Kreis Gütersloh (interaktive Karten, u. a. zu Infrastruktureinrichtungen) und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW – Umweltdaten vor Ort) abgefragt. Die Bestandsaufnahmen wurden im Rahmen von Ortsbesichtigungen von Mai bis Juli 2018 durchgeführt.

Die Entfernungen wie die Distanz zu Infrastruktureinrichtungen wurden für jede Potenzialfläche von einem zentral gelegenen Ausgangspunkt innerhalb der jeweiligen Fläche ausgehend zum entsprechenden Zielpunkt gemessen.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Wohnnutzungen (Siedlung, Hofstellen und Streubebauung) im Gebiet verteilt, weiter im Osten Gewerbegebiet Gartnisch Süd, im angrenzenden Freiraum im Süden weitere Hofstellen und Wohngebäude.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Westlich tlw. im Landschaftsplan „Halle Steinhagen“, LSG „Wälder des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0007) und LSG „Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005).
Biotope und Verbundflächen	Keine schutzwürdigen Biotope innerhalb des Bereichs vorhanden. Nördlich und nordwestlich Verbundfläche „Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern“ (VB-DT-3915-0272).
Wald	Westlich und südöstlich kleinere Waldflächen. Westlich größere Waldfläche (LSG-3915-0007) und östlich kleinere Waldfläche angrenzend.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, im Norden angrenzend „Kleine Bach“ und im Westen angrenzend Waldflächen, frühzeitig artenschutzrechtliche Prüfung und Abgrenzung zum Bach und Wald empfehlenswert.
Fläche, Boden	Überwiegend Gley-Podsol. Tlw. nördlich Gley und südlich Podsol.
Altlasten	Keine Hinweise bekannt.
Wasser	Keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst vorhanden. Im Norden angrenzend „Kleine Bach“, Gewässerzug ist freizuhalten und ggf. aufzuwerten.
Gewässer/ÜSG	
Wasserschutzgebiet	Innerhalb Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.
Luft, Klima, Klimaschutz	Keine besonderen Fragestellungen bisher bekannt. Lage/Ausrichtung nach Süden positiv, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Stadtmitte möglich.
Landschaft	Plangebiet schiebt sich in den durch Streubebauung, Hofstellen und einem Siedlungssplitter vorbelasteten Freiraum Richtung Große Künsebecker Heide.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Dezember 2017) bekannt. Bereich mit typischer ostwestfälischer Kulturlandschaft.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für WA führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft, Lage im Trinkwasserschutzgebiet; Hofstellen und Streubebauung sind städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrslärm im Gebiet selbst unproblematisch, aber Auswirkungen auf umliegende Gebiete sind zu prüfen; schrittweise Erweiterung und Aufteilung der Verkehre möglich (Verkehrskonzept sinnvoll), Klärung Konfliktlage mit Altanliegern grundsätzlich möglich. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Immissionen im Südosten/Osten durch Gewerbegebiet und Bahntrasse sind zu berücksichtigen.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Querung durch unterirdische Hauptver- und Hauptentsorgungsleitung. Darüber hinaus keine Anlagen im relevanten Nahbereich bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor).
Weitere Konflikte	Langfristige Gebietsgröße und Entwicklung bzw. Abgrenzung Richtung „Kleine Bach“ und westliche Waldfläche prüfen, Entlassung aus dem Landschaftsschutz tlw. erforderlich.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet in attraktiver landschaftsräumlicher Lage, für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser geeignet. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte und zur Infrastruktur. Hoher Naherholungswert im Umfeld, Anbindung an Wirtschaftswege sichern. Langfristiges Entwicklungsziel und Gesamterschließung prüfen, abschnittsweise Planung – je nach möglicher Erschließung und Verfügbarkeit. Städtebauliche Rahmenplanung und Verkehrskonzept sinnvoll.

Steckbrief H2: Halle, Bereich „Brandheide“ am westlichen Ortsrand

Flächengröße ca. 8 ha,
davon 3 ha Nachverdichtung
innerhalb des ASB

Bestand:

Im Norden Ackernutzung/Sonderkulturen, im Süden Wohnbebauung, Hofstelle, Weiden und Wiesen. Postweg durch das Gebiet verlaufend.

Mögliche Erschließung:

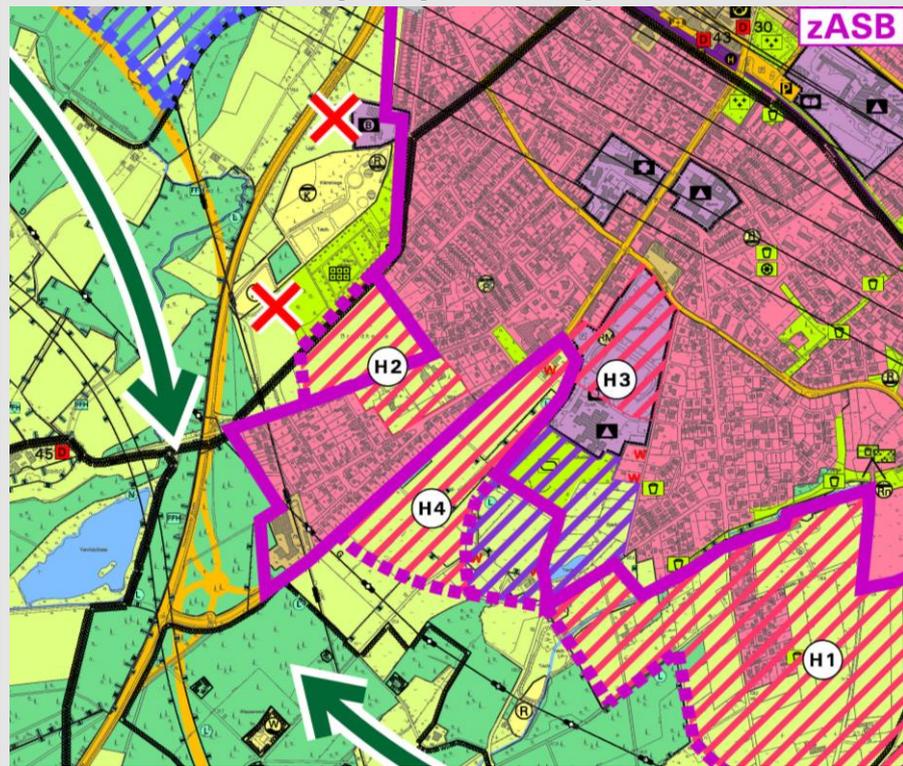
Anschluss über die Straßen Postweg, Schlamm patt und Brandheide, Anbindung für Fußgänger /Radfahrer zur Stadtmitte nach Nordosten gut möglich.

Zusammenfassende Bewertung:

Bereich für ASB-Entwicklung als Fortsetzung des Siedlungsgebiets grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen.

Vorschlag:

Nachrangige Potenzialfläche,
Priorität III.

Übersicht Bereich H2 (Kartengrundlage: FNP-Auszug):

Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

Lage im Ortsgrundriss	Westliche Ortsrandlage der Kernstadt angrenzend an die Siedlungsbereiche Postweg, Thüringer Weg im Osten und Schlamm patt im Süden.
Regionalplan	Bereich H2 südlicher Teilbereich als ASB und nördlicher Teilbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Angrenzend an den großflächigen ASB der Kernstadt Halle (Westf.) im Osten und Süden (= neu: zASB). Im Norden und Westen angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr weiter im Westen (A 33, L 782).
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Wohnbauflächen im Osten, Süden und Südwesten. Im Norden angrenzend öffentliche oder private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Fläche für die Landwirtschaft. Weiter abgesetzt im Westen Wald und Straßen des überörtlichen Verkehrs.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,4 km, Kindergarten ca. 600 m, Grundschule ca. 1,3 km, weiterführende Schule ca. 500 m. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz/Skateranlage/Sporthalle ca. 450 m, Spielplatz 150 m. Nahversorgung in der Ortslage ca. 700 m. Medizinische Versorgung in der Kernstadt (zASB – Krankenhaus, Arztpraxen).
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Gute Anbindung an die Kernstadt und an das überörtliche Verkehrsnetz über die Alleestraße als Hauptverkehrsachse.
ÖPNV Straße	Buslinien über L 782 und Alleestraße Richtung Gütersloh/Versmold und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestellen „Beuken Schmedt“ ca. 350 m nordwestlich und „Meyer und Höpfner“ ca. 400 m nordwestlich.
ÖPNV Schiene	Bahnhof Halle (Westf.) ca. 1,2 km nordöstlich über Sammel-/Wohnstraßen gut erreichbar.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Sammel-/Wohnstraßen Richtung Kernstadt.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Wohnnutzungen in der südlichen Teilfläche bereits tlw. vorhanden. Weiter im Westen in ca. 350 m 220 kV-Höchstspannungsfreileitung und zukünftig in ca. 400 m A 33.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Landschaftsplan „Halle Steinhagen“ Festsetzung vorhandene Wanderwege entlang der Straßen Brandheide und Postweg, oberer Teilbereich Entwicklungsziel „Siedlungsnaher Anreicherung/Strukturarme siedlungsnaher Agrarbereiche“ sowie unterer Teilbereich „Temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung)“.
Biotope und Verbundflächen	FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“ (DE-3915-303) westlich in ca. 350 m, Naturschutzgebiet „NSG Tatenhauser Wald“ (GT-036) westlich in ca. 650 m und Landschaftsschutzgebiet „LSG-Tatenhauser Wald“ (LSG-3915-0006) westlich in ca. 350 m Entfernung.
Wald	Keine schutzwürdigen Biotope und Verbundflächen innerhalb des Bereichs vorhanden. Allee am Postweg im Alleenkataster (AL-GT-0088). Angrenzende Verbundflächen nordwestlich „Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern“ (VB-DT-3915-0272).
Artenschutz	Nicht vorhanden. Im westlichen Umfeld Wald in ca. 300 m Entfernung.
Fläche, Boden	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt.
Altlasten	Im Norden und Süden Podsol, zentral Gley-Podsol.
Wasser	Keine Hinweise bekannt.
Gewässer/ÜSG	Keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Innerhalb Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.
Luft, Klima, Klimaschutz	Keine besonderen Fragestellungen bisher bekannt. Lage/Ausrichtung nach Südwesten positiv, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Stadtmitte möglich.
Landschaft	Plangebiet innerhalb des durch Bebauung und A 33, L 782 vorbelasteten Freiraums.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Dezember 2017) bekannt.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung für WA führt zu begrenzten Flächenverlusten für die Landwirtschaft, hier aber Hof mit tlw. Sonderkulturen betroffen. Lage im Trinkwasserschutzgebiet, bisherige Bebauung im südlichen Bereich städtebaulich sinnvoll einbinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Ggf. ortsübliche Geruchseinwirkungen durch die Landwirtschaft, Verkehrserschließung und Klärung Konfliktlage mit Altanliegern grundsätzlich möglich. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Vorbelastung: Immissionen durch zukünftige A 33.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Im Westen 110 kV-Hochspannungsfreileitung und geplante Höchstspannungsfreileitung (im Randbereich Abstand ca. 200 m). Darüber hinaus keine im relevanten Nahbereich bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.).
Weitere Konflikte	Langfristige Gebietsgröße und Entwicklung bzw. Abgrenzung Richtung geplanter Höchstspannungsfreileitung und zukünftiger A 33 prüfen.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes, für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und für einzelne Mehrfamilienhäuser geeignet. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte und zur Infrastruktur. Einbindung der vorhandenen Bebauung gut möglich.

Steckbrief H3: Kernstadt Halle, Bereich „Masch“ am südwestlichen Ortsrand

Flächengröße ca. 16 ha, neues Wohnquartier im Norden ca. 4 ha (ohne Kita und Randstreifen) und Neuordnung Sportanlagen im Süden ca. 12 ha einschl. Bestand.

Bestand:

Nördlich: Sportplätze, Parkplatz, KiTa, Wiesen sowie Gehölzstreifen entlang Künsebecker Weg und Pestalozzistraße.

Südlich: Schule, Sportplätze, Spielplatz, Teich, Dauergrünland, Gehölzstrukturen.

Mögliche Erschließung:

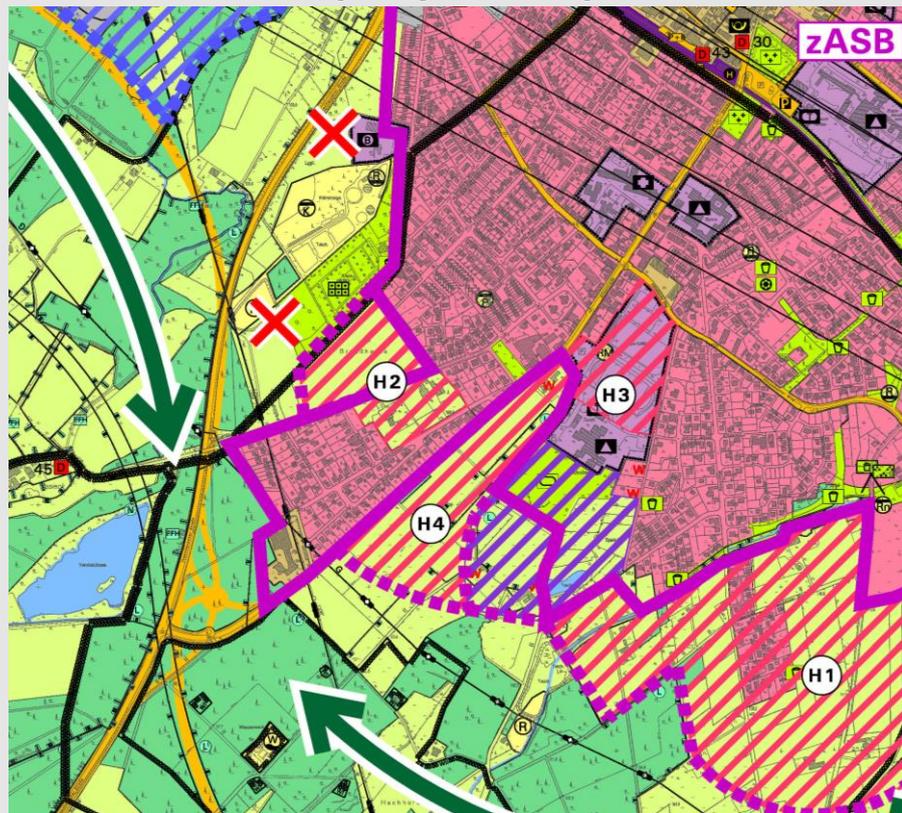
Anschluss über Künsebecker Weg, Wasserwerkstraße und Alleestraße, Anbindung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte sehr gut möglich.

Zusammenfassende Bewertung:

Bereich für ASB-Entwicklung nach Neuordnung der Sportanlagen sehr gut geeignet, Verlagerung der Sportplätze nach Süden.

Vorschlag:

Vorrangige Potenzialfläche, Priorität I.

Übersicht Bereich H3 (Kartengrundlage: FNP-Auszug):

Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

△ Nord

Lage im Ortsgrundriss	Südwestliche Ortsrandlage der Kernstadt angrenzend an die Siedlungsbereiche Pestalozzistraße im Osten und Bösebeck sowie Postweg/Alleestraße im Norden.
Regionalplan	Bereich H3 bis auf südlichen Teilbereich bereits ASB, zugehörig zum großflächigen ASB der Kernstadt Halle (Westf.) im Osten und Süden (= neu: zASB). Südlicher Teilbereich Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz. Im Süden, Westen und Nordwesten angrenzend Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz und tlw. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Turnhalle, Sportplatz), öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Wohnbauflächen im Osten, Nordwesten und im Norden. Im Süden und Westen Fläche für die Landwirtschaft und weiter abgesetzt Wald.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,1 km, Kindergarten sowie weiterführende Schule angrenzend, Grundschule ca. 950 m entfernt. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz/Skateranlage/Sporthalle/Spielplatz vorhanden. Nahversorgung nördlich angrenzend. Medizinische Versorgung in der Kernstadt (zASB – Krankenhaus, Arztpraxen).
Satzungen/B-Pläne	B-Plan Nr. 71 „Masch“ in Aufstellung.
Anbindung	
MIV	Anschluss an die Alleestraße als Sammelstraße und als Anbindung Richtung Stadtzentrum (nordöstlich), Theenhausener Straße (L 782) und zukünftige A 33 (westlich ca. 900 m).
ÖPNV Straße	Buslinien über Alleestraße Richtung Steinhagen/Borgholzhausen/Werther und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Schulzentrum Masch“ zentral im Bereich H3. Buslinien über L 782 und Alleestraße Richtung Gütersloh/Versmold/Steinhagen und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Beuken Schmedt“ ca. 150 m nördlich.
ÖPNV Schiene	Bahnhof Halle (Westf.) ca. 800 m nordöstlich über Alleestraße sehr gut erreichbar.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Sammel-/Wohnstraßen Richtung Kernstadt.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Nördlich Schulzentrum mit Sporthalle und Sportplätzen, südlich Streubebauung vorhanden. Wohnnutzungen entlang Alleestraße angrenzend.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Südlicher Bereich im Landschaftsplan „Halle Steinhagen“, hier Landschaftsschutzgebiet „Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005). Entwicklungsziel „Erhaltung/Bachsysteme und Niederungsgebiete des Ostmünsterlandes“, im Südosten Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung).“
Biotope und Verbundflächen	Südöstlich im Bereich Verbundfläche „Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebietswäldern“ (VB-DT-3915-0272). Im Süden unbenanntes geschütztes „GB-3916-006“ und schützenswertes Biotop „Grünland-Waldkomplex südlich Halle“ (BK-3916-219) in ca. 100 m Entfernung.
Wald	Nicht betroffen. Wald (Hachhowe) südlich angrenzend.
Artenschutz	Artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze im Rahmen des B-Plans Nr. 71 „Masch“ erfolgt, Fazit: Im Falle der Fällung von Strukturbäumen aktuelle Nutzung durch fachkundige Person überprüfen lassen und durch Ersatzstrukturen im direkten Umfeld kompensieren.
Fläche, Boden	Zentral Niedermoorerden (Moorböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte), nordwestlich Podsol-Gley, südlich und nördlich Gley und östlicher und südöstlicher Randbereich Pseudogley.
Altlasten	Keine Hinweise bekannt.
Wasser	Teich und Kleine Bach südöstlich im Gebiet.
Gewässer/ÜSG	
Wasserschutzgebiet	Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.
Luft, Klima, Klimaschutz	Keine besonderen Fragestellungen bisher bekannt. Lage/Ausrichtung nach Süden positiv, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Stadtmitte möglich.
Landschaft	Südlicher Bereich des Plangebiets schiebt sich in den sensiblen Freiraum Richtung Grünland-Waldkomplex südlich Halle.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Dezember 2017) bekannt.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft, Abstand zum südlichen Wald und ggf. zum Teich erforderlich, Lage im Trinkwasserschutzgebiet. Bisherige Bebauung entlang Alleestraße, Schulzentrum und südliche Streubebauung ist städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verlagerung der Sportplätze entlastet den nördlichen Planbereich, im Süden aber auch Rücksichtnahme auf Streubebauung und Wohngebiet im Osten erforderlich. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Ggf. ortsübliche Geruchseinwirkungen durch die Landwirtschaft im Süden, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Verkehrslärm im Süden durch zukünftige A33.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor).
Weitere Konflikte	Keine derzeit erkennbar.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Nördliches Baugebiet als sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestands, sehr gute Eignung auch für teilweise verdichtete Bauformen, sehr gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte und zur Infrastruktur. Einbindung der vorhandenen Bebauung gut möglich. Städtebaulicher Rahmenplan bereits vorhanden.

Steckbrief H4: Kernstadt Halle, Bereich „Alleestraße/Wasserwerkstraße“ am südwestlichen Ortsrand

Flächengröße ca. 10 ha

Bestand:

Nördlich Hofstelle mit Gastronomie, Ackerflächen, Dauergrünland, tlw. Gehölzstrukturen.

Mögliche Erschließung:

Anschluss über die Straßen Alleestraße und Wasserwerkstraße, Anbindung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte nach Nordosten gut möglich.

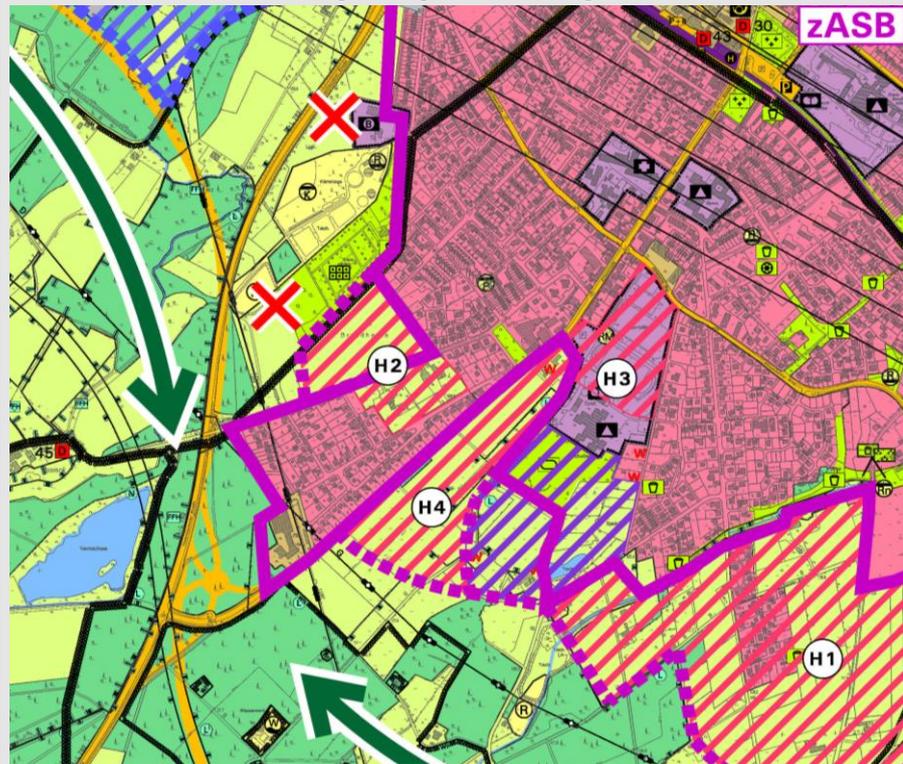
Zusammenfassende Bewertung:

Bereich für ASB-Entwicklung als Fortsetzung des Siedlungsgebiets grundsätzlich geeignet, Größenordnung angesichts Vorbelastung und Hochspannungsleitung/A 33 im Westen offen.

Vorschlag:

Nachrangige Potenzialfläche, ggf. als Zwischenlösung bei fehlender Flächenverfügbarkeit an anderer Stelle vorzeitig denkbar, daher mittlere Priorität II.

Übersicht Bereich H4 (Kartengrundlage: FNP-Auszug):



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

△^{Nord}

Lage im Ortsgrundriss	Südwestliche Ortsrandlage der Kernstadt eingebettet zwischen dem Schulzentrum Masch im Osten und dem Siedlungsbereich Postweg/Alleestraße im Westen.
Regionalplan	Bereich H4 bisher als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Angrenzend an den großflächigen ASB der Kernstadt Halle (Westf.) im Osten, Westen und Norden (= neu: zASB). Im Süden Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion Grundwasser-/Gewässerschutz, Schutz der Landschaft, landschaftsorientierte Erholung.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Wohnbauflächen im Westen/Nordwesten, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Turnhalle, Sportplatz) im Osten/Nordosten, Fläche für die Landwirtschaft und Wald im Süden.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,3 km, Kindergarten sowie weiterführende Schule nordöstlich angrenzend. Grundschule ca. 1,3 km entfernt. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz/Skateranlage/Sporthalle/Spielplatz nordöstlich angrenzend. Nahversorgung nordöstlich in ca. 500 m. Medizinische Versorgung in der Kernstadt (zASB – Krankenhaus, Arztpraxen).
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss an die Alleestraße als Sammelstraße und als Anbindung Richtung Stadtzentrum (nordöstlich), Theenhausener Straße (L 782) und zukünftige A 33 (westlich ca. 800 m).
ÖPNV Straße	Buslinien über Alleestraße Richtung Steinhagen/Borgholzhausen/Werther und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Schulzentrum Masch“ und über L 782 und Alleestraße Richtung Gütersloh/Versmold/Steinhagen und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Beuken Schmedt“ direkt angrenzend.
ÖPNV Schiene	Bahnhof Halle (Westf.) ca. 1 km nordöstlich über Alleestraße sehr gut erreichbar.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Sammel-/Wohnstraßen Richtung Kernstadt.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Nördlich Hofstelle mit Gastronomie, südlich Streubebauung vorhanden. Wohnnutzungen entlang Alleestraße, Schul-/Sportzentrum entlang Wasserwerkstraße angrenzend.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Östlicher Bereich im Landschaftsplan „Halle Steinhagen“, hier Landschaftsschutzgebiet „Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005). Entwicklungsziele „Erhaltung/Bachsysteme und Niederungsgebiete des Ostmünsterlandes“ im östlichen Teilbereich und, „Strukturarme siedlungsnaher Agrarbereiche“ im westlichen Teilbereich.
Biotope und Verbundflächen	Keine schutzwürdigen Biotope und Verbundflächen innerhalb des Bereichs vorhanden. Südöstlich angrenzend Verbundfläche „Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebietswäldern“ (VB-DT-3915-0272) und unbenanntes geschütztes „GB-3916-006“ und schützenswertes Biotop „Grünland-Waldkomplex südlich Halle“ (BK-3916-219).
Wald	Nicht betroffen. Wald (Hachhowe) südlich angrenzend in ca. 350 m.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, im Norden Gehölzstrukturen entlang Alleestraße/Hofstelle Beuken Schmed, aufgrund Grünland/Lage frühzeitig artenschutzrechtliche Prüfung empfehlenswert.
Fläche, Boden	Nordöstlich kleiner Bereich mit Niedermooreden (Moorböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte), östlich Podsol-Gley, westlich Podsol.
Altlasten	Keine Hinweise bekannt.
Wasser	Keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst vorhanden.
Gewässer/ÜSG	
Wasserschutzgebiet	Trinkwasserschutzgebiet Zone III A.
Luft, Klima, Klimaschutz	Keine besonderen Fragestellungen bisher bekannt. Lage/Ausrichtung nach Südwesten positiv, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Stadtmitte möglich.
Landschaft	Südlicher Bereich des Plangebiets schiebt sich Richtung Grünland-Waldkomplex südlich Halle.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Dezember 2017) bekannt.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft, Lage im Trinkwasserschutzgebiet. Bisherige Bebauung entlang Alleestraße, Schulzentrum und südliche Streubebauung ist städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verlagerung der Sportplätze entlastet den nördlichen Planbereich, im Süden sind aber für die Fläche H4 ggf. Restriktionen zu beachten. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Ggf. ortsübliche Geruchseinwirkungen durch die Landwirtschaft, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, Verkehrslärm im Gebiet durch zukünftige A 33.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Im Westen 110 kV-Hochspannungsfreileitung und geplante Höchstspannungsfreileitung (im Randbereich Abstand ca. 200 m). Darüber hinaus keine im relevanten Nahbereich bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.).
Weitere Konflikte	Langfristige Gebietsgröße und Entwicklung bzw. Abgrenzung Richtung geplanter Höchstspannungsfreileitung, zukünftiger A 33 und Alleestraße prüfen.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als Arrondierung des Siedlungsrand möglich, für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und für einzelne Mehrfamilienhäuser geeignet. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte und zur Infrastruktur. Einbindung der vorhandenen Bebauung möglich. Ggf. teilweise Flächenreduzierung aufgrund angrenzender Sportanlagen, städtebaulicher Rahmenplan sinnvoll.

Steckbrief H5: Kernstadt Halle, Bereich „Hanglage/Gartnisch Berg“ am südöstlichen Ortsrand

Flächengröße ca. 9 ha

Bestand:

Ackerflächen, tlw. Hecken- und Gehölzstrukturen.

Mögliche Erschließung:

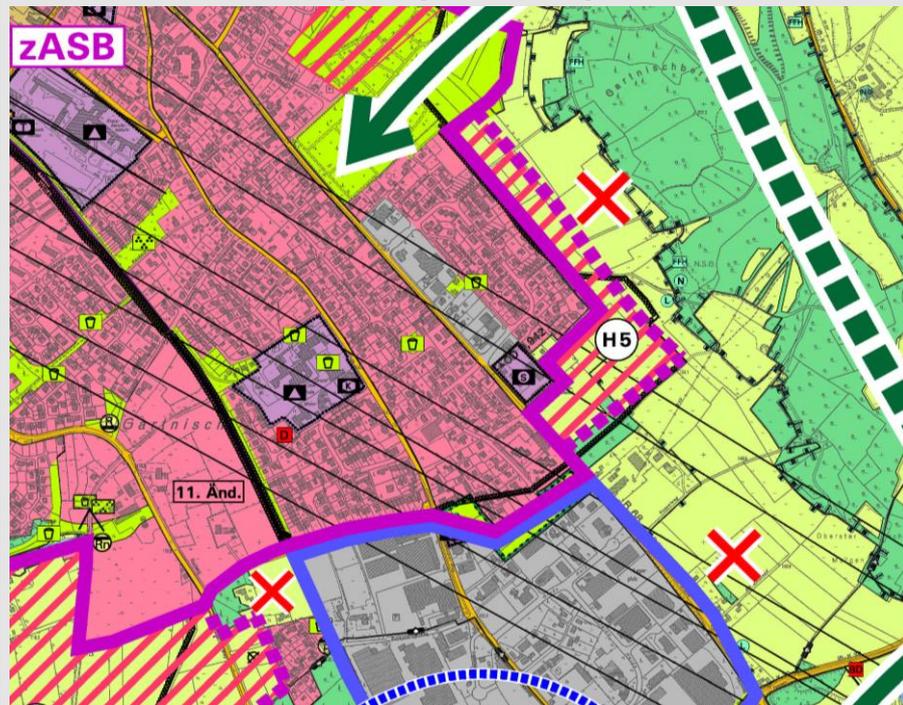
Anschluss über die Stichstraßen Nansenstraße, Behringstraße, Steuerbruchstraße und Suttnerstraße, potenzielle neue Anbindung an B 68/künftige Kreisstraße, Anbindung für Fußgänger/ Radfahrer zur Ortsmitte nach Nordwesten gut möglich.

Zusammenfassende Bewertung:

Bereich für ASB-Entwicklung als Fortsetzung des Siedlungsgebiets grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen.

Vorschlag:

Vorangige Potenzialfläche, Priorität I, sofern Grundstücksverkehr realisierbar.

Übersicht Bereich H5 (Kartengrundlage: FNP-Auszug):

Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

△ Nord

Lage im Ortsgrundriss	Südöstliche Ortsrandlage der Kernstadt im Freiraum in Richtung des Teutoburger Walds angrenzend an den Siedlungsbereich Elsa-Brändström-Straße im Westen.
Regionalplan	Bereich H5 bisher als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Angrenzend an den großflächigen ASB der Kernstadt Halle (Westf.) im Westen (= neu: zASB). Im Osten und Süden Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion Schutz der Landschaft, landschaftsorientierte Erholung und etwas abgesetzt Waldbereiche mit Freiraumfunktion Schutz der Natur.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Fläche für die Landwirtschaft. Im Umfeld: Fläche für die Landwirtschaft und Wald im Westen und Süden, Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche (Straßenmeisterei) im Westen, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof im Norden.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung zur Stadtmitte ca. 1,5 km, Kindergarten, Grundschule, Förderschule in ca. 650 m. Weiterführende Schule ca. 1,5 km entfernt. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sportplatz in ca. 650 m, Spielplatz ca. 200 m. Nahversorgung nordwestlich in ca. 400 m. Medizinische Versorgung in der Kernstadt (zASB - Krankenhaus, Arztpraxen).
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss über die Elsa-Brändström-Straße an die bisherige B 68 (geplante Kreisstraße) als Anbindung Richtung Stadtzentrum (nordwestlich).
ÖPNV Straße	Buslinien über bisherige B 68 Richtung Steinhagen und Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Sandkamp“ in ca. 450 m und ebenfalls über bisherige B 68 Taxibuslinie Richtung Künsebeck und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Gartnisch“ in ca. 350 m Entfernung.
ÖPNV Schiene	Halle (Westf.) Bahnhof (Haller Willem) ca. 1,5 km über bisherige B 68 sehr gut erreichbar.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Sammel-/Wohnstraßen Richtung Kernstadt.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Keine Bebauung. Angrenzend Wohngebiet.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Nördlicher Bereich im Landschaftsplan „Osning“, hier Landschaftsschutzgebiet „Osning“ (LSG-3915-0001). Entwicklungsziele im nördlichen Teilbereich „Unterhangbereiche der Plänerkalkkuppen“ (landschaftsgerechte Gestaltung der Orts- und Siedlungsrandbereiche) und südlichen Teilbereich „Temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung)“ sowie „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“. FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301) östlich in ca. 250 m.
Biotope und Verbundflächen	Verbundfläche „Grünlandstreifen südwestlich der Waldgebiete des Teutoburger Waldes“ (VB-DT-3915-011) vorhanden. Nicht benanntes gesetzlich geschütztes Biotop „GB-3916-917“ und schutzwürdiges Biotop „NSG Gartnischberg“ (BK-3916-921) östlich angrenzend in ca. 250 m.
Wald	Nicht betroffen. Wäldchen südlich angrenzend und Wald (Teutoburger Wald) östlich in ca. 250 m.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, im südlichen Teilbereich tlw. Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden. Aufgrund Nähe zum FFH-Gebiet frühzeitig artenschutzrechtliche Prüfung empfehlenswert.
Fläche, Boden	Nördlicher Teilbereich Braunerde (Tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte), südlicher Teilbereich Braunerde und Podsol.
Altlasten	Keine Hinweise bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG	Keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Trinkwasserschutzgebiet Zone III B.
Luft, Klima, Klimaschutz	Keine besonderen Fragestellungen bisher bekannt. Lage/Ausrichtung nach Südwesten positiv, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Stadtmitte möglich.
Landschaft	Plangebiets schiebt sich in den sensiblen Freiraum Richtung Teutoburger Wald.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Dezember 2017) bekannt.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft, Lage im Trinkwasserschutzgebiet.
Potenzielle Immissionskonflikte	Emissionen/Konflikte im Umfeld: Ggf. ortsübliche Geruchseinwirkungen durch die Landwirtschaft, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt.
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor.).
Weitere Konflikte	Langfristige Gebietsgröße und Entwicklung bzw. Abgrenzung Richtung Teutoburger Wald prüfen.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als Arrondierung des Siedlungsrandes möglich, für Einzel-/Doppelhäuser und für Mehrfamilienhäuser geeignet. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Stadtmitte und zur Infrastruktur. Städtebaulicher Rahmenplan sinnvoll.

Steckbrief K1: Ortsteil Künsebeck, Bereich „Turnerstraße Nord“ am südwestlichen Ortsrand

Flächengröße ca. 12 ha

Bestand:

Acker, Dauergrünland, entlang Dürrkopp- und Turnerstraße tlw. Streubebauung, kleinflächig Wald/Teich/Gehölzstrukturen.

Mögliche Erschließung:

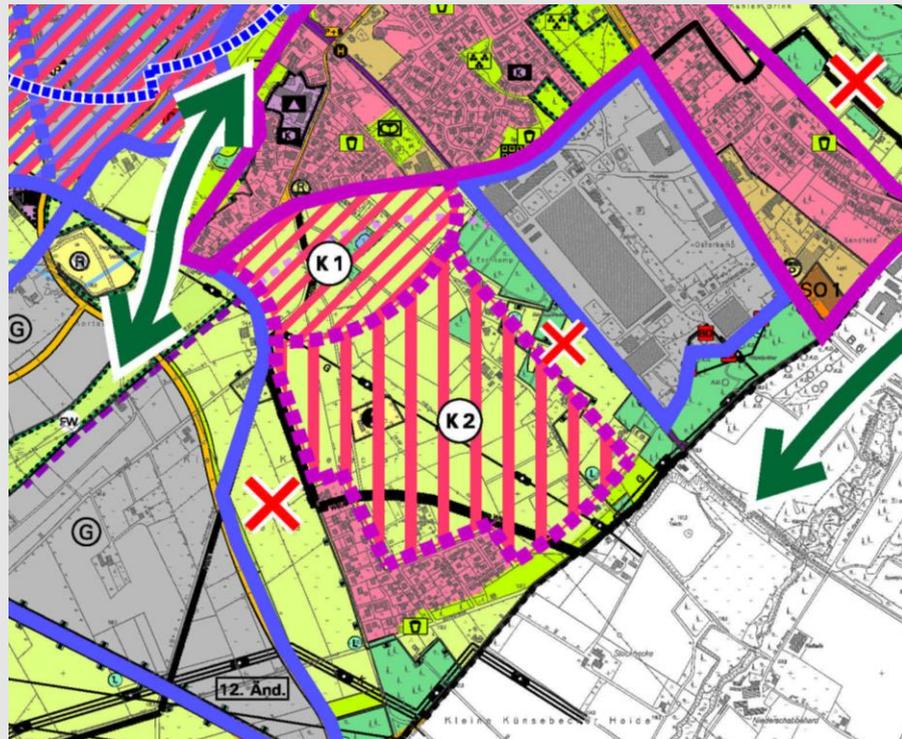
Anschluss über Dürrkoppstraße, Teutoburger Straße, Turnerstraße und Stettiner Straße.

Zusammenfassende Bewertung:

Bereich für ASB-Entwicklung als Fortsetzung des Siedlungsgebiets grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen.

Vorschlag:

Vorrangige Potenzialfläche, Priorität I, sofern Bodenordnung/ Grunderwerb möglich.

Übersicht Bereich K1 (Kartengrundlage: FNP-Auszug):

Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

△ Nord

Lage im Ortsgrundriss	Südwestliche Ortsrandlage des Ortsteils Künsebeck, angrenzend an die Siedlungsbereiche Teutoburger Straße/Dürrkoppstraße im Norden, Gewerbegebiet im Osten (Fa. Koyo).
Regionalplan	Bereich K1 bisher als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, tlw. mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Angrenzend an ASB des Ortsteils Künsebeck im Norden, an Bahntrasse und GIB im Osten, Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung im Süden und Westen.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Fläche für die Landwirtschaft, tlw. Wald und Wasserfläche; möglicher Korridor für einen Bahnanschluss in das Gewerbegebiet Ravenna Park. Im Umfeld: Wohnbauflächen im Norden, Wald/Gewerbeflächen/Bahnanlage im Osten sowie Fläche für die Landwirtschaft/Wald im Süden.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung zur Ortsmitte Künsebeck/Bahnhaltepunkt ca. 0,3 km, Kindergarten ca. 250 m, Grundschule ca. 300 m, weiterführende Schule ca. 2,8 km. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sporthalle ca. 350 m und Sportplatz ca. 400 m. (Grund-) Nahversorgung tlw. noch in Künsebeck, Lebensmittel in Halle/B 68. Medizinische Versorgung in der Kernstadt (zASB – Krankenhaus, Arztpraxen).
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss an Turnerstraße, Stettiner Straße sowie an Teutoburger Straße und Dürrkoppstraße als örtliche Hauptsammelstraßen mit sehr guter Anbindung an die Ortslage und an das überörtliche Straßennetz.
ÖPNV Straße	Buslinien über Brackweder Straße/Bielefelder Straße Richtung Bielefeld und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Lindemann“ ca. 650 m östlich. Haltestellen des Anruf-Sammel-Taxi (AST) oder des Dienstes Anruf-Linien-Fahrt (ALF) „Stettiner Straße“ nordwestlich angrenzend sowie „Grundschule“ nördlich in ca. 250 m Entfernung.
ÖPNV Schiene	Bahnhaltepunkt Haller Willem Halle (Westf.) nur ca. 300 m nördlich über Fuß-/Radweg und Wohnstraßen sehr gut erreichbar.
Fußgänger/Radfahrer	Direkte Anbindung an Ortslage über Fuß-/Radweg und Wohnstraßen, Verknüpfung über Sammelstraßen und Fuß-/Radweg entlang Bahntrasse mit der Kernstadt.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Wohnnutzungen in den Kreuzungsbereichen Turnerstraße/Dürkoppstraße und Stettiner Straße/Dürkoppstraße sowie tlw. entlang Turnerstraße vorhanden, angrenzend im Osten Gewerbegebiet (Fa. Koyo).
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Halle Steinhagen“, hier ohne Festsetzung. Entwicklungsziel „Siedlungsnaher Anreicherung/Strukturarmer siedlungsnaher Agrarbereiche. Im Umfeld etwas abgesetzt ca. 300 m im Südosten, Westen und Norden Landschaftsschutzgebiete „LSG-Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005) und „LSG-Halle-Steinhagen“ (LSG-3915-0004).
Biotope und Verbundflächen	Nicht direkt betroffen. Unbenanntes geschütztes Biotop „GB-3916-089“ westlich angrenzend und Verbundsysteme südöstlich „Wälder der Patthorst und bei Gut Friedrichsruh“ (VB-DT-3916-0202) und nordwestlich „Fließgewässersysteme des Laibach, Mühlenbach und Künsebecker Bach“ (VB-DT-3915-0222).
Wald Artenschutz	Tlw. kleinflächig im Plangebiet sowie südöstlich in ca. 150 m Entfernung. Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, im Plangebiet tlw. Wald und Teich vorhanden sowie im Südosten kleinere Waldparzellen in unmittelbarer Nähe. Artenschutzrechtliche Prüfung in Bauleitplanung erforderlich.
Fläche, Boden Altlasten	Östlich Podsol, zentral Gley-Podsol, westlich Podsol-Gley und Gley. Keine Hinweise bekannt.
Wasser Gewässer/ÜSG Wasserschutzgebiet	Teichanlage, ansonsten keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst vorhanden. Innerhalb Trinkwasserschutzgebiet Steinhagen-Patthorst Zone III B.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage in wenig verdichteter Ortsrandlage erkennbar. Lage/Ausrichtung nach Süden möglich, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Ortsmitte/ÖPNV vorhanden.
Landschaft	Landschaftsraum durch Ortslage Künsebeck, umgebende Gewerbenutzungen und Hauptstraßen insgesamt geprägt, hoher Anteil an Streubebauung sowie Siedlungssplitter im Süden.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste bekannt (Stand Dezember 2017).
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft, bisherige Streubebauung ist städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrsentwicklung durch Neubebauung kann zu Konflikten mit Altanliegern in den Siedlungsgebieten entlang Teutoburger Straße/Dürkoppstraße führen, grundsätzlich aber gute Leistungsfähigkeit der Sammelstraßen gegeben, Klärung potenzieller Konfliktlagen mit Altanliegern hier möglich. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, aber keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt, gewerbliche Emissionen durch Fa. Koyo im Osten ist zu prüfen (Abstandserfordernis im Randbereich Bahntrasse).
Leitungstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor).
Weitere Konflikte	Trassenführung oder Aufgabe der optionalen Bahntrasse für Ravenna Park ist zu klären.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs Künsebeck gut geeignet, für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser im Anschluss an den bestehenden Ortsrand gut geeignet. Sehr gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Ortsmitte/Bahnhaltepunkt, Infrastrukturausstattung in Künsebeck ist aber möglichst aufzuwerten (Lebensmittelgrundversorgung). Verknüpfung mit Kernstadt über ÖPNV und Fuß-/Radwege als Alternative zum Kfz vertretbar möglich. Einbindung der vorhandenen Streubebauung sehr gut möglich. Mit Blick auf Suchraum K2 städtebauliche Rahmenplanung und Option/Vorhalten der Erschließung (Verkehr, Ver-/Entsorgung) sinnvoll.

Steckbrief K2: Ortsteil Künsebeck, Suchraum „Künsebeck Süd“

Flächengröße ca. 30 ha

Bestand:

Acker, Grünland, umfangreiche Streubebauung, Splittersiedlung (Delbrügge Siedlung), Hofstelle, Umspannwerk, kleinflächig Wald, Gehölzstrukturen.

Mögliche Erschließung:

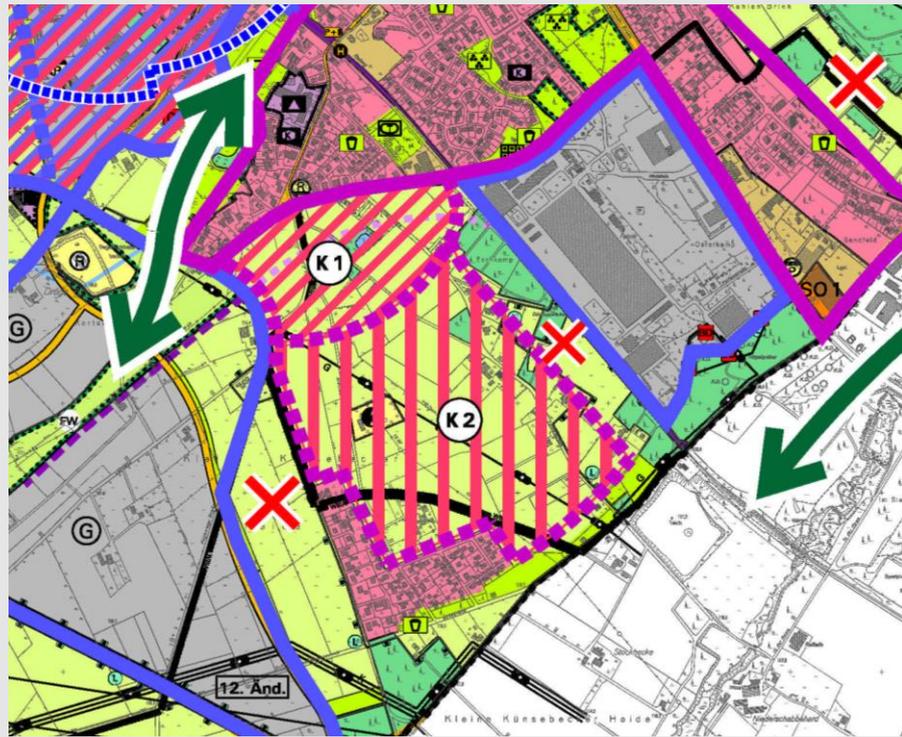
Anschluss über Turnerstraße, Flurstraße, Stettiner Straße und Teutoburger Straße/Dürkoppstraße im Norden; optional neue Anbindung im Süden an den Schnatweg.

Zusammenfassende Bewertung:

Suchraum für langfristige ASB-Entwicklung als Erweiterung des Siedlungsgebiets grundsätzlich geeignet, Größenordnung offen, Abschnittsbildung sinnvoll.

Vorschlag:

Suchraum, nachrangige Priorität III

Übersicht Bereich K2 (Kartengrundlage: FNP-Auszug):

Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

△ Nord

Lage im Ortsgrundriss	Südwestliche Ortsrandlage des Ortsteils Künsebeck zwischen den Gewerbegebieten Koyo und Ravenna-Park.
Regionalplan	Bereich K2 im Anschluss an den ASB Künsebeck als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, tlw. mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung oder Grundwasser- und Gewässerschutz. Umgeben von Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich, östlich GIB und Schienenweg, südlich des Schnatwegs Regionaler Grünzug, westlich etwas abgesetzt GIB.
FNP und Nutzungen im Umfeld	Überwiegend Fläche für die Landwirtschaft, tlw. Wald. Weitere Darstellungen Umspannwerk, unterirdische Hauptver- und Hauptentsorgungsleitung, 10 kV-Leitung, tlw. Landschaftsschutzgebiet. Im Umfeld: Wohn-/Mischbauflächen im Norden, Fläche für die Landwirtschaft/Wald/Gewerbliche Baufläche im Osten, Grünfläche und Wohnbauflächen im Süden, Fläche für die Landwirtschaft und Gewerbliche Baufläche im Westen, Fläche für die Landwirtschaft im Westen.
Nähe zur Infrastruktur (Luftlinie)	Entfernung zur Ortsmitte ca. 0,5–1 km, Kindergarten ca. 800 m, Grundschule ca. 900 m sowie weiterführende Schule ca. 3,2 km. Sport-/Freizeiteinrichtungen: Sporthalle ca. 900 m und Sportplatz ca. 700 m. Grund-)Nahversorgung tlw. noch in Künsebeck, Lebensmittel in Halle/B 68. Medizinische Versorgung in der Kernstadt (zASB – Krankenhaus, Arztpraxen).
Satzungen/B-Pläne	Nicht vorhanden.
Anbindung	
MIV	Anschluss über Turnerstraße, Flurstraße, Stettiner Straße und Teutoburger Straße/Dürkoppstraße im Norden; Teutoburger Straße und Dürkoppstraße als örtliche Hauptsammelstraßen mit sehr guter Anbindung an die Ortslage und an das überörtliche Straßennetz. Optional neue Anbindung im Süden an den Schnatweg denkbar.
ÖPNV Straße	Buslinien über Brackweder Straße/Bielefelder Straße Richtung Bielefeld und Richtung Haller Bahnhof/ZOB Haltestelle „Lindemann“ ca. 800 m östlich. Haltestellen des Anruf-Sammel-Taxi (AST) oder des Dienstes Anruf-Linien-Fahrt (ALF) „Stettiner Straße“ nordwestlich in ca. 700 m sowie „Schnatweg“ südlich angrenzend.
ÖPNV Schiene	Bahnhaltepunkt Haller Willem in Ortsmitte über Sammel-/Wohnstraßen und Fuß-/Radweg sehr gut erreichbar.
Fußgänger/Radfahrer	Direkte Anbindung an Ortslage über Fuß-/Radweg und Wohnstraßen, Verknüpfung über Sammelstraßen und Fuß-/Radweg entlang Bahntrasse mit der Kernstadt.

Umweltbelange	
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Umfangreiche Streubebauung im Plangebiet, westlich Umspannwerk, Hofstelle. Angrenzend im Osten und weiter Westen Gewerbegebiete, die schalltechnisch aber berücksichtigt werden können.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete	Im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Halle Steinhagen“, hier östlich tlw. LSG-Halle-Steinhagen (LSG-3915-0004). Entwicklungsziel „Siedlungsnaher Anreicherung/strukturarme siedlungsnaher Agrarbereiche“.
Biotope und Verbundflächen	Im Umfeld Landschaftsschutzgebiete östlich „LSG-Halle-Steinhagen“ (LSG-3915-0004) und westlich „LSG-Bäche des Ostmünsterlandes“ (LSG-3915-0005) angrenzend. Östlich angrenzend Verbundsystem „Wälder der Patthorst und bei Gut Friedrichsruh“ (VB-DT-3916-0202) sowie nicht benanntes gesetzlich geschütztes Biotop „GB-3916-0013“ und schutzwürdiges Biotop „GB-3916-059“.
Wald	Tlw. kleinflächig im Plangebiet sowie östlich angrenzend.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, Vorbelastung des Bereichs durch umgebende Siedlungsbereiche; im Plangebiet aber tlw. kleine Waldparzellen, im Osten Wald in unmittelbarer Nähe; frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung für Gesamtgebiet sinnvoll.
Fläche, Boden	Überwiegend Gley-Podsol, östlich und südwestlich Podsol.
Altlasten	Keine Hinweise bekannt.
Wasser	Keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Gebiet selbst vorhanden.
Gewässer/ÜSG	
Wasserschutzgebiet	Innerhalb Trinkwasserschutzgebiet Steinhagen-Patthorst Zone III B, tlw. südwestlich III A.
Luft, Klima, Klimaschutz	Allgemeine Funktion für Klima/Luft – keine besondere Konfliktlage in wenig verdichteter Ortsrandlage erkennbar. Lage/Ausrichtung nach Süden möglich, verkehrsmindernde Verknüpfung mit Ortslage/ÖPNV möglich.
Landschaft	Landschaftsraum durch Ortslage Künsebeck, umgebende Gewerbenutzungen und Hauptstraßen insgesamt geprägt, hoher Anteil an Streubebauung sowie Siedlungssplitter im Süden.
Kulturgüter, sonstige Sachgüter	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand Dezember 2017) bekannt.
Konflikte/Mängel/Restriktionen	
Landwirtschaft und weitere konkurrierende Nutzungen	Überplanung führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft, bisherige Streubebauung ist städtebaulich sinnvoll einzubinden.
Potenzielle Immissionskonflikte	Verkehrsentwicklung durch umfangreiche Neubebauung kann zu Konflikten mit Altanliegern in den Siedlungsgebieten entlang Teutoburger Straße/Dürkoppstraße führen, grundsätzlich aber gute Leistungsfähigkeit der Sammelstraßen. Bei Erschließung größerer Flächen/Gesamtgebiet erhebliches Verkehrsaufkommen, daher frühzeitige Verkehrsplanung sinnvoll; Klärung potenzieller Konfliktlagen mit Altanliegern erscheint aber grundsätzlich möglich. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft im ortsüblichen Rahmen, keine Intensivierhaltung im Umfeld bekannt, gewerbliche Emissionen durch Fa. Koyo im Osten (Abstandserfordernis im Randbereich Bahntrasse) und Ravenna-Park im Westen ist zu prüfen
Leitungsstrassen, Windkraft, Biogasanlagen	Keine Anlagen bekannt (Hinweis: Aktuelle Richtfunktrassen liegen nicht vor).
Weitere Konflikte	Erschließungssituation und langfristige Gebietsgröße abstimmen, Entwicklung bzw. Abgrenzung Richtung LSG, Biotope und Wald wichtig.
Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen	
	Gebiet als langfristige Erweiterung des Siedlungsbereichs Künsebeck geeignet, für Einzel-/Doppelhäuser, Hausgruppen und für Mehrfamilienhäuser gut geeignet. Gute Verknüpfung für Fußgänger/Radfahrer zur Ortsmitte/Bahnhaltepunkt, Infrastrukturausstattung in Künsebeck ist aber möglichst aufzuwerten (Lebensmittelgrundversorgung). Verknüpfung mit Kernstadt über ÖPNV und Fuß-/Radwege als Alternative zum Kfz vertretbar möglich. Einbindung der vorhandenen Streubebauung gut möglich. Abschnittsweise Planung und städtebauliche Rahmenplanung notwendig.

Als kleinere, ergänzende Bereiche zur Abrundung der künftigen ASB-Darstellungen kommen die folgenden Bereiche in Frage:

Rücknahme der Reserveflächen Friedhof III und Erweiterung des Wohngebiets im Bereich Berghof

Lage, Größe: nordwestlicher Randbereich des evangelischen Friedhofs III in Höhe Eisweg/Am Lotteberg/Berghof, Größe ca. 1,8 ha

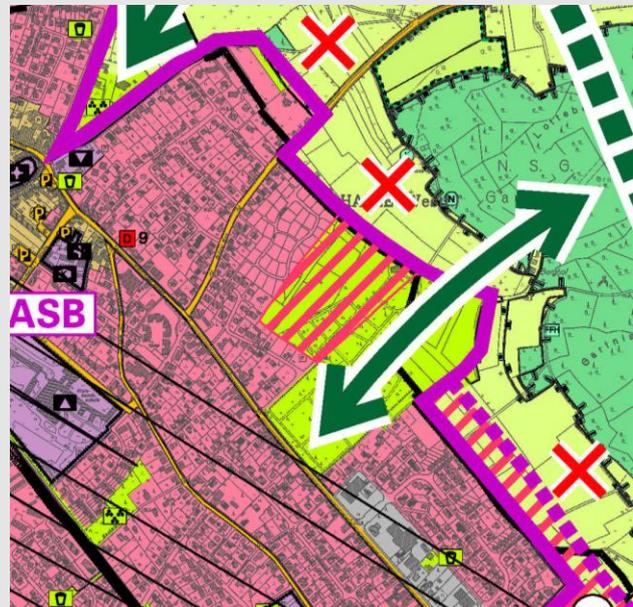
Nutzung, Ausgangslage: Landwirtschaft als Zwischennutzung, Flächenreserve Friedhof

FNP-Darstellung: Grünfläche, Zweckbest. Friedhof

Planungsvorschlag: ASB-Darstellung beibehalten, Option Umnutzung als Wohnbauland

Ggf. betroffene Umweltbelange: Randlage mit Vorbelastung zwischen Siedlung, Friedhof, Landwirtschaft und Teutoburger Wald, keine besonderen Konflikte absehbar, ggf. Erschließung/Nachbarschaften

Übersicht:



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -



Siedlungsrandlage Hochstraße/Dr. Georg-Schäfer-Ring/Amshausener Weg, ggf. einzelne Ergänzungen bzw. Arrondierungen

Lage, Größe: nordöstliche Randlage des Siedlungsbereichs Hochstraße/Dr. Georg-Schäfer-Ring, Größe – offen – (nur kleinflächige Arrondierungen); derzeit Bebauungsplan Nr. 75 „Künsebeck Nord“ in Vorbereitung

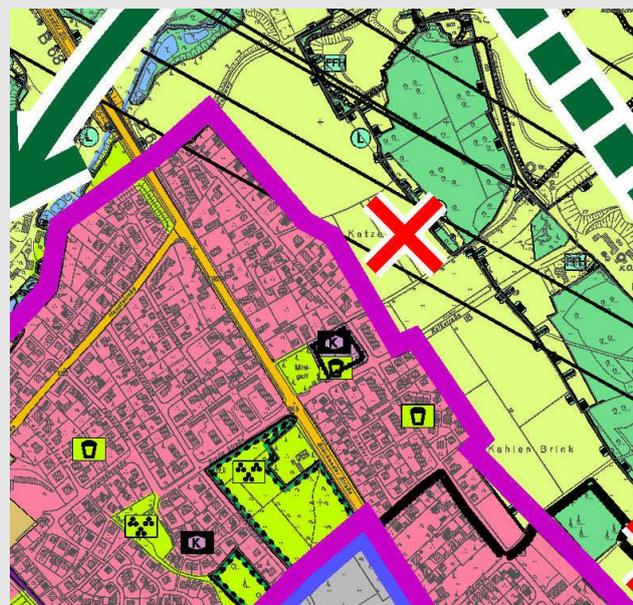
Nutzung, Ausgangslage: Landwirtschaft/Ackerflächen

FNP-Darstellung: Fläche für die Landwirtschaft, tlw. Wohnbaufläche

Planungsvorschlag: ASB-Darstellung im Randbereich beibehalten, genaue Abgrenzung i. R. der konkreten B-Plan-Entwicklung Nr. 75

Ggf. betroffene Umweltbelange: Randlage mit Vorbelastung zwischen Siedlung, Landwirtschaft und Teutoburger Wald, keine besonderen Konflikte absehbar

Übersicht:



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -



4.6 Rücknahme/Tausch von bisherigen ASB-Flächen

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans sind die bisherigen Flächendarstellungen zu überprüfen. Mit Blick auf **Ziel 6.1-1 und Grundsatz 6.2-3 des LEP** sind nicht mehr benötigte oder nicht mehr erforderliche bzw. nicht mehr umsetzbare ASB- oder GIB-Flächen zurückzunehmen oder zu tauschen. Die Bezirksregierung wird die Bedarfsermittlung auf Grundlage der noch zu aktualisierenden Bevölkerungsprognosen im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Regionalplan durchführen, hieraus ergeben sich dann später die stadtbezogenen Flächenkontingente.

Aufgabe der Kommunen ist es dagegen zum jetzigen Zeitpunkt, die bisherigen Flächendarstellungen zu diskutieren und Bereiche, die aus städtebaulichen, naturräumlichen oder sonstigen Gründen nicht mehr sinnvoll zu entwickeln sind, ggf. für eine Rücknahme vorzuschlagen.

Nach Überprüfung der bisherigen ASB-Darstellungen des Regionalplans aus dem Jahr 2004 ist festzuhalten, dass die damaligen Flächenpotenziale sehr knapp bemessen und schon vor einigen Jahren nahezu vollständig ausgeschöpft worden waren. Dieses resultiert jedoch nicht aus einem überdurchschnittlichen Flächenbedarf der Stadt, sondern aus den damaligen Prognoseberechnungen, in denen Sondereffekte zu Lasten der Stadt hoch gewichtet worden waren. Dieses konnte zum Ende des Regionalplan-Aufstellungsverfahrens 2003/2004 nicht mehr ausgeräumt werden. In der Folge hat die Stadt Halle (Westf.) jedoch bedarfsgerecht schrittweise in der Bauleitplanung ASB-Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Weidenkamp/Gartnischkamp und zusammenfassend im Zuge der 33. Regionalplan-Änderung erhalten.

Im Ergebnis kommen ASB-Flächenrücknahmen heute nicht in Betracht.

Hinweis: Die GIB-Rücknahme nördlich der Margarethe-Windthorst-Straße im Bereich der August Storck KG wird im Zuge der im Sommer 2018 beantragten 45. Änderung des Regionalplans bearbeitet (siehe dort, Erarbeitungsbeschluss des Regionalrats vom 17.09.2018).²⁴

4.7 Tausch von bisherigen GIB-Flächen in ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt und entsprechende Neudarstellung von ASB-Flächen

Im LEP wird vorgegeben, dass in den Regionalplänen ein geeignetes Flächenangebot für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe vorzusehen ist (siehe **LEP, Ziel 6.3-1**).

Tatsächlich haben sich Gewerbe- und Industriegebiete, die bisher im Regionalplan als GIB dargestellt sind, z. T. so entwickelt, dass ggf. stärker emittierende Betriebe hier künftig nicht mehr angesiedelt werden können. Gründe sind z. B. die frühere Praxis der Ausweisung auch von kleineren

²⁴ 45. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold: Betriebserweiterung des Unternehmens Storck mit einer Neudarstellung und einer Rücknahme eines „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf dem Gebiet der Stadt Halle (Westf.)“, Erarbeitungsbeschluss des Regionalrats vom 17.09.2018.

Gewerbegebieten als GIB, der wirtschaftliche Strukturwandel und die Umnutzung von Altstandorten durch eher kleingewerbliche und gemischte Folgenutzungen einschließlich Einzelhandel sowie (häufig schon früher vorhandene und einfach überplante) Wohnnutzungen in den Gebieten. Diese „abgestuften“ Gewerbegebiete sollen im Regionalplan künftig in der Regel als ASB mit der Zielsetzung „weitere gewerbliche Entwicklung“ aufgenommen werden.

Die Abstufung bestehender, aber nicht entsprechend nutzbarer GIB-Flächen zu ASB-Flächen kann in den oben skizzierten Fällen sinnvoll sein, auch um den Planungsspielraum der Kommune hier künftig zu erweitern. Die Fragestellung ist jedoch aus kommunaler Sicht gleichwohl nicht unproblematisch, da z. B. größeren Betrieben nur schwer das Signal „Abstufung der Emissionspotenziale“ mit ggf. steigender Planungsunsicherheit und mit dem Risiko zusätzlicher konkurrierender bzw. störepfindlicher Nutzungen – die ggf. später im Wege von Einzelfallentscheidungen politisch oder baurechtlich kaum zu verhindern sind – zu vermitteln ist.

Fraglich ist auch, ob in der dicht besiedelten Region OWL das im LEP angedeutete idealtypische Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO bei Beachtung der weiteren Ziele und Grundsätze des LEP wie Anschluss an bestehende ASB und GIB überhaupt umgesetzt werden kann oder ob nicht gerade hierfür auch größere Planungsspielräume und ausreichende Sicherheitsabstände gemäß § 50 BImSchG erforderlich sind.

a) Tausch von bisherigen GIB-Flächen in ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt

In **Halle (Westf.)** bestehen drei ältere gewerblich-industrielle Schwerpunkte, die beidseits der Bahntrasse entwickelt worden (mit früheren Bahnanschlüssen) und im aktuellen Regionalplan 2004 als **Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt sind:

1. GIB nordwestlich der Kernstadt im Bereich B 68 und Bahntrasse Haller Willem,
2. GIB südöstlich der Kernstadt im Bereich B 68/Künsebecker Weg,
3. GIB südöstlich Künsebeck an der Stadtgrenze zu Steinhagen.

Als vierter Bereich ist im Jahr 2012 der GIB Ravenna-Park im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung aufgenommen worden, der in der nachfolgenden Abbildung durch ein Kreissymbol gekennzeichnet ist:

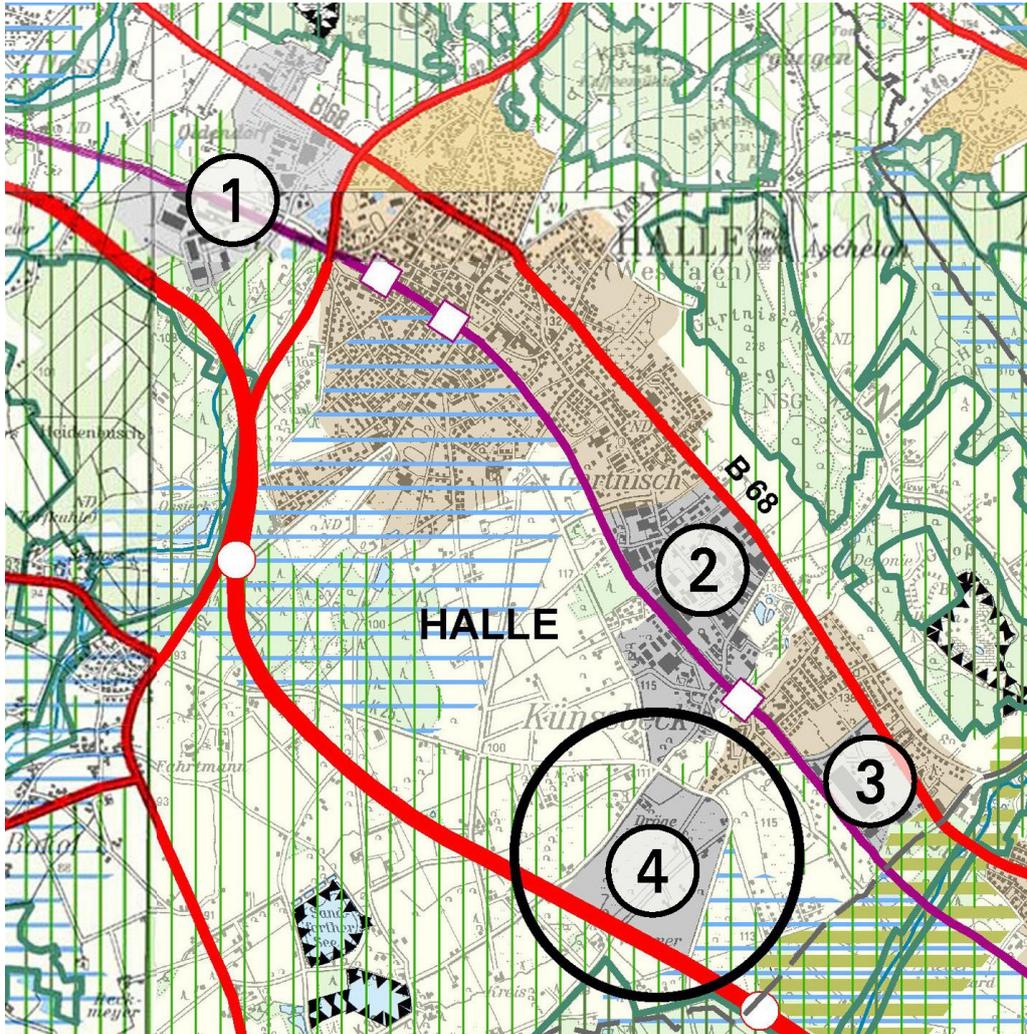


Abb. 12 Montage Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB
 Stand: 33. Änderung im Bereich Weidenkamp/Gartnischkamp 2017, Legende
 (Auszug) siehe Abb. 1, ohne Maßstab ▲ Nord

Diese GIB-Standorte sind im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Kommune beschrieben worden (siehe dort, Stadt Halle (Westf.) 2016: S. 19 ff. mit Steckbriefen). Der Tausch von bisherigen GIB-Flächen in ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts noch nicht diskutiert worden, daher werden im vorliegenden Fachbeitrag die ggf. in Frage kommenden Teilflächen dargestellt:

1. GIB Gewerbe- und Industriegebiet Halle-West westlich der L 782 (ohne Standort der August Storck KG und ohne GIB nördlich der B 68)

Lage, Größe: Gewerbegebiet beidseits Weststraße zwischen Margarethe-Windthorst-Straße und B 68, Größe ca. 40 ha

Betriebsgrößen: Kleinere und mittlere Betriebe

Branchenstruktur/Nutzungen: Produzierendes Gewerbe, Großhandel, Logistik/Dienstleistungen, Handwerk, großflächige Stellplatzanlagen Gerry Weber Stadion, Event Center, Tennisplatz (Vereinsanlage), einzelne Wohnnutzungen/Hofstelle, Teichanlagen

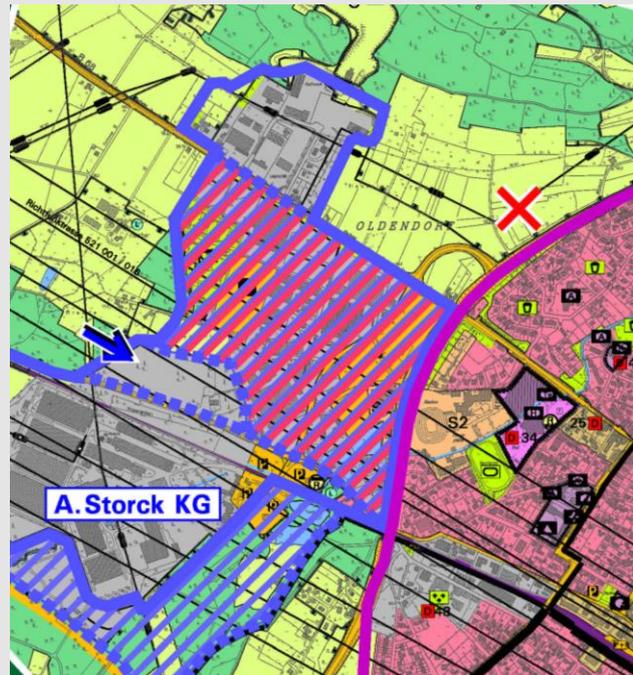
Betriebe/Anlagen gem.

Störfallverordnung: Nördlich B 68 Biogasanlage Stadtwerke Bremen

Städtebaulicher Gesamteindruck

Schrittweise gewachsener Standort mit sehr unterschiedlichen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen

Übersicht:



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

△^{Nord}

2. GIB Gewerbe- und Industriegebiet zwischen Gartnisch und Künsebeck östlich der Talstraße und am Künsecker Weg

Lage, Größe: GE-Gebiet östlich Kreisstraße/Talstraße und GE-Gebiet östlich Künsecker Weg, Größe ca. 24 ha

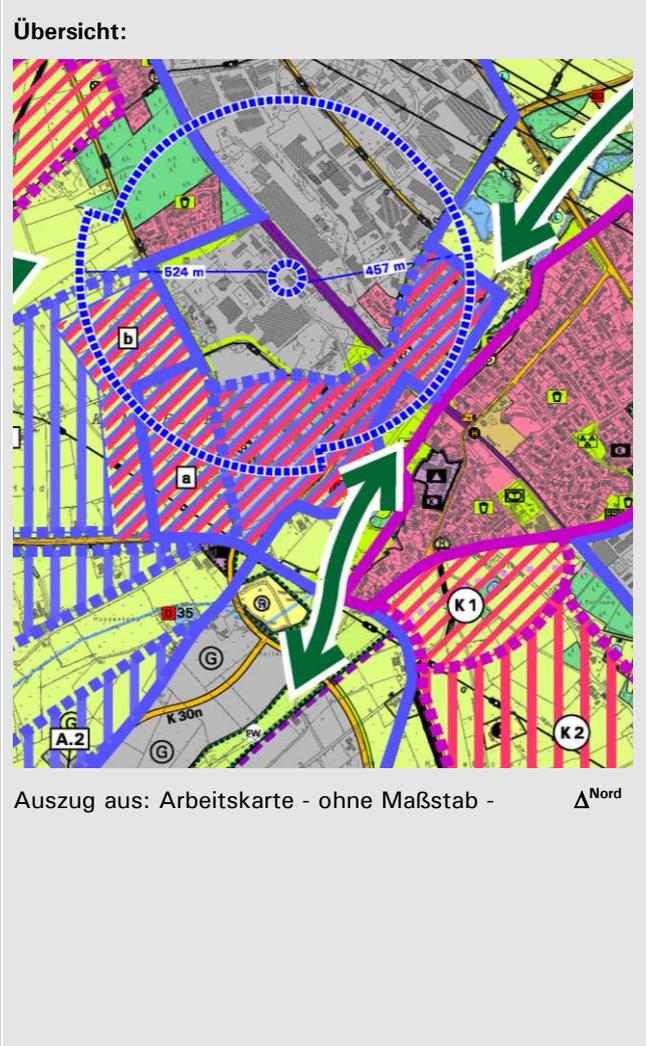
Betriebsgrößen: Kleinere und mittlere Betriebe

Branchenstruktur/Nutzungen: Produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe, Großhandel/Handel/Getränke, Logistik, Dienstleistungen; im Bereich Kreisstraße und Talstraße auch kleinteilige Mischnutzungen, Hofanlage und umfangreiche Wohnbebauung!

Hinweis: am Künsecker Weg tlw. Festsetzung von Gleisflächen (siehe B-Plan Nr. 47)

Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung: Nördlich Kantstraße Baxter Oncology GmbH, Central Glass Germany GmbH (Gutachten bei Stadt einsehbar)

Städtebaulicher Gesamteindruck
Schrittweise wachsende Standorte mit sehr unterschiedlichen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Gewerbebereich, tlw. kompakte Wohngebiete.



3. GIB Gewerbe-/Industriegebiet und Sondergebiet Werkstraße zwischen B 68 und Bahntrasse in Künsebeck

Lage, Größe: SO-/GE-Gebiet an B 68, Größe Teilfläche offen

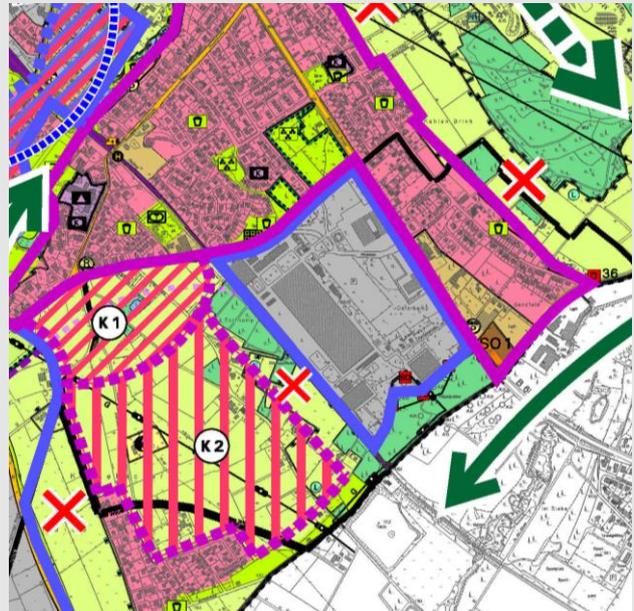
Betriebsgrößen: Kleinere und mittlere Betriebe

Branchenstruktur/Nutzungen: Handel (Gartenfachmarkt, Autohandel) bei Weiterentwicklung ggf. produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe

Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung: -

Städtebaulicher Gesamteindruck
Durch Gartenfachmarkt und Autohaus geprägte Randbebauung an B 68, weitere Entwicklung offen/je nach Verkauf von Teilflächen durch den Industriebetrieb Koyo

Übersicht:



Auszug aus: Arbeitskarte - ohne Maßstab -

▲ Nord

Derzeit ist noch nicht überschaubar, welche regionalplanerischen Kriterien anzuwenden sind und welche Vor- und Nachteile eine eventuelle ASB-Neudarstellung für gewerbliche Zwecke für die betroffenen Betriebe und für die Kommune langfristig haben kann. Wenn diese Fragen besser einzuschätzen sind, kann eine Entscheidung über die angestrebte künftige Darstellung dieser Bereiche im neuen Regionalplan getroffen werden. Weitere Wohnnutzungen mit Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen sind hier jedoch zu vermeiden.

b) Neudarstellung von ASB-Flächen mit gewerblichem Schwerpunkt

Im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ist der Bereich westlich des Künsebecker Wegs, der teilweise schon als GIB im bisherigen Regionalplan dargestellt ist (Teilfläche a mit Priorität I), in erweitertem Umfang als GIB-Potenzialfläche aufgenommen worden (siehe dort, Kapitel 4.3.2). Ziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und Nachbarschaften nicht die Entwicklung als „echter GIB“, sondern die Entwicklung für stadtbezogene kleinere und mittlere Gewerbenutzungen, also als typisches Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in Randbereichen gegenüber Wohnnutzungen ggf. auch als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Somit kommt nach dem heutigen Kenntnisstand für diese Teilflächen a und b ggf. auch eine Darstellung als ASB-Fläche mit gewerblichem Schwerpunkt in Frage (Größe ca. 21 ha, siehe Arbeitskarte).

4.8 Zweckgebundene ASB-Flächen

Im aktuellen Regionalplan sind in einigen Kommunen **ASB-Flächen für zweckgebundene Nutzungen** aufgenommen worden. Beispiele sind Einrichtungen des Bildungs-, Gesundheits- oder Polizeiwesens (Universität Bielefeld, v. Bodenschwingsche Stiftungen Bethel, Polizeischule Stukenbrock) oder regionalbedeutsame militärische Einrichtungen.

Derartige **ASB-Flächen für zweckgebundene Nutzungen** sind in Halle (Westf.) nicht vorhanden, es besteht kein Änderungsbedarf für den künftigen Regionalplan.

5. Regionalplan OWL 2035 – weitere planungsrelevante Handlungsfelder

5.1 Abgrabungen

In der Regionalplanung ist auch die Versorgung mit Rohstoffen zu berücksichtigen, in Halle (Westf.) betrifft dieses die **Lagerstättensicherung, hier die Gewinnung bzw. Vorhaltung von Sanden und das Kalkwerk in Künsebeck** (siehe LEP, Rohstoffversorgung, Grundsätze 9.1-1 bis 9.1-3).

Der Regionalplan 2004 stellt im Stadtgebiet **vier Bereiche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze, hier Sande mit in der Folge Neuanlage von Gewässern** dar. Diese liegen im Bereich Sandforth und im Ortsteil Hörste:

- Die **Abgrabung Sandforth See** ist erfolgt, eine Erweiterung ist nicht mehr vorgesehen, der südlich angrenzende **Abgrabungsbereich bis zur Sandforth Straße** gemäß Regionalplan wird von der Stadt Halle (Westf.) nicht mehr befürwortet.

Es wird allerdings diskutiert, ob zur Nutzung des Sandforth Sees als Badesees eine geringfügige Abgrabung erfolgen soll, die diese Nutzung ermöglicht. Die bisherigen Uferbereiche sind für eine Badenutzung zu steil, durch eine neue flache Abgrabung könnte ein Uferbereich entstehen, der eine Eignung des Sees zum Baden ermöglicht. Sollte ein Badesee im Einvernehmen mit den Eigentümern des Sandforth Sees eingerichtet werden können, sollte auch die Möglichkeit bestehen, die notwendigen Infrastrukturen dort errichten zu können (Parkplätze, Gebäude für Ver- und Entsorgung).

- Die potenziellen **Abgrabungsbereiche in Hörste** liegen im Nahbereich der Ortslage südlich und östlich, ein Abbau ist bisher nicht erfolgt. Ein Abbau gemäß Regionalplan wird von der Stadt Halle (Westf.) hier ebenfalls nicht befürwortet.

Aus städtebaulicher Sicht liegen zu den Sandabgrabungen derzeit keine neuen Erkenntnisse vor, Fragen der Rohstoffsicherung sind auf Fachebene weiter zu prüfen. Der Kreis Gütersloh hat im Zuge der Kommunalgespräche im Kreis Gütersloh vorgeschlagen, dass hierzu im weiteren Regionalplan-Verfahren eine Abstimmung auf Kreisebene mit Kommunen und Abgrabungsunternehmen erfolgt.

Im Regionalplan 2004 sind darüber hinaus im Bereich des Teutoburger Waldes im Stadtgebiet **zwei Bereiche zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze, hier Kalk** aufgenommen worden:

- Das für den **Kalksteinbruch Müller in Künsebeck** vor einigen Jahren erörterte Abbauvolumen soll hier nicht weiter ausgedehnt werden, auf die umfassenden früheren Diskussionen hierzu wird Bezug genommen.
- Auch der Abbau von Kalkstein im **Steinbruch Hesseln der Fa. Dimac** soll aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) nicht über das abgestimmte Maß und über den ggf. für Sicherungsmaßnahmen zwingend notwendigen Umfang hinaus erweitert werden.

5.2 Freiraumbelange

Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Freiraumbelange und fachgesetzliche Schutzgebietskategorien zu berücksichtigen. In der kommunalen Diskussion über Nachverdichtungen, Suchbereiche und Potenzialflächen werden Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Waldgebiete, Überschwemmungsgebiete, Gebiete zum Schutz der Natur, regionale Grünzüge ebenso wie lokal bedeutsame gliedernde Grünzüge, Bachläufe etc. beachtet (vgl. Kapitel 2.1, 4.2, 4.5).

Die unterschiedlichen Freiraumbelange und (teilweise konkurrierenden) Nutzungsansprüche werden im Regionalplanverfahren auf Grundlage weiterer Fachbeiträge geprüft und abgewogen. Aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) ist hierbei wichtig, dass der identitätsstiftende Landschaftscharakter erhalten bleibt und dass das funktionierende heutige Gemeinwesen der Kommune im ländlichen Raum mit den unterschiedlichen Raumansprüchen (Siedlungs-, Natur- und Erholungsraum, Landwirtschaft, Gewerbeentwicklung etc.) dauerhaft weiter entwickelt werden kann.

5.3 Freizeitnutzungen im Außenbereich

Gemäß LEP, Grundsatz 7.1-8, sind im Freiraum neben den o. g. Schutzzielen und Funktionen auch die Belange der Naherholung der örtlichen Bevölkerung sowie Sport- und Freizeitnutzungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Halle (Westf.) bietet für die **landschaftsbezogene Erholung und für die aktive Freizeitgestaltung** (Wandern, Laufen, Radfahren, Reiten etc.) mit dem Höhenzug des Teutoburger Waldes sowie mit den Niederungen in Richtung Ostmünsterland im Süden und Südwesten sehr reich strukturierte Landschaftsräume mit außerordentlich attraktiven Möglichkeiten an. Als besondere Sehenswürdigkeiten im Stadtgebiet sind das Wasserschloss Tatenhausen mit dem angrenzenden Tatenhauser Wald, die Waldkapelle in Stockkämpfen und der Aussichtspunkt „Kaffeemühle“ oberhalb der Stadt zu nennen. Eine neue Attraktivität könnte im Bereich der heutigen Mülldeponie bzw. des Steinbruchs Müller in Künsebeck im Rahmen der Rekultivierung der Deponie entstehen. Erste Planungen dazu werden vom Deponiebetreiber, dem Kreis Gütersloh, der Stadt Halle (Westf.) und dem Naturpark Terra-Vita erarbeitet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf stiller Erholung. Gemeinsam mit den benachbarten Kommunen sind über die Stadtgrenzen hinaus zudem der Hermannsweg, angrenzende Wegesysteme im Teutoburger Wald und die Radwanderwegnetze des Ostmünsterlands hervorzuheben.

Im Regionalplan 2004 ist dementsprechend der Freiraum weitgehend mit der Zusatzfunktion **Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung** überlagert. Diese Zielsetzung wird weiterhin geteilt. Die Wege im Freiraum sind funktionstüchtig für die unterschiedlichen Nutzergruppen zu erhalten, ggf. – landschaftsverträglich – auszubessern und zu vernetzen.

Ggf. regional bedeutsame **Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen** bestehen in der Stadt Halle (Westf.) dagegen nicht und sind auch nicht vorgesehen.

6. Zusammenfassung: Flächenkonzept und Priorisierung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist mittlerweile überholt und muss überarbeitet und an die heutigen landesplanerischen Zielsetzungen gemäß Landesentwicklungsplan NRW angepasst werden.

Eine wichtige Grundlage des künftigen Regionalplans ist der intensive und frühzeitige Austausch mit allen Kommunen im Regionalplan-Bereich. Im Vorfeld des Regionalplan-Verfahrens sollen daher die mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Kommunen im Rahmen eines „**kommunalen Fachbeitrags**“ insbesondere zu den potenziellen künftigen Wohn- und Siedlungsflächen (i. W. ASB-Flächen) eingebracht werden – in ähnlicher Form wie im Zuge der bereits im Jahr 2016 erfolgten Gewerbeflächen-Diskussion.²⁵ Die kommunalen Fachbeiträge werden ebenso wie Fachbeiträge zu anderen Themen (Landwirtschaft, Forst, Naturschutz etc.) ausgewertet und als Arbeitsgrundlage für die Neuaufstellung des Regionalplans genutzt. Die Bezirksregierung Detmold wird auf dieser Grundlage im Jahr 2019 den Planentwurf erarbeiten.

Aufgrund der **hohen Wirtschaftskraft und der großen Attraktivität** der Stadt Halle (Westf.) – und der Region Kreis Gütersloh/Stadt Bielefeld – verzeichnet die Stadt Halle (Westf.) wie andere Kommunen im Kreisgebiet eine bislang relativ **stabile Bevölkerungsentwicklung**. Nach dem absehbaren Lückenschluss der A 33 zwischen Halle (Westf.) und Borgholzhausen ab dem Jahr 2019 wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) voraussichtlich weiter steigen.

Die Stadt Halle (Westf.) betreibt eine **aktive Baulandpolitik** und steuert soweit möglich über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen und/oder über Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB deren zielgemäße Nutzung. Grundsätzliches Ziel ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens, zur Minderung des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich, kleinklimatisch, ökologisch und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem **Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“**. Da jedoch in den letzten Jahren hier eine Reihe von Maßnahmen durchgeführt worden sind und in Halle (Westf.) nunmehr kaum noch größere, relativ konfliktarme Reserveflächen im Innenbereich bestehen, ist der Planungsspielraum hier begrenzt. Sonderstandorte oder Konversionsflächen, die Umnutzungspotenziale bieten könnten, sind mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche am Klingenhagen nicht vorhanden.

Daher steht die Stadt Halle (Westf.) vor der Aufgabe, die **strategischen Entscheidungen für die langfristige Siedlungsflächenentwicklung** vorzubereiten und Potenzialflächen für mögliche spätere Weiterentwicklungen zu benennen. Schwerpunkt des vorliegenden kommunalen Fachbeitrags zum Regionalplan 2035 ist somit das städtebauliche Entwicklungskonzept

²⁵ Siehe Stadt Halle (Westf.), Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept, November 2016 und Kreis Gütersloh, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017, Kreis Gütersloh/proGT Wirtschaft, Februar 2017.

für potenzielle Siedlungsflächen auf Flächennutzungsplan-Ebene. Die Auswahl bestimmter Flächen und die Entscheidung für eine konkrete Entwicklung sind erst zu einem späteren Zeitpunkt – je nach regionalplanerischer Abstimmung und tatsächlichem Bedarf – durch den Rat der Stadt im Zuge der Bauleitplanung zu treffen.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bevölkerungs- und Bedarfsprognosen etc. nicht Gegenstand dieser kommunalen Fachbeiträge im Jahr 2018 sind, da diese Prognosen im Zuge des Regionalplan-Verfahrens durch IT.NRW und durch die Bezirksregierung selbst nach einem auf Landesebene abgestimmten Verfahren erarbeitet werden. Zum Verständnis des Fachbeitrags ist noch ein zweiter wesentlicher Punkt zu beachten: Der schwierige Bodenmarkt erschwert die Entwicklung kostengünstigen, in der Region dringend benötigten Wohnraums erheblich. Somit ist eine sinnvolle Flexibilität im Grunderwerb unverzichtbar, um Abhängigkeiten zu vermeiden, diese setzt aber planerisch vertretbare Flächenalternativen voraus!

Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Flächenpotenziale geordnet nach Priorität²⁶ einschließlich möglicher Spielräume für Alternativen für den Zeithorizont des Regionalplans bis zum Jahr 2035 vorgeschlagen:

Siedlungsschwerpunkt und zentralörtlich bedeutsamer ASB, Kernstadt Halle (Westf.) - nach Priorität:		
Potenzialfläche	Planungsziel, Größe	Priorität
H1 „Große Künsebecker Heide“, Halle (Westf.)	Wohngebiet, ca. 45 ha	I
H3 „Masch“, Halle (Westf.)	Wohngebiet, ca. 16 ha	I
H5 „Hanglage/Gartnisch Berg“, Halle (Westf.)	Wohngebiet, ca. 9 ha	I
H4 „Alleestraße/Wasserwerkstraße“, Halle (Westf.)	Wohngebiet, ca. 10 ha	II
H2 „Brandheide“, Halle (Westf.)	Wohngebiet, ca. 8 ha	III

Stadtteil Künsebeck - nach Priorität:		
Potenzialfläche	Planungsziel, Größe	Priorität
K1 „Turnerstraße Nord“, Künsebeck	Wohngebiet, ca. 12 ha	I
K2 Suchraum „Künsebeck Süd“, Künsebeck	Wohngebiet, ca. 30 ha	III

Tab. 1 Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten

Als Ergebnis der Potenzialflächendiskussion kommen in der Kernstadt **Halle (Westf.)** und in **Künsebeck** vorrangig die Bereiche H1, H3, H5 und K1 mit hoher Priorität sowie die Bereiche H4 und H2 mit mittlerer bzw. nachrangiger Priorität in Frage.

²⁶ Prioritäten: I = hohe Priorität, II = mittlere Priorität, III = nachrangige Priorität.

Der Suchraum K2 bietet dagegen ein langfristiges Entwicklungspotenzial, hier sind jedoch zunächst umfangreiche Prüfungen und Diskussionen über die langfristig in Künsebeck anzustrebende Entwicklung erforderlich.

Die Flächenkulisse umfasst für die Flächen mit vorrangiger und mittlerer Priorität ca. 92 ha, für die Bereiche H2 und K2 mit nachrangiger Priorität ca. 38 ha. Aus fachgutachterlicher Sicht besitzt **oberste Priorität der Bereich** „Große Künsebecker Heide“ südlich der Kernstadt in Halle (Westf.).

Nach Klärung der möglichen Flächenpotenziale ist mit der Bezirksregierung die konkrete Vorgehensweise abzustimmen; ggf. sind bei begrenzten Entwicklungsspielräumen bei größeren Flächen (vorerst) nur Teilbereiche als ASB aufzunehmen, um Standortalternativen wie die Fläche „Alleestraße/Wasserwerkstraße“ notfalls mobilisieren zu können. Unabhängig von der Diskussion der größeren Flächen sind weiterhin kleine Ergänzungen wichtig, um als Zwischenschritte bei entsprechender Mobilisierbarkeit zusätzlich einzelne Baumöglichkeiten zu eröffnen.

Halle (Westf.), im Oktober 2018

7. Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan	7
Abb. 2	Siedlungsbereich Halle/Künsebeck und großflächige Freiräume im Stadtgebiet .	9
Abb. 3	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	11
Abb. 4	Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Halle (Westf.) einschl. Oldendorf und Gartnisch sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen	28
Abb. 5	Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Künsebeck sowie mit Tabu-/Ausschlussflächen	31
Abb. 6	Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Westf.), hier zentraler Versorgungsbereich	34
Abb. 7	Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Hörste	36
Abb. 8	Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Hesseln.....	37
Abb. 9	Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Bokel	38
Abb. 10	Arbeitskarte zum Fachbeitrag, hier Ausschnitt mit dem Siedlungsbereich Kölkebeck	39
Abb. 11	Regionalplan, hier mit Suchräumen in Halle (Westf.) und Künsebeck	42
Abb. 12	Montage Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB	61

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten .	69
--------	--	----

Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.
- Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2017): Erarbeitung des Entwurfs des Regionalplans OWL: Datenblatt für das Kommunalgespräch mit der Stadt Halle (Westf.), Detmold, 2017.
- Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2018):45. Änderung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP)- Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“. Betriebserweiterung des Unternehmens Storck mit einer Neudarstellung und einer Rücknahme eines „Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auf dem Gebiet der Stadt Halle (Westf.)“, Erarbeitungsbeschluss des Regionalrats vom 17.09.2018.
- Stadt Halle (Westf.) (Hrsg.) (2009): Handlungskonzept Wohnen Stadt Halle (Westf.). InWis Forschung & Beratung GmbH, Bochum, 2009.
- Stadt Halle (Westf.) (Hrsg.) (2016): Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, 2016.
- Stadt Halle (Westf.) (Hrsg.) (2018)a: Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept Halle (Westf.). SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, September 2018.
- Stadt Halle (Westf.) (Hrsg.) (2018)b: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Halle (Westf.). SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, September 2018.

- Geologisches Landesamt NRW (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh. Krefeld, 1983.
- Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage. Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2017.
- IT.NRW (2018) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen: Kommunalprofil Halle (Westf.), Stadt. Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold, Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt. Stand 29.08.2018, Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, Düsseldorf, 2018.
- Kreis Gütersloh (Hrsg.) (2017): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017, Kreis Gütersloh/proGT Wirtschaft, Februar 2017.
- Land NRW / Kreis Gütersloh (2018) – Geobasis- und Geofachdaten der Kreisverwaltung Gütersloh: Abgerufen unter: <https://geoportal.kreis-guetersloh.de/MapSolution/apps/app/client/public>, letzter Zugriff am 20.09.2018
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe (2017): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung, Regierungsbezirk Detmold. LWL, Münster, Dezember 2017.
- LANUV (2018) – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachbeitrag Klima für die Planungsregion Detmold. LANUV, Recklinghausen, 2018.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2018) – Umweltdaten vor Ort: Abgerufen unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, letzter Zugriff am 20.09.2018.
- pro Wirtschaft GT GmbH (2018): Strukturbericht 2018 für den Kreis Gütersloh. pro Wirtschaft GT GmbH, Gütersloh, 2018.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, (Hrsg.) (2018): Geplante Änderungen des LEP NRW, Entwurf - Stand: 17. April 2018. Düsseldorf, 2018.