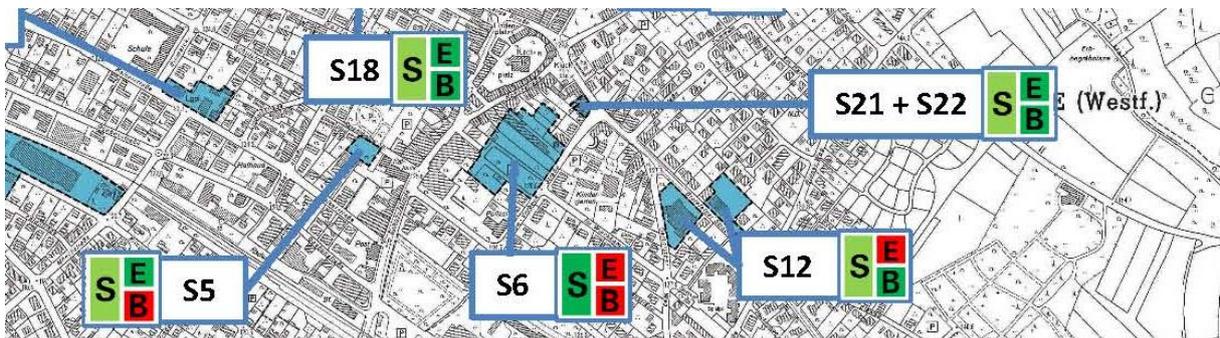


Stadt Halle (Westf.)

Standortdiskussion

„StadtWohnen“ – Fortschreibung 2016



Entwurf, September 2016

Stadt Halle (Westf.)
Ravensberger Str. 1 • 33790 Halle (Westf.)

Ansprechpartner:
Herr Flohr, fon 05201/183140

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38 • 33378 Rheda-Wiedenbrück
buero@stadtplanung-ts.de

Ansprechpartner:
Roger Loh, fon 05242/5509-22
Dirk Tischmann, fon 05242/5509-21

Halle (Westf.), Entwurf, September 2016

Gliederung

1. Planungsanlass und Rahmenbedingungen	3
1.1. Aufgabe, Ausgangslage und Ziele	3
1.2. Verfahren und Vorgehensweise	3
1.3. Ergebnis - Grundlageninstrument	5
2. Standortuntersuchung	6
2.1. StadtWohnen	6
2.2. Auswertung Untersuchungsstandorte StadtWohnen	67

Anlage:

Vorstellung der Ergebnisse der Standortdiskussion „StadtWohnen“-Fortschreibung 2016, Präsentation für den Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2016

1. Planungsanlass und Rahmenbedingungen

1.1. Aufgabe, Ausgangslage und Ziele

Aufgrund der Wiederentdeckung der Haller Innenstadt als attraktiver Wohnstandort und dem gleichzeitig voranschreitenden demografischen Wandel soll das Angebot der Stadt Halle (Westf.) für **neue, zentral gelegene Wohnnutzungen** grundsätzlich verbessert werden. Zielgruppen sind in diesem Zusammenhang insbesondere kleinere Familien, Einpersonenhaushalte sowie Seniorinnen und Senioren. Dabei spielt die optimale Einbindung der Wohnobjekte in den Stadtgrundriss und die barrierefreie Ausgestaltung eine zentrale Rolle.

Für zentral gelegene Wohnnutzungen ist eine fixe Flächenangabe oder eine starre Projektvorgabe nicht zielführend. Im Vordergrund stehen diesbezüglich die Projekt- und Grundstückssituation im Einzelfall sowie die Nähe zur Kernstadt sowie zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Bahnhof, Rathaus oder zentralen Einkaufsmöglichkeiten. Wo städtebaulich möglich und sinnvoll, sollen für neue, zentral gelegene Wohnnutzungen **verdichtete Wohnformen** realisiert werden.

Die vorliegende Studie untersucht und bewertet *aus heutiger städtebaulicher Sicht* mögliche Standorte für neue oder ergänzende Wohnnutzungen innerhalb der Haller Innenstadt und der angrenzenden Bereiche. Dabei handelt es sich um eine **Fortschreibung** der Studie aus dem September 2015. Diese fokussiert sich auf den Themenkomplex StadtWohnen. Auf eine Fortschreibung des Themenkomplexes Kindergärten wird aktuell verzichtet.

Verwaltung und Politik haben im Jahre 2015 14 mögliche, zu untersuchende Standorte (nachfolgend S1 – S14) zusammengestellt. Diese wurden durch 12 Standorte (nachfolgend S15 – S26) der Verwaltung in der vorliegenden Studie ergänzt. Auf Basis der erarbeiteten Steckbriefe und Bewertungen soll hiermit eine **städtebauliche Diskussionsgrundlage** für konkrete Standortentscheidungen für die wichtige **Zukunftsnutzung StadtWohnen** vorgelegt werden. Die Ergebnisse sind dann mit anderen fachspezifischen Anforderungen weiterzuentwickeln.

1.2. Verfahren und Vorgehensweise

Für die Standortdiskussion StadtWohnen werden die 2015 vorbesprochenen sowie zwischenzeitlich ergänzten Standorte untersucht und erörtert. Hierzu werden die Ergebnisse für jeden Standort in einem Standortsteckbrief zusammengefasst. Dabei stehen aus städtebaulicher Sicht v. a. folgende Untersuchungsaspekte im Vordergrund:

- aktuelle Nutzung auf der Fläche und im Umfeld
- konkrete Flächengrößen
- Lage im Stadtgrundriss
- Verfügbarkeit der Flächen
- planungsrechtliche Vorgaben
- Anbindung und Erschließung
- mögliche Konflikte/Mängel respektive Qualitäten/Chancen oder Alternativen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Eignung der einzelnen Standorte hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen wird **verbal argumentativ bewertet** und im Sinne einer übersichtlichen Zusammenfassung grafisch dargestellt. Die Bewertung der einzelnen Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für zentral gelegene Wohnnutzungen erfolgt in drei Kategorien:

1. Städtebauliche Eignung für das Planungsziel

Beurteilt werden beim Thema StadtWohnen insbesondere:

- Lage und Nachbarschaften,
- v. a. die möglichst fußläufige Nähe zur Stadtmitte, zur Infrastruktur und zum zentralen Versorgungsbereich,
- ÖPNV,
- Naherholungsbereiche und
- ggf. Alternativen.

Zusammenfassend dargestellt wird die städtebauliche Beurteilung der einzelnen Standorte in den vier Eignungsstufen:

S sehr gut | **S** gut | **S** befriedigend | **S** unbefriedigend

2. Eigentumsverhältnisse

Beurteilt wird beim Thema StadtWohnen, ob die Flächen in privatem oder in öffentlichem Besitz sind. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass bei öffentlichen Eigentümern (insbesondere Stadt Halle (Westf.), aber auch Kreis Gütersloh oder Kirchgemeinden) die Verfügbarkeit der Bauflächen einfacher sicherzustellen ist. Zusammenfassend dargestellt wird die Beurteilung der Eigentumsverhältnisse der einzelnen Standorte mit:

E öffentliche Eigentümer | **E** private Eigentümer / tlw. private und öfftl. Eigentümer

3. Baurecht

Angegeben wird beim Thema StadtWohnen zudem, ob bei den Flächen ggf. allgemeine Baurechte bestehen. Es ist davon auszugehen, dass bei bereits bestehenden Baurechten (z. B. basierend auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan) eine im städtebaulich verträglichen Rahmen konkretisierte Projektplanung einfacher umzusetzen ist. Zusammenfassend dargestellt wird die Beurteilung der Baurechte der einzelnen Standorte mit:

B Baurechte vorhanden | **B** Baurechte nicht vorhanden

Ergänzende Aussagen

Mit Blick auf andere städtebauliche Perspektiven für die Stadt Halle (Westf.) werden ggf. auch ergänzende Aussagen zu alternativ möglichen Nutzungen an verschiedenen Standorten getroffen.

1.3. Ergebnis - Grundlageninstrument

Die Studie versteht sich nicht als abschließendes statisches Produkt, sondern als **offenes** und **fortschreibbares Grundlageninstrument**. Neue Erkenntnisse und Anforderungen sollen ebenso wie weitere Standorte aufgegriffen und in einer Fortschreibung einbezogen werden können.

2. Standortuntersuchung

2.1. StadtWohnen

Folgende Standorte/Bereiche wurden im September 2015 untersucht:

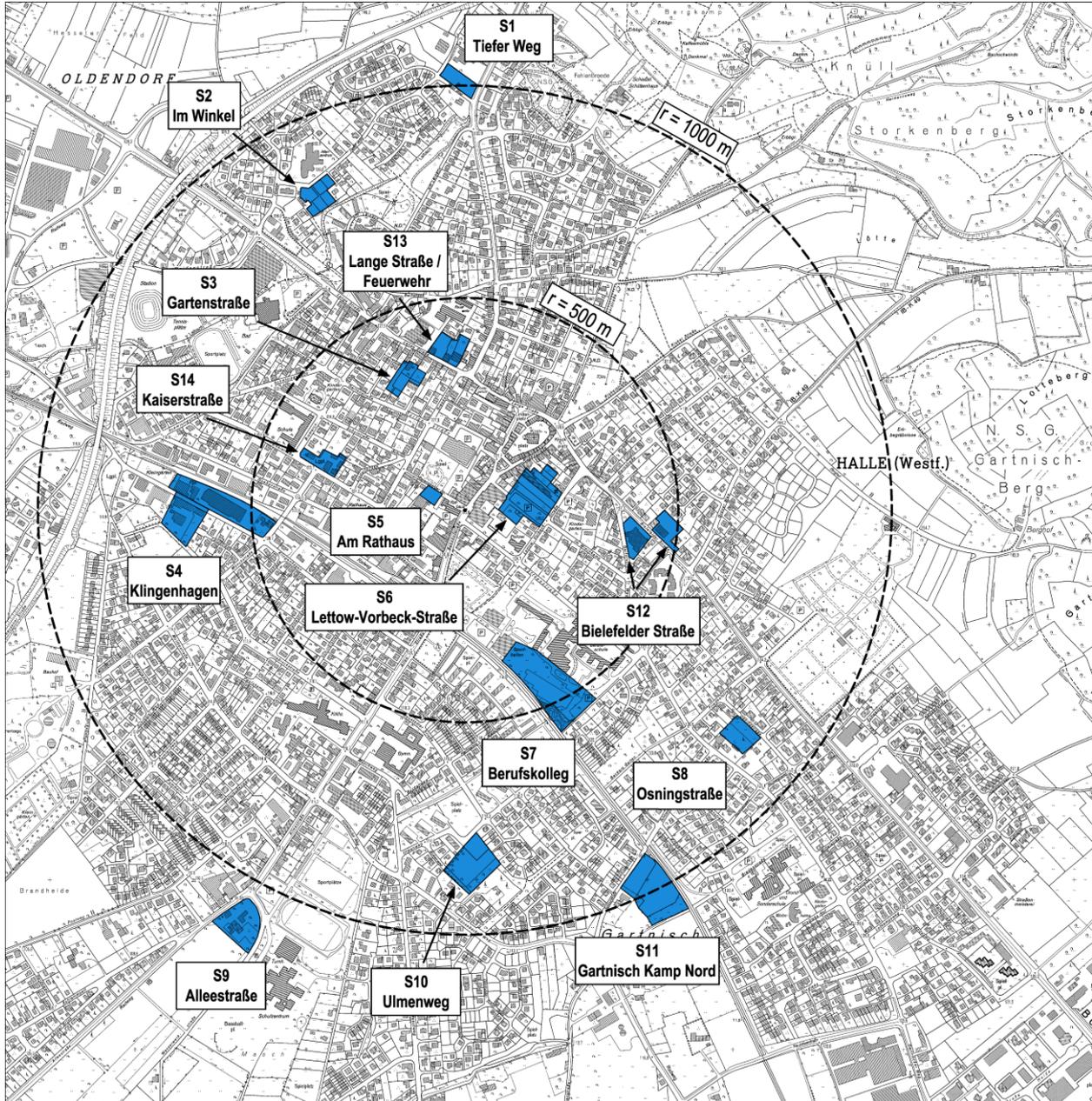


Abb. 1: Auszug DGK, Quelle: Stadt Halle (Westf.), Übersicht Standorte „StadtWohnen“, gemäß Studie Sept. 2015 (ohne Maßstab - ΔNord)

Folgende Standorte/Bereiche wurden im Rahmen der Fortschreibung insgesamt untersucht:

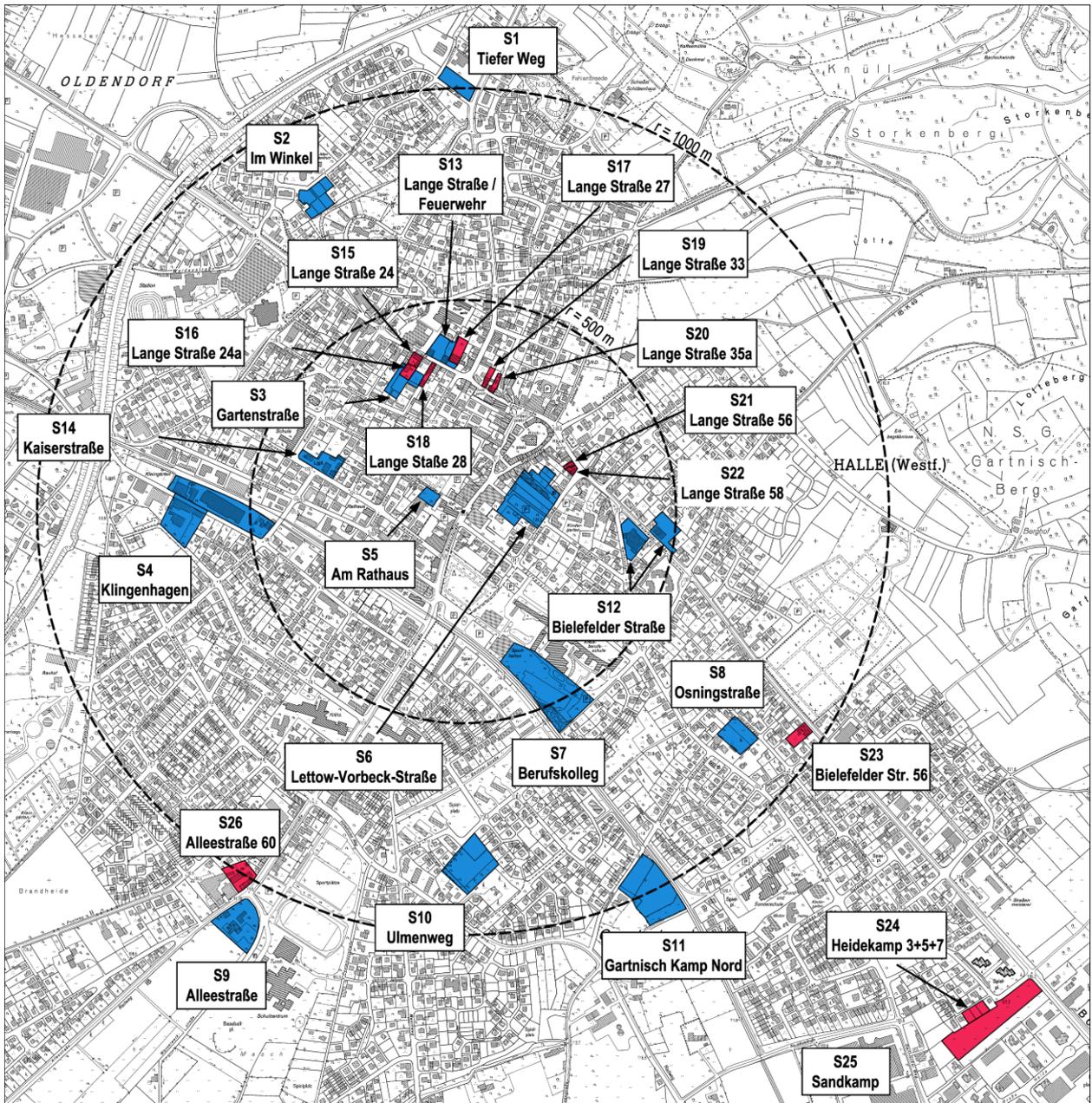


Abb. 2: Auszug DGK, Quelle: Stadt Halle (Westf.), Übersicht Standorte „StadtWohnen“: Blau Standorte gemäß Studie Sept. 2015 / rote Standorte = ergänzte Standorte (ohne Maßstab - ΔNord)

Standort/Bereich StadtWohnen: **S1 Tiefer Weg**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Grünland / Grünfläche

Flächengröße brutto

ca. 0,3 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich: ca. 670 m
- Luftlinie Rathaus ca. 960 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1100 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 780 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 1050 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 770 m
- Lindenbad > ca. 720 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 1520 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 610 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 820 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Altenzentrum Eggeblick“ in ca. 350 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen direkt nördlich, östlich und südlich angrenzend
- Gewerbliche Mischnutzungen grenzen nördlich an

Verfügbarkeit und Bodenordnung	Privateigentum
FNP-Darstellung	Gemischte Baufläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.4 "Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof". Festsetzung im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Nordosten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung gliedernder Grünzug. Gekennzeichnet ist die WA-Fläche durch eine Vorbelastung mit mischgebiets-typischen Werten aufgrund Gewerbelärm einer angrenzenden Kfz-Werkstatt.
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Kurze Distanz in den angrenzenden nördlichen Landschaftsraum sowie zu den Grünflächen entlang des Laibachs südlich der Fläche, Anbindung an Kernstadt mindestens 800 m, gut ausgebaute Infrastruktur
ÖPNV	Buslinien 43/68/86/89/N18/N19, Haltestelle Tiefer Weg, direkt angrenzend
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 1190 m
MIV	Die östlich des Plangebiets verlaufende Wertherstraße führt südlich auf die Lange Straße (B 68) (ca. 680 m) und nördlich auf die Theenhausener Straße (L 782) (ca. 550 m).
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm Wertherstraße und Gewerbelärm
Weitere potenzielle Konflikte	- B-Plan setzt kleinteilige Baustruktur fest (zwei getrennte Baufelder) - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Sehr gute Eingliederung in umgebende Bebauung - Die Fläche ist derzeit ungenutzt - Nähe zu Landschaftsraum und angrenzenden Erholungs- und Grünflächen
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	 <p>Entfernung zu Stadtzentrum fußläufig sehr weit, aber eine gute Anbindung an den ÖPNV und MIV. Attraktivität der Fläche wird durch umgebende Grünflächen für die Naherholung gesteigert, jedoch grenzt es direkt an gewerblich genutzte Flächen, die durch erhöhten Lärmpegel auffallen können.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ gut / <u>befriedigend</u> / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Fläche bildet Übergang von Mischnutzungen zu Wohnen und ist als allgemeiner Wohnstandort gut geeignet, Bereich ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans und als Wohnstandort ausgewiesen.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S2 Im Winkel**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Grünland / Grünfläche

Flächengröße brutto

ca. 0,46 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 500 m
- Luftlinie Rathaus ca. 730 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1150 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 470 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 920 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 340 m
- Lindenbad > ca. 300 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 1200 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 390 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 650 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Altenzentrum Eggeblick“ direkt angrenzend
- Wohnnutzungen direkt angrenzend

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privateigentum

FNP-Darstellung	Wohnbaufläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8.4 "Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof". Festsetzung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA). Einzel- oder Doppelhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise zulässig. Flächen entlang der südöstlichen Grenze sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung gebietsgliedernder Grünzug und Parkanlage mit Wegeführungen festgesetzt.
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Kernstadt, ca. 500 m, nördlicher und westlicher Landschaftsraum gut erreichbar.
ÖPNV	- Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 350 m, Buslinien 90/148/N19 - Haltestelle Tiefer Weg, Luftlinie ca. 400 m Buslinien 43/68/86/89/N18/N19
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 930 m
MIV	Anbindung an Osnabrücker Straße (B 68) in ca. 150 m südlich über die Straße Mödsiek
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	-
Weitere potenzielle Konflikte	- Rechtskräftiger Bebauungsplan setzt nur Einzel- oder Doppelhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise fest. Für eine verdichtete Bauweise wäre eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Entwicklung eines innerörtlichen Flächenpotentials mit attraktiver Lage nördlich des Laibachs - Nähe zu Stadtzentrum und zentralem Versorgungsbereich - Von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben - Fläche ist unbebaut und liegt überwiegend brach - In direktem Umfeld zu offener Landschaft und Naherholungsgebieten im Norden und Westen von Halle (Westf.)
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	 <p>Fläche ist aufgrund der Größe gut für Planungsziel geeignet. Synergienutzungen mit direkt angrenzendem Altenzentrum Eggeblick möglich. Fußläufig mittelmäßig an Kernstadt angebunden. Westlich gelegener Landschaftsraum in fußläufiger Entfernung.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Fläche liegt innerhalb einer von Wohnnutzung geprägten Gegend und ist durch die Nähe zur Kernstadt attraktiv für jede Form der Wohnbebauung.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S3 Gartenstraße (neu abzüglich S 16)**

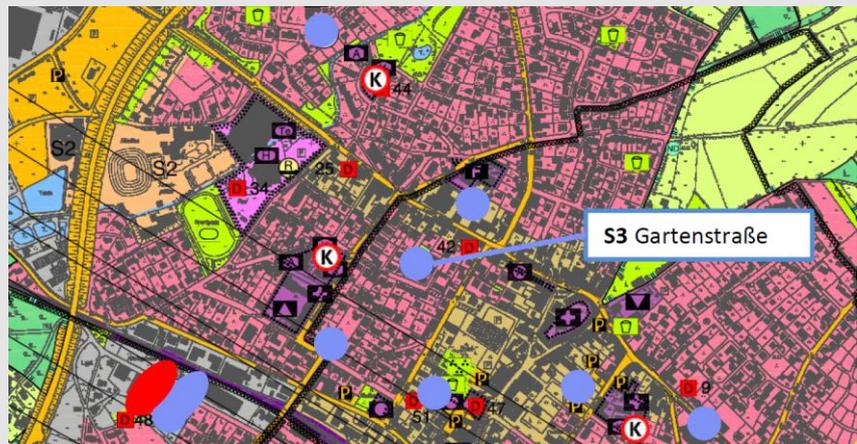
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Gartenfläche

Flächengröße brutto

ca. 0,26 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Bafläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 150 m
- Luftlinie Rathaus ca. 280 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 400 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 170 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 520 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 480 m
- Lindenbad > ca. 300 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 820 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 130 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 230 m
- Nächste Seniorenwohnheime im Umfeld: „Daheim e.V. Tagespflege“ in ca. 110 m und "Marienheim" in ca. 230 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen zu allen Seiten angrenzend
- Gewerbliche Mischnutzungen teilweise im Umfeld vorhanden (v.a. entlang der Langen Straße)

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privateigentum

FNP-Darstellung	Wohnbaufläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 15, Änderung Nr. 1 (Stand Vorentwurf)
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung an Kernstadt, Bahnhof/ZOB, sehr zentral gelegen, Distanz zum freien Landschaftsraum mind. 600 m
ÖPNV	- Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 120 m, Buslinien 90/148/N19 - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 250 m Buslinien 43/68/86/89/N18/N19
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 530 m
MIV	Nördliche Anbindung an Lange Straße (B 68)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Untergeordnet Straßenverkehrslärm ausgehend von der Langen Straße (B 68)
Weitere potenzielle Konflikte	- Änderungsverfahren des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15 noch nicht abgeschlossen - Aktuell Erschließung nicht gesichert (Umlegungsverfahren notwendig) - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Nachverdichtung eines Standorts in rückwärtiger Lage zu bestehender Bebauung, Inanspruchnahme von z.B. Ackerflächen kann entgegengewirkt werden. - Nähe zu Stadtzentrum, Zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof, sehr zentral gelegen - Entwicklung mit angrenzenden Standorten möglich
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	 <p>Fußläufig besonders nah zur Kernstadt, sehr gute Lage, jedoch keine Naherholungsflächen in fußläufiger Entfernung. Fläche relativ klein. Synergienutzungen mit nahgelegener Daheim e.V. Tagespflege möglich (Luftlinie ca. 110 m).</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Fläche liegt rückwärtig zur Bebauung Gartenstraße und wird derzeit als Garten genutzt bzw. kann nicht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan mit zwei-/dreigeschossiger, verdichteter Wohnbebauung erschlossen werden. Bereich bietet sich aus heutiger Sicht für weniger verdichtete Wohnnutzungen analog zur Bestandsbebauung an. Im Umfeld südlich zur Gartenstraße befinden sich Wohngebäude, nördlich entlang Lange Straße Mischnutzungen. Eine Ausweitung gemischter Nutzungen bietet sich hier nicht an, um die Wohnsituation der Anlieger zur Gartenstraße nicht zu gefährden, zumal die Erschließung schwierig ist.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S4 Klingenhagen**

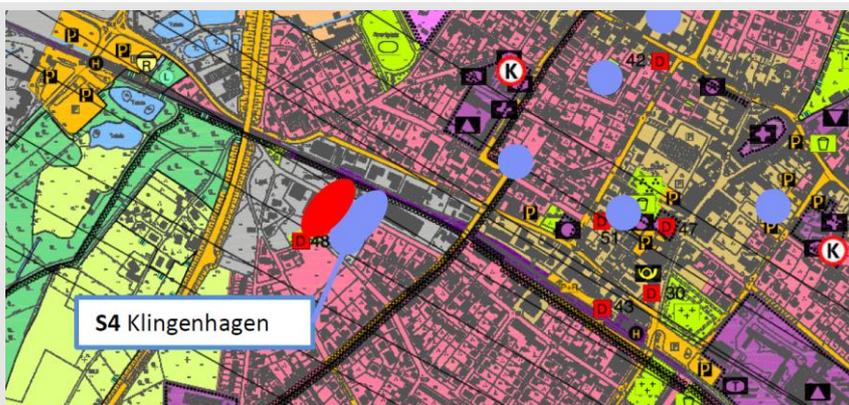
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

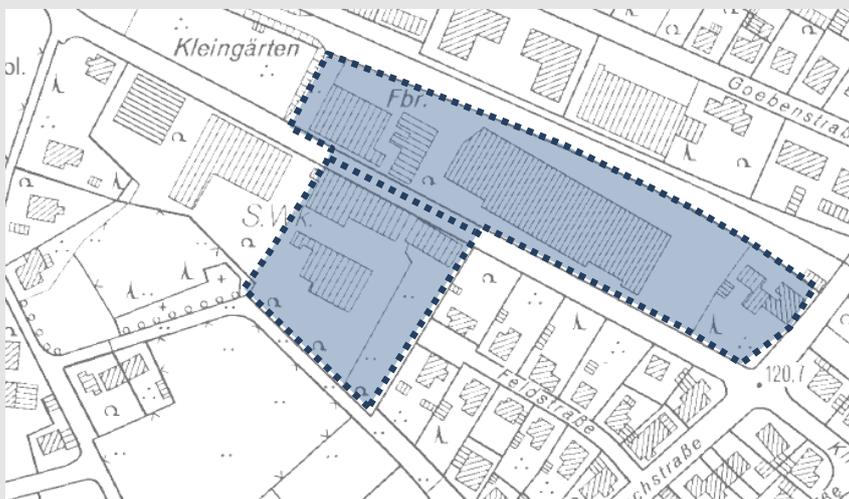
Gewerbe, tlw. Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 1,9 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 420 m
- Luftlinie Rathaus ca. 630 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 880 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 420 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 890 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 570 m
- Lindenbad > ca. 510 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 570 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 670 m
- EDEKA (Neukauf) Supermarkt, Klingenhagen > ca. 390 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 790 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“ in ca. 350 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen direkt östlich und südlich angrenzend
- Gewerbliche Nutzungen direkt nördlich und westlich angrenzend

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privateigentum

FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	B-Plan Nr. 6, Gewerbegebiet
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Kurze Distanz zum westlichen Landschaftsraum und östlicher Kernstadt
ÖPNV	Buslinien 86/88/89/90/148, Haltestelle Bahnhof/ZOB, Luftlinie ca. 580 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 580 m
MIV	Innerörtliche Hauptverkehrsstraße Alleestraße, Luftlinie 630 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Schienenverkehrs- und Gewerbelärm
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit Grundeigentum - Altlastenverdachtsstandort - Voraussetzung ist Aufgabe bestehender, gewerblicher Nutzungen - Ggf. FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren notwendig
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtentwicklung: Attraktive Folgenutzung für problematische, gewerbliche Nutzung in Innenstadtlage und umgeben von Wohnnutzungen (Umnutzungspotential/Konversion) - Nähe zu Stadtzentrum, Zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof - In direktem Umfeld zu offener Landschaft, Naherholungsgebiet
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Gute Eignung für Planungsziel, Nachnutzung für Gewerbebranche und kleinere gewerbliche Nutzungen, Nähe zu Stadtzentrum und Bahnhof. Altlastenverdacht erschwert aber Neuordnung. Erste Gespräche zwischen Stadt und Eigentümer für Folgenutzung bezüglich der Fläche Borgers nördlich der Straße Klingenhagen wurden bereits geführt.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend</p> <p>Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich</p> <p>Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	<p>Derzeit ist die Fläche Teil eines Gewerbegebiets. Gewerbliche Folgenutzungen in dieser rückwärtigen Lage (Erschließung durch Wohn-/Mischgebiete) wären konfliktträchtig und städtebaulich nicht wünschenswert.</p> <p>Die im Südwesten noch bestehenden kleingewerblichen Nutzungen könnten ggf. auch in Zukunft weiter betrieben werden. In Kombination mit Wohnen im Umfeld (Bestand/Planung) teilweise Entwicklung als Mischgebiet denkbar, ggf. ergänzt mit Büronutzungen/Dienstleistungen.</p>



Standort/Bereich StadtWohnen: **S5 Am Rathaus**

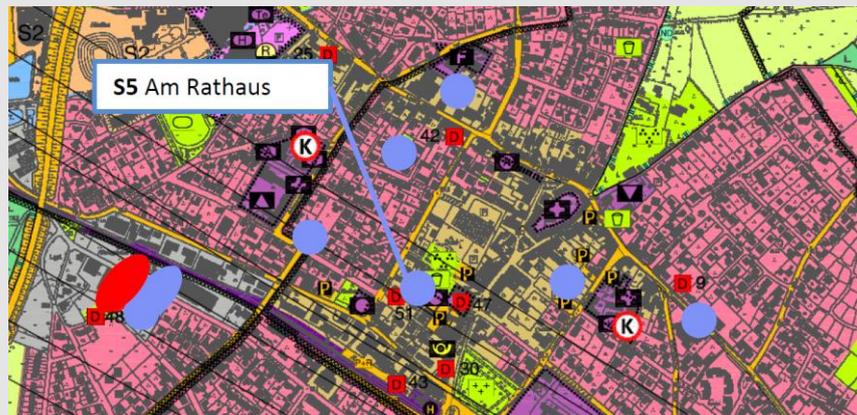
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Grünfläche / Parkfläche

Flächengröße brutto

ca. 0,15 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Fläche befindet sich nordwestlich angrenzend an das Rathaus

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 300 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 350 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 76 m
- Lindenbad > ca. 580 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 580 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 130 m
- EDEKA (Neukauf) Supermarkt, Klingshagen > ca. 300 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“ in ca. 400 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen zu allen Seiten angrenzend
- Gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen im Umfeld vorhanden

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung	Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	B-Plan Nr. 16, 7. Änderung, öffentliche Grünfläche
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Sehr zentral innerhalb der Kernstadt gelegen, Entfernung zum Landschaftsraum fußläufig sehr weit
ÖPNV	Buslinien 86/88/89/90/148, Haltestelle Bahnhof/ZOB, Luftlinie ca. 240 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 240 m
MIV	Anbindung an Innerörtliche Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße/Alleestraße, Luftlinie ca. 60 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrs- und Gewerbelärm (große Parkplatznutzung direkt angrenzend)
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Freifläche ist städtebaulich Rathaus zugeordnet - FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren notwendig
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - In direkter Nähe zum Stadtzentrum, Zentralen Versorgungsbereich und Bahnhof - Verfügbarkeit Grundeigentum
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Fläche optimal in Kernstadt und zentralen Versorgungsbereich eingebunden. Fläche durch die direkt angrenzende Parkplatznutzung (Marktkauf etc.) vorbelastet. Die Grünfläche ist räumlich und funktional dem Rathaus zugeordnet. Fußläufig schlechter Zugang zu Naherholungsmöglichkeiten.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
	
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	<p>Die Grünfläche ist räumlich dem Rathaus zugeordnet. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang eine stärkere Nutzung/Aktivierung und Aufwertung in Kombination mit dem Rathaus oder anderen öffentlichen Nutzungen.</p> <p>Alternativ könnte die Fläche mehr für die Öffentlichkeit geöffnet und stärker als ruhige, innerstädtische Grünfläche mit Verweilmöglichkeiten gestaltet werden.</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S6 Lettow-Vorbeck-Straße**

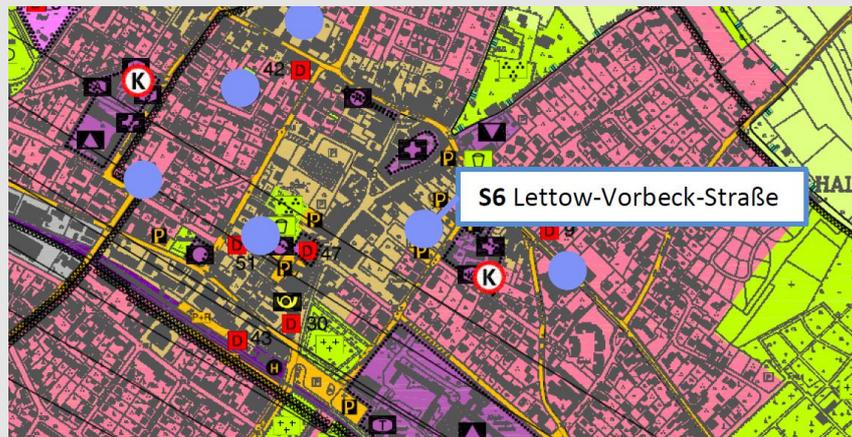
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Parkplätze, Straße, Gebäude,
Gartenflächen

Flächengröße brutto

ca. 1,2 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Luftlinie Rathaus ca. 100 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 150 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB,
Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und
Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen,
Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen,
Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 20 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 570 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 940 m
- Lindenbad > ca. 750 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 700 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 220 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 460 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 820 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt (Betreutes Wohnen)“ in ca. 360 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen im Umfeld angrenzend
- Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen im Umfeld

Verfügbarkeit und Bodenordnung	Tlw. Privateigentum und tlw. Stadt Halle (Westf.) Umlegungsverfahren in Planung
FNP-Darstellung	Gemischte Baufläche und Verkehrsfläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 62 (Stand Vorentwurf), teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16.3 (2008) "Rosenstraße, Lange Straße und Lettow-Vorbeck-Straße"
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Liegt innerhalb der Kernstadt und des zentralen Versorgungsbereichs, kurze Distanz zum nördlichen Landschaftsraum
ÖPNV	Buslinien 86/88/89/90/148, Haltestelle Bahnhof/ZOB, Luftlinie ca. 360 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 360 m
MIV	Anbindung an innerörtliche Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße, Luftlinie ca. 90 m und übergeordnete Hauptverkehrsstraße Lange Straße, Luftlinie ca. 160 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrs- und Gewerbelärm
Weitere potenzielle Konflikte	- Heterogene Eigentums- und Nutzungsstruktur - Wichtige Innerstädtische Stellplatzflächen - Umlegungs- und Änderungsverfahren des rechtskräftigen B-Plans Nr. 62 in Planung
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Attraktive Folgenutzung für innenstadtnahe, untergenutzte Fläche - In direkter Nähe zum Stadtzentrum, Zentralen Versorgungsbereich und Bahnhof - In fußläufiger Nähe zu Grünflächen/offener Landschaft im Nordosten
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Fläche optimal in Kernstadt und zentralen Versorgungsbereich eingebunden. Nähe zum Bahnhof. Fußläufig guter Zugang zu Naherholungsmöglichkeiten im Nordosten.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: <u>sehr gut</u> / gut / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: tlw. privat / tlw. öffentlich (Stadt Halle (Westf.)) Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
	
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Grundsätzlich bietet sich auf der Flächen eine innenstadtbezogene Nutzungsmischung (insbesondere Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel – letzte größere Freifläche im zentralen Versorgungsbereich) an. Erste perspektivische Nutzungsmöglichkeiten und Denkmodelle einer städtebaulichen Neuordnung wurden im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 62 für die Fläche erarbeitet (Stand Vorentwurf). Zu beraten ist über den Schwerpunkt der geplanten Nutzungen, insbesondere über Umfang/Anteil Einzelhandel.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S7 Berufskolleg**

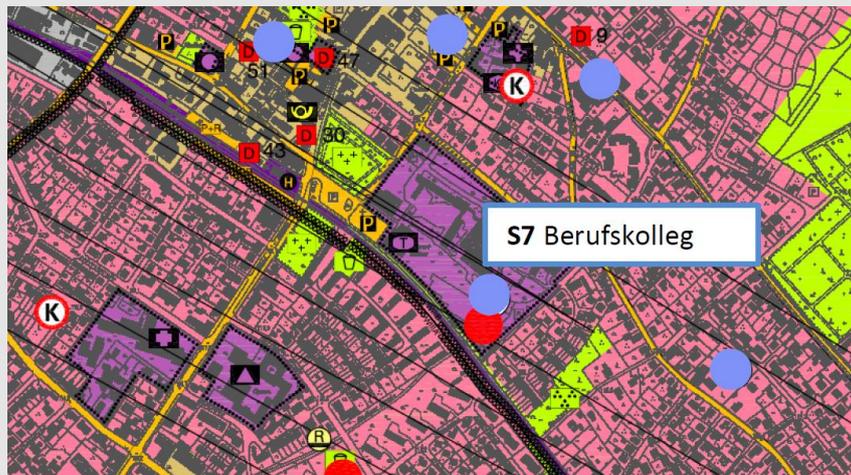
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Grünfläche/Parkfläche

Flächengröße brutto

Gesamtbereich ca. 1,9 ha, nutzbare
Baufläche ca. 1 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 50 m
- Luftlinie Rathaus ca. 350 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 430 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB,
Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und
Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen,
Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen,
Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 340 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 810 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1250 m
- Lindenbad > ca. 1050 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 540 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 600 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 250 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 550 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt (Betreutes Wohnen)“ in ca. 300 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen südlich angrenzend
- Berufskolleg im Norden angrenzend
- Öffentlicher Parkplatz Bahnhof nordwestlich angrenzend

Verfügbarkeit und Bodenordnung	Eigentümer Kreis Gütersloh
FNP-Darstellung	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule
Satzungen/Bebauungspläne	Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Plangebiet und im Umfeld	Testentwürfe für Wohnbebauung der Freifläche vorhanden
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Sehr gute Anbindung an Kernstadt, kurze Distanz zum südlichen Landschaftsraum
ÖPNV	Buslinien 86/88/89/90/148, Haltestelle Bahnhof/ZOB, Luftlinie ca. 350 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 350 m
MIV	Anbindung an innerörtliche Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße, Luftlinie ca. 325 m und übergeordnete Hauptverkehrsstraße Bielefelder Straße, Luftlinie ca. 420 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	- Schienenverkehrslärm und Betrieb der bestehenden Stellplatzanlage
Weitere potenzielle Konflikte	- Aufgabe einer innerörtlichen Freifläche - FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren notwendig
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Nähe zu Stadtzentrum, Zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof - Landschaftsraum schließt südlich in ca. 400 m Entfernung an
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Die Fläche eignet sich aufgrund Größe und Planungsspielraum gut für das Planungsziel, im Randbereich (verträgliche) Vorbelastung durch Stellplatzanlagen des Berufskollegs und durch die südlich verlaufende Bahnlinie. Infrastruktureinrichtungen etc. befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit, Flächen für die Naherholung sind ebenso gut erreichbar. Im Vergleich zum idealtypisch gelegenen Standort S6 erfolgt keine Einstufung als „sehr gut“ aufgrund der Lage in der 2. Reihe zur Innenstadt.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich (Kreis Gütersloh)</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Grundsätzlich gut geeigneter Standort für innenstadtnahes, verdichtetes Wohnen (erste städtebauliche Testentwürfe vorhanden). Alternativ: Erweiterung öffentlicher baulicher Nutzungen (Schule) oder Neuanlage und Öffnung als öffentlich nutzbare Grünfläche (siehe Initiative Stadtpark); städtebauliche Einschränkung: aufgrund Lage und baulicher Rahmenbedingungen eher Funktion als engerer Naherholungsbereich für umliegende Nutzungen. Für breitere Öffentlichkeit eher fraglich, da Durchgrünungsgrad in Siedlungsstruktur bereits hoch. Hier stellt sich die Frage des Bedarfs.



Standort/Bereich StadtWohnen: **S8 Osningsstraße**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

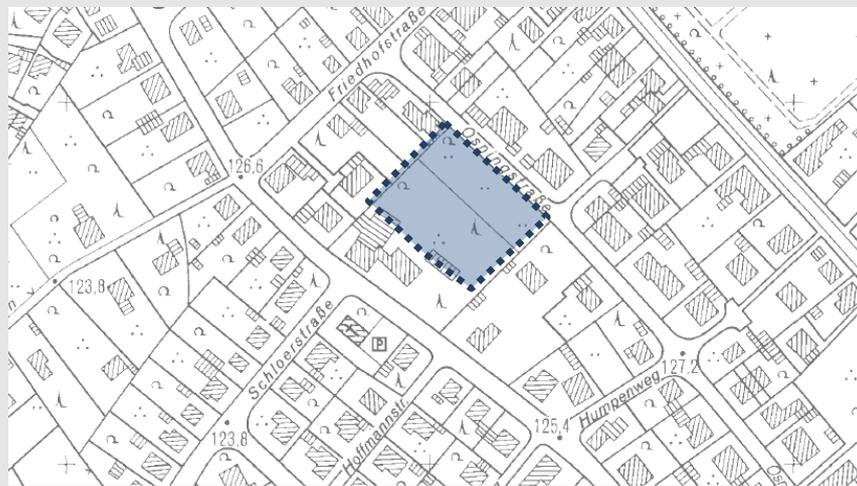
Grün- bzw. Gartenfläche

Flächengröße brutto

ca. 0,49 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - ▲Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - ▲Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 630 m
- Luftlinie Rathaus ca. 860 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 940 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 670 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 1250 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1650 m
- Lindenbad > ca. 1500 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 970 m
- LIDL Supermarkt, Elsa-Brändström-Straße > ca. 250 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 320 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt (Betreutes Wohnen)“ in ca. 390 m Entfernung Luftlinie
- Nördlich beginnt in ca. 100 m das Gelände des evangelischen Friedhofs
- Wohnnutzungen zu allen Seiten angrenzend

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privateigentum

FNP-Darstellung

Wohnbaufläche

Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	B-Plan Nr. 9, Allgemeines Wohngebiet
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Zwei Supermärkte in kurzer Distanz, geringe Entfernung in nördlichen Landschaftsraum
ÖPNV	Buslinie 68, Haltestelle Gartnisch (auf Bielefelder Straße), Luftlinie ca. 260 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 800 m
MIV	Anbindung an übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Bielefelder Straße, B 68), Luftlinie 120 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Untergeordnet Straßenverkehrslärm ausgehend von der Bielefelder Straße (B 68)
Weitere potenzielle Konflikte	- Fußläufige Entfernung Kernstadt, zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Nachverdichtung auf einer Garten- bzw. Grünfläche innerhalb eines überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Gebiets - Attraktive Lage innerhalb eines Wohngebiets - Nähe zum offenen Landschaftsraum und Naherholungsgebieten
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Ruhige Lage innerhalb eines Wohnsiedlungsbereichs, Verdichtung nur begrenzt möglich. Bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entfernung zu Stadtzentrum etwas weiter, aber Nahversorger und Bushaltestelle in direkter Nähe vorhanden.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Fläche ist Teil eines Gebiets, das überwiegend dem Wohnen dient. Um die Fläche in das Umfeld zu integrieren wäre die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern sinnvoll (je nach Bebauung im Umfeld)



Standort/Bereich StadtWohnen: **S9 Alleestraße**

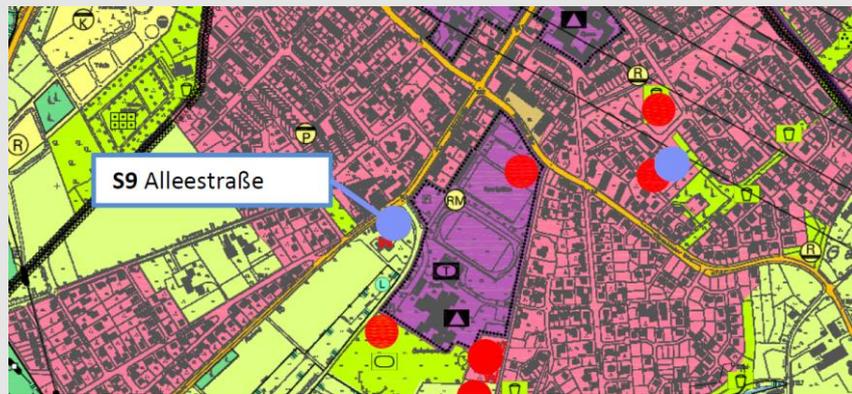
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Hofstelle mit Gartenfläche und Baumbestand

Flächengröße brutto

ca. 0,9 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich Potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 850 m
- Luftlinie Rathaus ca. 1090 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1120 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

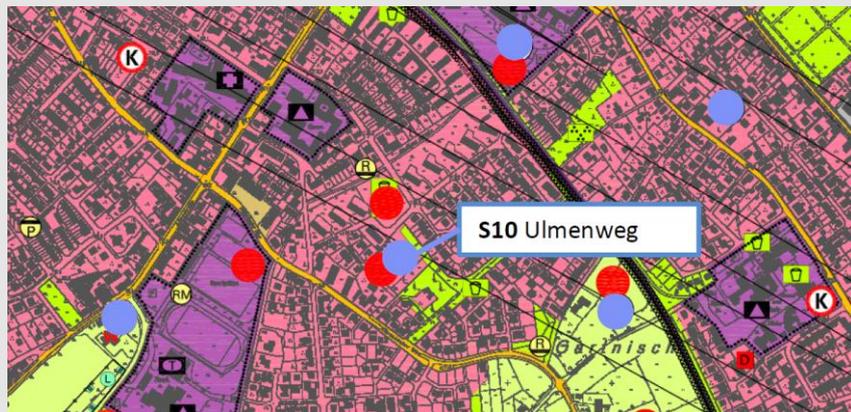
- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 1200 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 1230 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1500 m
- Lindenbad > ca. 1400 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 510 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 390 m
- EDEKA (Neukauf) Supermarkt, Klingshagen > ca. 830 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“ in ca. 1250 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen grenzen teilweise im Norden an
- Gewerbliche Nutzungen teilweise im Westen
- Realschule/Hauptschule Halle (Westf.) inkl. Sportplätze angrenzend im Osten
- Freier Landschaftsraum in Richtung Süden

Verfügbarkeit und Bodenordnung	Privateigentum
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Entfernung zur Kernstadt fußläufig relativ weit, aber sehr gute Anbindung an den südlich angrenzenden freien Landschaftsraum
ÖPNV	Buslinien 86/90, Haltestelle Maschweg, Luftlinie ca. 400 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 860 m
MIV	Innerörtliche Hauptverkehrsstraße Alleestraße verläuft entlang des Plangebiets
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm, angrenzende Schul- und Sportflächen
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Einschränkungen für Entwicklung angrenzender Schul- und Sportnutzungen - Landwirtschaftliche Nutzungen im Süden - teilweise prägender Baumbestand auf dem Grundstück - Fußläufige Entfernung Kernstadt, zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof - Verfügbarkeit Grundeigentum - FNP-Änderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren notwendig
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung/Nachverdichtung einer bereits zum Teil bebauten Fläche. - In direktem Umfeld zu offener Landschaft, Naherholungsgebiet - Sehr gute Anbindung an Straßennetz
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Große fußläufige Entfernung zur Innenstadt und zum zentralen Versorgungsbereich sowie zum Bahnhof. Baumbestand auf Grundstück. Lärmkonflikte durch angrenzende Schul- und Sportflächen sowie Straße. Positiv Nähe zum Landschaftsraum.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / gut / befriedigend / <u>unbefriedigend</u></p> <p>Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich</p> <p>Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Umnutzung/Nachverdichtung der Hofstelle. Nutzungsfokus Mischnutzung: Kleingewerbe und Dienstleistung, ergänzend Wohnen.



Standort/Bereich StadtWohnen: **S10 Ulmenweg**

Übersichtskarte:



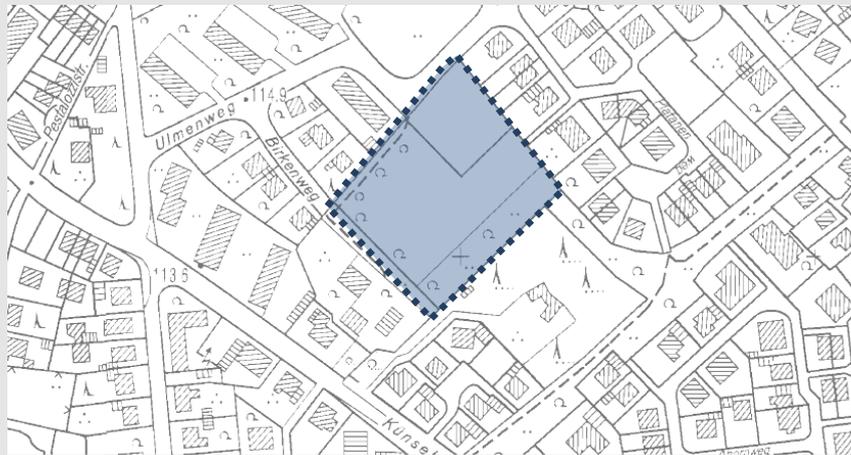
Aktuelle Nutzung

Grün- / Ackerfläche

Flächengröße brutto

ca. 1,0 ha

Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - \triangle Nord



DGK mit Geltungsbereich Potentielle Baufläche, ohne Maßstab - \triangle Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 570 m
- Luftlinie Rathaus ca. 830 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 950 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 790 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 1120 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1500 m
- Lindenbad > ca. 1400 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 500 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 320 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 680 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt (Betreutes Wohnen)“ in ca. 770 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen grenzen in allen Richtungen an das Plangebiet

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privateigentum

FNP-Darstellung

Wohnbaufläche, nördlicher Streifen Grünfläche

Satzungen/Bebauungspläne	B-Plan Nr. 26.2, Allgemeines Wohngebiet
Plangebiet und im Umfeld	
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Fußläufige Anbindung in Richtung Kernstadt durch Bahnlinie nur punktuell möglich
ÖPNV	Buslinien 86/90, Haltestelle Maschweg, Luftlinie ca. 200 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 600 m
MIV	Innerörtliche Hauptverkehrsstraße Künsebecker Weg, Luftlinie ca. 100 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	-
Weitere potenzielle Konflikte	- Fußläufige Entfernung Kernstadt, zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Nachverdichtung auf einer Garten- bzw. Grünfläche innerhalb eines überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Quartiers - In direktem Umfeld zu offenem Landschaftsraum
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Ruhiger Wohnsiedlungsbereich, gut Lage im Übergang von Geschosswohnungsbau zu lockerem Ein-/Zweifamilienhausbau, gute Verbindungen zum Landschaftsraum, keine Immissionskonflikte im Umfeld. Lage jedoch deutlich abgesetzt von der Innenstadt und durch Bahnlinie getrennt. Derzeit keine Möglichkeiten für Seniorenwohnen im Umfeld, Eignung eher für allgemeines Wohnen.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
	
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Fläche findet sich innerhalb eines Wohngebiets, neben Teilverdichtung für Stadtwohnen auch kleinteilige Wohnbebauung möglich, Standort ggf. auch für Kindergarten geeignet (siehe dort, Standort K5 Ulmenweg).

Standort/Bereich StadtWohnen: **S11 Gartnisch Kamp Nord**

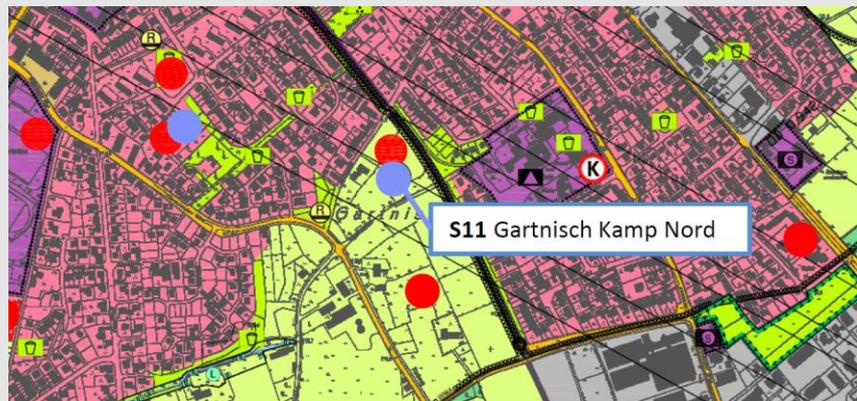
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

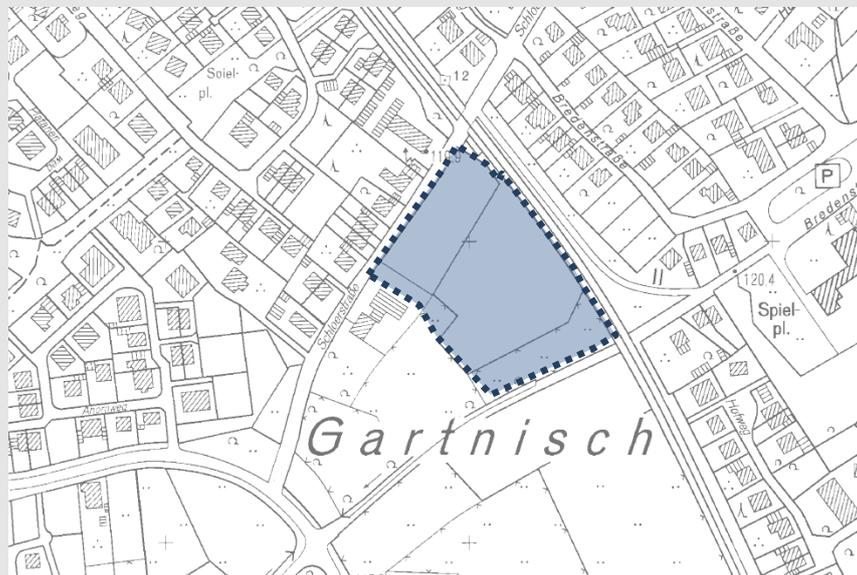
landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächengröße brutto

ca. 1,4 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich Potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Zentraler Versorgungsbereich in 900 m Entfernung Luftlinie
- Luftlinie Rathaus ca. 1100 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1200 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 1000 m
- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 1480 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1860 m
- Lindenbad > ca. 1720 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 870 m
- LIDL Supermarkt, Elsa-Brändström-Straße > ca. 600 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 700 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 760 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“ in ca. 800 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen im nordwestlichen und nordöstlichen Umfeld
- Bahnlinie direkt nordöstlich angrenzend

Verfügbarkeit und Bodenordnung	Tlw. Privateigentum und tlw. Stadt Halle (Westf.)
FNP-Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Aktuell Außenbereich gemäß § 35 BauGB B-Plan Nr. 66 aktuell in Aufstellung (Stand Vorentwurf). Diesbezüglich ist eine Regionalplan- und Flächennutzungsplanänderung notwendig.
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung an den freien Landschaftsraum, größere Entfernung zur Kernstadt
ÖPNV	Buslinien 86/90, Haltestelle Maschweg, Luftlinie ca. 650 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 950 m
MIV	Innerörtliche Hauptverkehrsstraße Alleestraße, Luftlinie 840 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Schienenverkehrslärm
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Fußläufige Entfernung Kernstadt, zentraler Versorgungsbereich, Bahnhof - Verfügbarkeit Grundeigentum (tlw. Privateigentum) - Regionalplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren sowie Aufstellung Bebauungsplan Nr. 66 Gartnisch Kamp noch nicht abgeschlossen
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche angrenzend an den Siedlungsbereich mit anschließenden Naherholungsmöglichkeiten - Größe sehr gut geeignet - In direktem Umfeld zu offener Landschaft, Naherholungsgebiet
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Mögliche Flächengrößen für Planungsziel geeignet, Vorbelastung entlang Bahnlinie vorhanden. Sehr attraktiv durch den angrenzenden Landschaftsraum, jedoch angesichts der Entfernung eher mäßige Anbindung an Innenstadt und ÖPNV v.a. für Zielgruppe Seniorinnen/Senioren.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / gut / <u>befriedigend</u> / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: tlw. privat / tlw. öffentlich (<u>Stadt Halle (Westf.)</u>) Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Bereich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 60 als Allgemeines Wohngebiet inkl. der gliedernden Grünflächen entwickelt.



Standort/Bereich StadtWohnen: **S12 Bielefelder Straße**

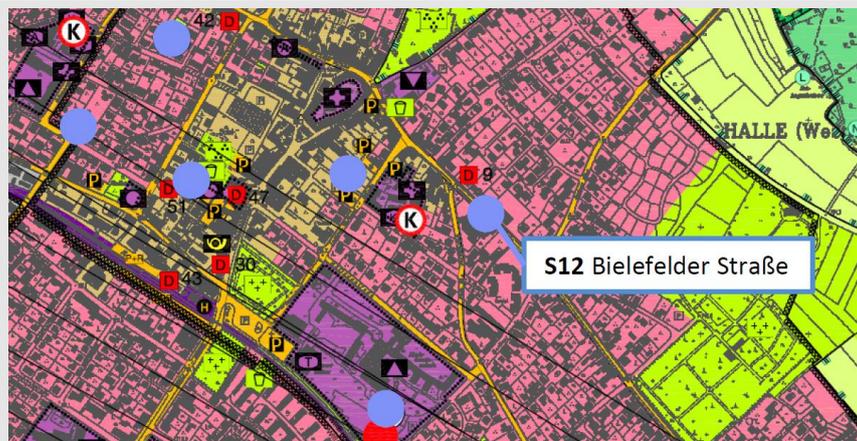
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Autohaus Orth & Nagel

Flächengröße brutto

ca. 0,7 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 200 m
- Luftlinie Rathaus ca. 450 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 600 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Grundschule Gartnisch > ca. 860 m
- Gerhard-Hauptmann-Schule (Förderschule) > ca. 900 m
- Integrative Kindertageseinrichtung Gartnisch > ca. 950 m
- Ev.-luth. -Kirchengemeinde > ca. 200 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1200 m
- Lindenbad > ca. 1000 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 850 m
- LIDL Supermarkt, Elsa-Brändström-Straße > ca. 650 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 240 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 940 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“ in ca. 130 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen im Umfeld
- Gewerbliche Nutzungen entlang Lange Straße

Verfügbarkeit und Bodenordnung	Privateigentum
FNP-Darstellung	Wohnbaufläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Bereich nordöstlich Bielefelder Straße: B-Plan Nr. 11, Allgemeines Wohngebiet (kleinteilige städtebauliche Struktur: Anpassungsbedarf für Planungsziel) Bereich südwestlich Bielefelder Straße: Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung an Kernstadt sowie in Richtung Teutoburger Wald
ÖPNV	Buslinien 68, Haltestelle Berliner Straße, Luftlinie ca. 160 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 560 m
MIV	Direkt angrenzend an übergeordnete Hauptverkehrsstraße Bielefelder Straße
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm Bielefelder Straße
Weitere potenzielle Konflikte	- Bestehender Gewerbebetrieb: Autohaus Orth & Nagel, Verlagerung notwendig - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- In direktem Umfeld zur Kernstadt - Hohe Erschließungsgüte MIV über Bielefelder Straße - Größe sehr gut geeignet
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	 <p>Sehr attraktiv durch Nähe zur Kernstadt und Anbindung an den ÖPNV. Flächengröße für Planungsziel geeignet, Bereich jedoch durch Bielefelder Straße geteilt und vorbelastet. Mäßige Verbindung mit Landschaftsraum Teutoburger Wald. Synergie-nutzungen mit nahegelegener „Wohnanlage am Neumarkt“ (Betreutes Wohnen) möglich (Luftlinie ca. 100 m).</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Direkt entlang Bielefelder Straße sind v.a. Mischnutzungen wie Dienstleistungen, Kleingewerbe, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel etc. denkbar, die das Wohnen im Umfeld nicht stören.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S13 Lange Straße / Feuerwehr (neu abzüglich S 17)**

Übersichtskarte:



Aktuelle Nutzung

Stellplatzanlage und gewerblich sowie zu Wohnzwecken genutzte Bauten

Flächengröße brutto

ca. 0,3 ha

Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 70 m
- Luftlinie Rathaus ca. 360 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 450 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 300 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 500 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 580 m
- Lindenbad > ca. 400 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 900 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße > direkt angrenzend
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 230 m
- Nächste Seniorenwohnheime im Umfeld: „Daheim e.V. Tagespflege“ in ca. 100 m und "Marienheim" in ca. 340 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen im Umfeld
- Gewerbliche Nutzungen entlang Lange Straße

Verfügbarkeit und Bodenordnung

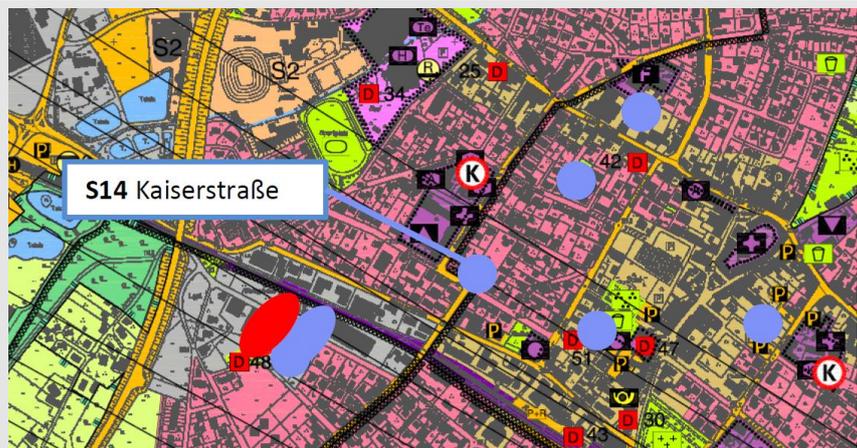
Tlw. Privateigentum / tlw. Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung	Gemischte Baufläche
Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	B-Plan Nr. 15, 4. Änderung, Kerngebiet (MK)
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung an Kernstadt. Naherholungsgebiete und freier Landschaftsraum in größerer Entfernung.
ÖPNV	Buslinien 90/148/N19, Haltestelle Alter Markt, direkt angrenzend
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 600 m
MIV	Direkt angrenzend an übergeordnete Hauptverkehrsstraße Lange Straße
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrslärm Lange Straße - Immissionen von JIBI Supermarkt, insb. Stellplatzanlage
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Bestehender Bauten und gewerbliche Nutzungen direkt an Lange Straße - Einbezug Stellplatzanlage JIBI Supermarkt, Kompensation notwendig - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - In direktem Umfeld zur Kernstadt - Hohe Erschließungsgüte MIV über Lange Straße
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Sehr attraktiv durch Nähe zur Kernstadt und Anbindung an den ÖPNV. Fläche durch direkt angrenzende Lange Straße und JIBI Supermarkt vorbelastet. Mäßige Verbindung mit Landschaftsraum Teutoburger Wald. Synergienutzungen mit nahegelegener „Daheim e.V. Tagespflege“ möglich (Luftlinie ca. 100 m).</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>tlw. privat</u> / <u>tlw. öffentlich (Stadt Halle Westf.)</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Direkt entlang Lange Straße sind v.a. Mischnutzungen wie Dienstleistungen, Kleingewerbe, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel etc. denkbar, die das Wohnen im Umfeld nicht stören.



Standort/Bereich StadtWohnen: **S14 Kaiserstraße**

Übersichtskarte:



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord

Aktuelle Nutzung

Gewerblich genutzte Fläche
(Baustoffhandel)

Flächengröße brutto

ca. 0,36 ha



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 200 m
- Luftlinie Rathaus ca. 325 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 390 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB,
Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und
Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen,
Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen,
Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 150 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 590 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 500 m
- Lindenbad > ca. 370 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 600 m
- EDEKA (Neukauf), Klingenhausen > ca. 200 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 330 m
- Nächste Seniorenwohnheime im Umfeld: „Marienheim“ in ca. 180 m und " Daheim e.V. Tagespflege " in ca. 360 m Entfernung Luftlinie
- Wohnnutzungen im Umfeld

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privateigentum

FNP-Darstellung

Wohnbaufläche

Satzungen/Bebauungspläne	Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Plangebiet und im Umfeld	
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung an Kernstadt. Naherholungsgebiete und freier Landschaftsraum in mittlerer Entfernung.
ÖPNV	Buslinien 86/88/89/90/148, ZOB Bahnhof, Luftlinie ca. 340 m
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 340 m
MIV	- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße Lange Straße, Luftlinie 350 m - Innerörtliche Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße, Luftlinie 370 m
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen direkt angrenzende Lindenschule
Weitere potenzielle Konflikte	- Bestehende Bauten und gewerbliche Nutzungen auf der Fläche - Verfügbarkeit Grundeigentum
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- In direktem Umfeld zur Kernstadt - Hohe Erschließungsgüte ÖPNV durch nah gelegene ZOB und Bahnhof - Umnutzung/Konversion gewerblicher Flächen innerhalb eines klassischen Wohnquartiers (Konfliktminderung)
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	<p>Sehr attraktiv durch Nähe zur Kernstadt, ZOB und Bahnhof. Innenentwicklung (Umnutzung) gewerblicher Flächen innerhalb eines klassischen Wohnquartiers. Mäßige Verbindung mit Landschaftsraum. Synergienutzungen mit nahegelegendem Seniorenheim „Marienheim“ möglich (Luftlinie ca. 180 m).</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / gut / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
	
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Da die Fläche innerhalb eines klassischen Wohnquartiers liegt und bereits erschlossen ist, bietet sich grundsätzlich eine wohnbauliche Entwicklung an, alternativ ggf. Mischnutzungen wie Dienstleistungen, Kleingewerbe etc., die das Wohnen im Umfeld nicht stören.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S15 Lange Straße 24**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

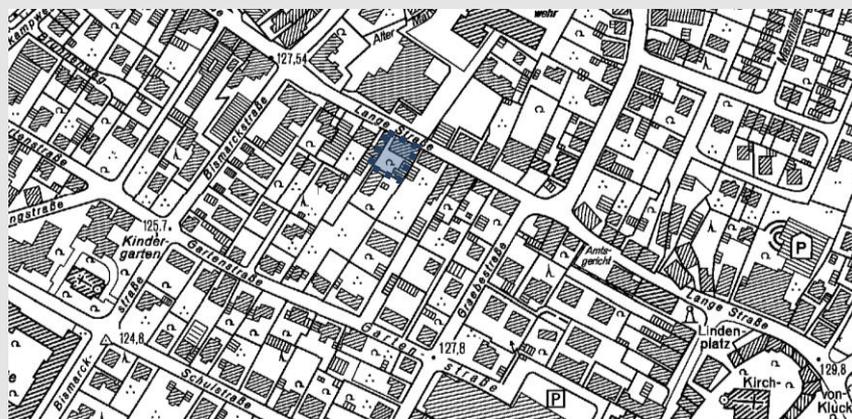
Gewerbe und Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,06 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich: ca. 100 m
- Luftlinie Rathaus ca. 350 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 550 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 200 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 500 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 400 m
- Lindenbad > ca. 350 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 850 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 30 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 200 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 250 m; „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 50 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Gemischte Baufläche

Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	<p>Fläche S15 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskern Halle" in einem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Teilbereich mit zwingender Zweigeschossigkeit und geschlossener Bauweise.</p> <p>Im Rahmen der laufenden 1. Änderung (Stand Vorentwurf 2013) wurden die Festsetzungen im Grundsatz übernommen und weiterentwickelt. Hierzu gehört z.B. die bislang jedoch nicht rechtskräftige Zurücknahme der überbaubaren Fläche, eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine offene Bauweise.</p> <p>Grundsätzlich ist das Umfeld durch festgesetzte Mischgebiete (MI) entlang der Langen Straße (B 68) und rückwärtigen allgemeinen Wohngebieten (WA), beginnend ab zweiter Baureihe geprägt.</p>
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Alter Markt, direkt angrenzend; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4 - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 125 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 500 m
MIV	Nördliche Anbindung an Lange Straße (B 68)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der Langen Straße (B 68) aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33); Gewerbelärm des Jibi-Marktes
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Privates Eigentum - Bei isolierter Entwicklung der Fläche Mangel der kleinen, ca. 21 x 30 m rechteckigen Grundstücksgröße (ca. 645 m²).
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage und damit gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Über die Einzelfläche hinaus besonderes Entwicklungspotenzial im Zusammenhang der Flächen S3, S16 und S18, d.h. <ul style="list-style-type: none"> - Chance der Weiterentwicklung des südwestlichen Straßenrands der Langen Straße, - verschiedene Erschließungsmöglichkeiten durch Lange Straße und Gartenstraße, - Ausrichtung der Wohnseiten von Osten bis Westen möglich, - bereits größere/dichtere Baukörper mit Wohnnutzungen im Umfeld vorhanden.
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Nur begrenzt, aber in Verbindung mit Fläche S16 (Lange Straße 24a) oder weiterer Flächen (S3 und S18).

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Stadtzentrum fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Attraktivität der Fläche wird durch die Ausrichtung der Wohnseiten nach Südwesten und zu weiteren, benachbarten Wohnnutzungen gesteigert.</p> <p>Kritisch ist die geringe Grundstücksgröße. Dem kann durch die Einbindung von Nachbargrundstücken und/oder durch entsprechende bauliche Konzepte begegnet werden.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Dienstleistung, Wohnen nicht störendes Gewerbe</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S16 Lange Straße 24a (ehemals Teil von S3)**

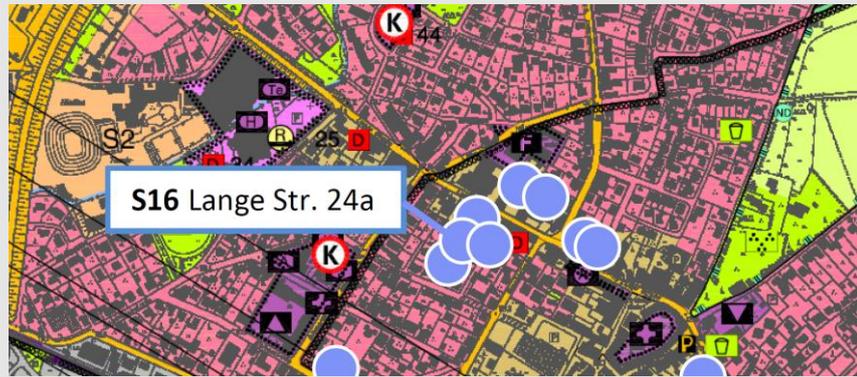
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

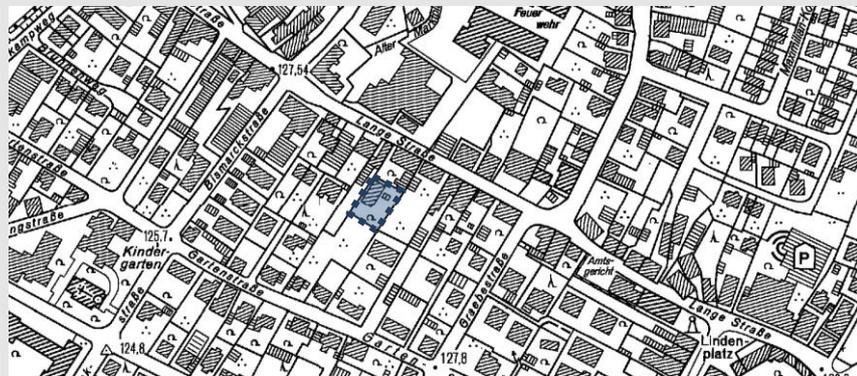
Religiöse Einrichtung

Flächengröße brutto

ca. 0,09 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 100 m
- Luftlinie Rathaus ca. 350 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 550 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 200 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 500 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 400 m
- Lindenbad > ca. 350 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 850 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 50 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 200 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 250 m; „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 70 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

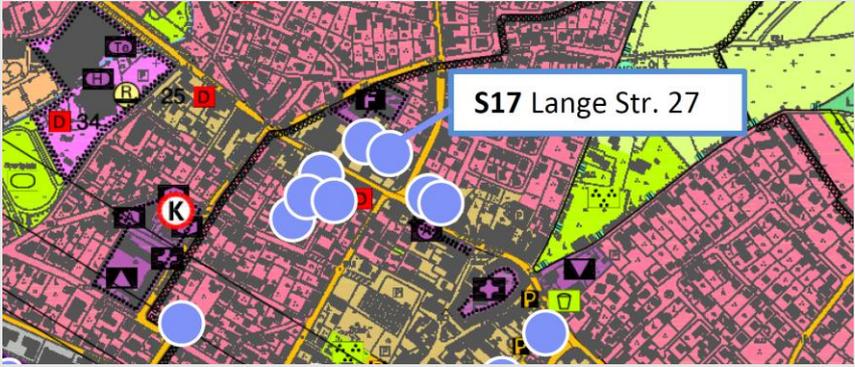
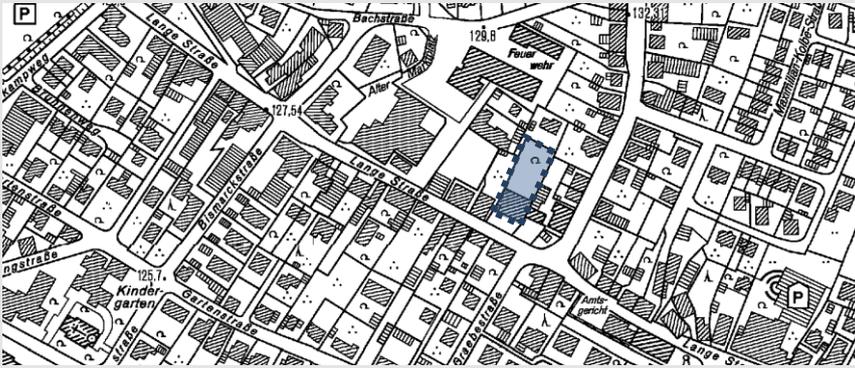
Wohnbaufläche

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

<p>Satzungen/Bebauungspläne</p> <p>Plangebiet und im Umfeld</p>	<p>Fläche S16 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskern Halle" in einem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Teilbereich mit zwingender Zweigeschossigkeit und geschlossener Bauweise.</p> <p>Im Rahmen der laufenden 1. Änderung (Stand Vorentwurf 2013) wurden die Festsetzungen im Grundsatz übernommen und weiterentwickelt. Hierzu gehört z.B. die bislang jedoch nicht rechtskräftige Zurücknahme der überbaubaren Fläche, eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine offene Bauweise.</p> <p>Grundsätzlich ist das Umfeld durch festgesetzte Mischgebiete (MI) entlang der Langen Straße (B 68) und rückwärtigen allgemeinen Wohngebieten (WA), beginnend ab zweiter Baureihe geprägt.</p>
<p>Anbindung</p>	
<p>Fußgänger/Radfahrer</p>	<p>Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald</p>
<p>ÖPNV</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Alter Markt, direkt angrenzend; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4 - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 125 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4
<p>Schiene</p>	<p>Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 500 m</p>
<p>MIV</p>	<p>Nördliche Anbindung an Lange Straße (B 68)</p>
<p>Konflikte/Mängel</p>	
<p>Potenzielle Immissionskonflikte</p>	<p>Straßenverkehrslärm der Langen Straße (B 68) aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)</p>
<p>Weitere potenzielle Konflikte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privates Eigentum (Verfügbarkeit?) - Bei isolierter Entwicklung der Fläche Mangel einer kleinen Grundstücksgröße von ca. 871 m² bei gleichzeitiger rückwärtiger Lage zur derzeit erschließenden Langen Straße (Stichweg zwischen Lange Straße 22 + 24).
<p>Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage und damit gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Über die Einzelfläche hinaus besonderes Entwicklungspotenzial im Zusammenhang den Flächen S3, S15 und S18, d.h. <ul style="list-style-type: none"> - Chance der Weiterentwicklung des südwestlichen Straßenrands der Langen Straße, - verschiedene Erschließungsmöglichkeiten durch Lange Straße und Gartenstraße, - Ausrichtung der Wohnseiten von Osten bis Westen möglich, - bereits größere Baukörper mit Wohnnutzungen im Umfeld vorhanden.
<p>Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?</p>	<p>In Verbindung mit Fläche S15 (Lange Straße 24) und/oder Fläche S3 (Gartenstraße).</p>

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Stadtzentrum fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Attraktivität der Fläche wird durch die Ausrichtung der Wohnseiten nach Südwesten und zu weiteren, benachbarten Wohnnutzungen gesteigert.</p> <p>Kritisch sind die geringe Grundstücksgröße und die Lage in zweiter Reihe. Dem kann durch die Einbindung von Nachbargrundstücken und/oder durch entsprechende bauliche Konzepte begegnet werden.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Durch die Nähe zur Kernstadt und ihrer Lage innerhalb rückwärtiger Wohnnutzungen ist die Fläche attraktiv für jede Form der Wohnbebauung.</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S17 Lange Straße 27 (ehemals Teil von S13)**

<p>Übersichtskarte:</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Gewerbe und Wohnen</p> <p>Flächengröße brutto</p> <p>ca. 0,15 ha</p>	 <p>Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord</p>  <p>DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord</p>
<p>Lage im Stadtgrundriss</p> <p>Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 25 m - Luftlinie Rathaus ca. 350 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 450 m
<p>Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu</p> <p>z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 300 m - Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 450 m - Gerry Weber Sportpark > ca. 500 m - Lindenbad > ca. 450 m - Klinikum Halle (Westf.) > ca. 900 m - JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 70 m - SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 200 m - Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 350 m; „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 150 m
<p>Verfügbarkeit und Bodenordnung</p>	<p>Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)</p>
<p>FNP-Darstellung</p>	<p>Gemischte Baufläche</p>

<p>Satzungen/Bebauungspläne</p> <p>Plangebiet und im Umfeld</p>	<p>Fläche S17 innerhalb der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskern Halle in einem als Kerngebiet (MK) festgesetzten Teilbereich. Im Bereich des bestehenden, von der Straße für Stellplätze zurückgesetzten Gebäudes ist eine maximale Dreigeschossigkeit und geschlossene Bauweise festgesetzt, unmittelbar dahinter maximal zweigeschossig und ebenfalls geschlossene Bauweise.</p> <p>Benachbart entlang Lange Straße und Wertherstraße sowie in den nördlich, rückwärtigen Bereichen weitere Kerngebiete festgesetzt, die dann in Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete übergehen.</p>
<p>Anbindung</p>	
<p>Fußgänger/Radfahrer</p>	<p>Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald</p>
<p>ÖPNV</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 50 m; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4 - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 50 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4
<p>Schiene</p>	<p>Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 550 m</p>
<p>MIV</p>	<p>Südliche Anbindung an Lange Straße (B 68)</p>
<p>Konflikte/Mängel</p>	
<p>Potenzielle Immissionskonflikte</p>	<p>Straßenverkehrslärm der Langen Straße (B 68) aus Südwesten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33); zur Wertherstraße im Osten abschirmende Wirkung durch vorgelagerte Gebäude.</p>
<p>Weitere potenzielle Konflikte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Defizite in der städtebaulichen und verkehrlichen Gestaltung des Kreuzungspunkts Langestraße / Wertherstraße / Graebestraße, insbesondere nach Änderung übergeordneter Verkehrsführungen. - Schmale und tiefe Grundstücksfläche (ca. 25 x 70 m), d.h. bei Wohnungsbau auch in zweiter Reihe besondere Anforderungen für die Unterbringung des PKW-Stellplatzbedarfs (z.B. Tiefgarage oder alternativ durch oberirdische Stellplätze Beeinflussung rückwärtiger Bereiche durch Lärm, Platzbedarf, Versiegelung und optische Präsenz). - Rückwärtige Grundstücksbereiche in Anlehnung an die direkte Nachbarschaft eher kleinteilig zu bebauen, d.h. hier (Geschoss-)Wohnungsbau verstärkt abhängig vom Konzept.
<p>Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage und damit gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Rückwärtige Bereiche lärmgeschützt. - Bereits heute im Randbereich der B 68 bestehender großer Baukörper. - Besondere Chance der Weiterentwicklung des gesamten Straßenraums inklusive der Verkehrsflächen und Gebäudekanten in einem für das Stadtzentrum prägenden Kreuzungsbereich – Übergang von der Innen- in die Kernstadt (u.a. Kreisverkehr, Straßenrandbebauung, Ausstattung öffentlicher Raum).
<p>Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?</p>	<p>Ja</p>

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Die Fläche ist Teil des wichtigen ortsbildprägenden Übergangsbereichs von der Kern- zur Innenstadt. Das Stadtzentrum ist fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Besondere Anforderungen für die Erschließung und Unterbringung des PKW-Stellplatzbedarfs bei Baumaßnahmen in zweiter Reihe. Der Bereich ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans und als Wohnstandort nutzbar, ggf. sind planerische Festsetzungen in Abstimmung mit dem Umfeld zu überprüfen und hinsichtlich der Neuausrichtung des Knotenpunktes als Übergang von der Innen- in die Kernstadt anzupassen.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Dienstleistung, Wohnen nicht störendes Gewerbe</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S18 Lange Straße 28**

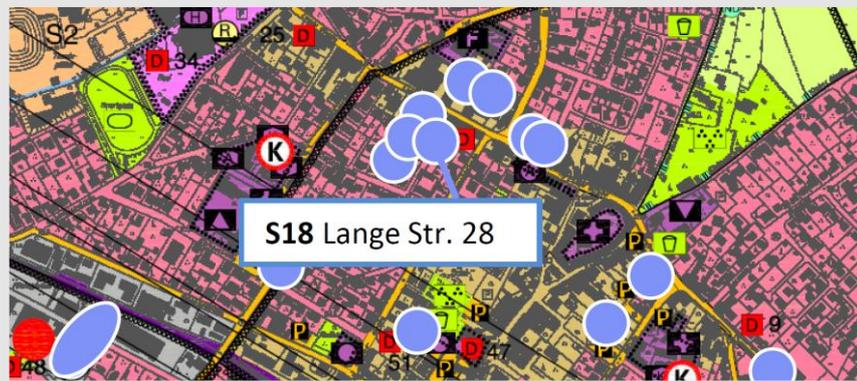
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

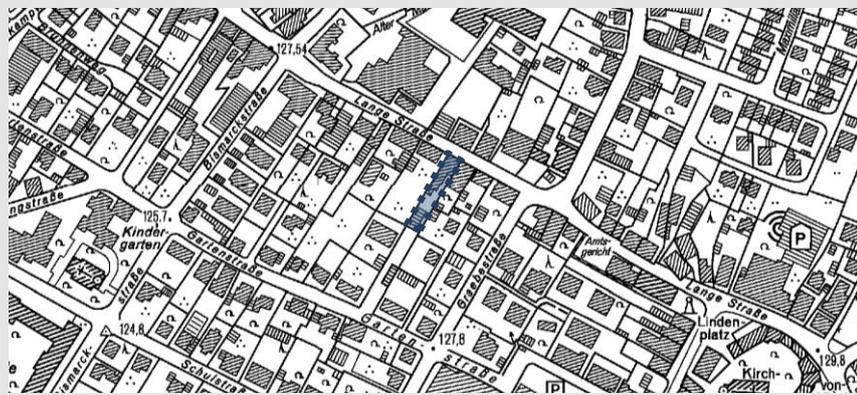
Gewerbe und Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,07 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 60 m
- Luftlinie Rathaus ca. 300 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 500 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 200 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 450 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 450 m
- Lindenbad > ca. 400 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 850 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 50 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 170 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 300 m; „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 100 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Straßenseitig Gewerbliche Baufläche, rückwärtig Wohnbaufläche

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

<p>Satzungen/Bebauungspläne</p> <p>Plangebiet und im Umfeld</p>	<p>Fläche S18 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 "Ortskern Halle" in einem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Teilbereich mit zwingender Zweigeschossigkeit und geschlossener Bauweise.</p> <p>Im Rahmen der laufenden 1. Änderung (Stand Vorentwurf 2013) wurden die Festsetzungen im Grundsatz übernommen und weiterentwickelt. Hierzu gehört z.B. die bislang jedoch nicht rechtskräftige Zurücknahme der überbaubaren Fläche, eine maximale Zweigeschossigkeit sowie eine offene Bauweise.</p> <p>Grundsätzlich ist das Umfeld durch festgesetzte Mischgebiete (MI) entlang der Langen Straße (B 68) und rückwärtigen allgemeinen Wohngebieten (WA), beginnend ab zweiter Baureihe geprägt.</p>
<p>Anbindung</p>	
<p>Fußgänger/Radfahrer</p>	<p>Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald</p>
<p>ÖPNV</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 25 m; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4 - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 100 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4
<p>Schiene</p>	<p>Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 500 m</p>
<p>MIV</p>	<p>Nördliche Anbindung an Lange Straße (B 68)</p>
<p>Konflikte/Mängel</p>	
<p>Potenzielle Immissionskonflikte</p>	<p>Straßenverkehrslärm der Langen Straße (B 68) aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)</p>
<p>Weitere potenzielle Konflikte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privates Eigentum (Verfügbarkeit?) - Sehr schmales Grundstück mit Front zur Langen Straße mit nur ca. 11 m und rückwärtig ca. 62 m Länge, derzeit bebaut mit zumeist ein- bis zweiseitig seitlich grenzständigen und hintereinander angeordneten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.
<p>Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage und damit gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Über die Einzelfläche hinaus besonderes Entwicklungspotenzial im Zusammenhang der Flächen S3, S15 und S16 d.h. <ul style="list-style-type: none"> - Chance der Weiterentwicklung des südwestlichen Straßenrands der Langen Straße, - verschiedene Erschließungsmöglichkeiten durch Lange Straße und Gartenstraße, - Ausrichtung der Wohnseiten von Osten bis Westen möglich, - bereits größere Baukörper mit Wohnnutzungen im Umfeld vorhanden.
<p>Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?</p>	<p>Nur bedingt, Einbindung von Nachbargrundstücken insbesondere Fläche S3 (Gartenstraße) sinnvoll (neue Grundstückszuschnitte).</p>

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Stadtzentrum fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Attraktivität der Fläche wird durch die Ausrichtung der Wohnseiten nach Südwesten und zu weiteren, benachbarten Wohnnutzungen gesteigert.</p> <p>Kritisch ist die geringe Grundstücksgröße. Dem kann durch die Einbindung von Nachbargrundstücken und/oder durch entsprechende bauliche Konzepte begegnet werden.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Dienstleistung und das Wohnen nicht störendes Gewerbe</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S19 Lange Straße 33**

Übersichtskarte:



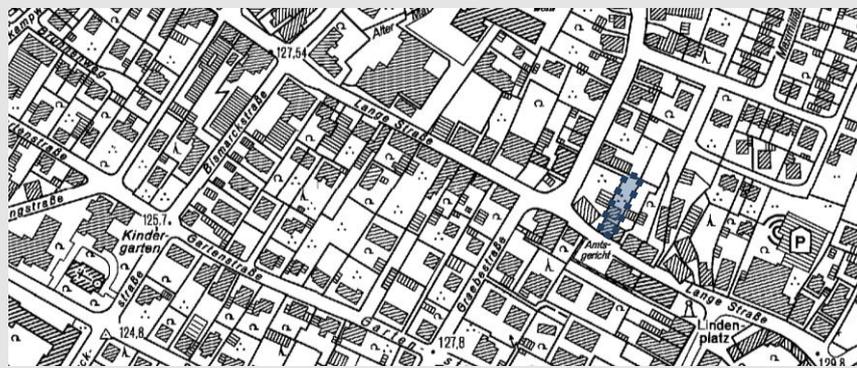
Aktuelle Nutzung

Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,06 ha

Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Straßenseitig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Luftlinie Rathaus ca. 300 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 350 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 350 m
- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 350 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 550 m
- Lindenbad > ca. 500 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 850 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 150 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 150 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 450 m;
- „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 250 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Gemischte Baufläche

Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Fläche S19 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.1 in einem als Kerngebiet (MK) festgesetzten Teilbereich mit maximaler Dreigeschossigkeit und geschlossener Bauweise. Die benachbarten Gebäude entlang der Langen Straße stehen mit ihrer Südwestseite direkt am öffentlichen Fußweg. Grundsätzlich ist das Umfeld durch festgesetzte Kerngebiete (MK) entlang der Langen Straße (B 68) mit (ausnahmsweise) zulässigen Wohnnutzungen und nördlich-rückwärtige durch verschiedene Wohngebiete (WR, WA, WB) geprägt. Die Erschließung rückwärtiger Flächen erfolgt über die Maximilian-Kolbe-Straße oder ausgehend von der Langen Straße über vorgelagerte Grundstücksbereiche.
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald.
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 75 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4 - Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 200 m; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 500 m
MIV	Südliche Anbindung an Lange Straße (B 68)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der Langen Straße (B 68) aus Südwesten und der Wertherstraße von Nordwesten (Gebäude steht direkt am Bürgersteig). (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Schmales Grundstück mit Front zur Langen Straße mit nur ca. 12 m und rückwärtig ca. 48 m langes Grundstück, dadurch Entwicklungen zwingend abzustimmen mit dem im Osten angebauten Wohnhaus Lange Straße Nr. 33a. - Gartennutzung im rückwärtigen Bereich der angrenzenden Grundstücke (abgestimmte Entwicklung notwendig!).
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr zentrale Lage und damit gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Im Nordosten liegende rückwärtige Gartenbereiche durch Gebäude am Straßenrand lärmgeschützt. - Chance der Stärkung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden geschlossenen Stadtfassade entlang der Langen Straße.
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Nur bedingt, Einbindung von Nachbargrundstücken (neue Grundstückszuschnitte) sinnvoll.

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Stadtzentrum fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Kritisch ist die geringe Grundstücksgröße. Dem kann durch die Einbindung von Nachbargrundstücken und/oder durch entsprechende bauliche Konzepte begegnet werden.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ gut / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Dienstleistung, Wohnen nicht störendes Gewerbe</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S20 Lange Straße 35a**

Übersichtskarte:



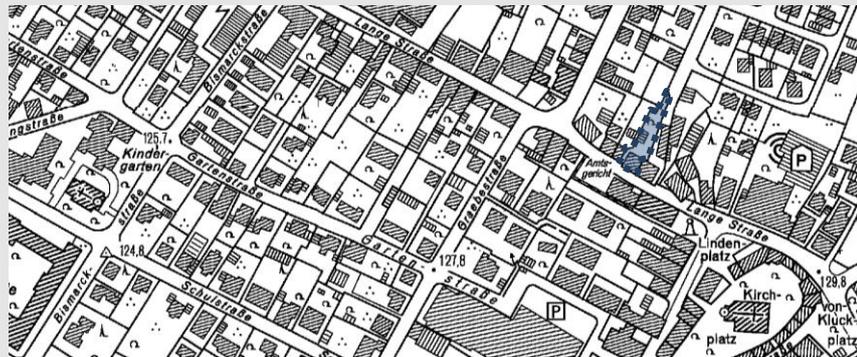
Aktuelle Nutzung

Gewerbe und Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,06 ha

Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

- Straßenseitig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Luftlinie Rathaus ca. 300 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 350 m

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 350 m
- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 350 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 550 m
- Lindenbad > ca. 500 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 850 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 180 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 150 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 450 m; „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 250 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Gemischte Baufläche

Satzungen/Bebauungspläne

Plangebiet und im Umfeld

Fläche S20 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10.1 in einem als Kerngebiet (MK) festgesetzten Teilbereich mit maximaler Dreigeschossigkeit und geschlossener Bauweise. Die benachbarten Gebäude entlang der Langen Straße stehen mit ihrer Südwestseite direkt am öffentlichen Fußweg. Grundsätzlich ist das Umfeld durch festgesetzte Kerngebiete (MK) entlang der Langen Straße (B 68) mit (ausnahmsweise) zulässigen Wohnnutzungen und nördlich-rückwärtige durch verschiedene Wohngebiete (WR, WA, WB) geprägt.

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald
ÖPNV	- Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 100 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4 - Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 225 m; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 500 m
MIV	Südliche Anbindung an Lange Straße (B 68)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der Langen Straße (B 68) aus Südwesten (Gebäude steht direkt am Bürgersteig). (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)
Weitere potenzielle Konflikte	- Schmales Grundstück mit Front zur Langen Straße mit nur ca. 16 m und rückwärtig ca. 50 m langes Grundstück, dadurch Entwicklungen u.a. zwingend abzustimmen mit dem im Osten angebauten Wohnhaus Lange Straße Nr. 35b. - Gartennutzung im rückwärtigen Bereich der angrenzenden Grundstücke (abgestimmte Entwicklung notwendig!).
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Zentrale Lage und damit gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Im Nordosten liegende rückwärtige Gartenbereiche durch Gebäude am Straßenrand lärmgeschützt. - Chance der Stärkung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden geschlossenen Stadtfassade entlang der Langen Straße.
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Nur bedingt, Einbindung von Nachbargrundstücken sinnvoll.
Gesamtbewertung	<p>Stadtzentrum fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Kritisch ist die geringe Grundstücksgröße. Dem kann durch die Einbindung von Nachbargrundstücken und/oder durch entsprechende bauliche Konzepte begegnet werden.</p> <p>Städtebauliche Eignung für Planungsziel: sehr gut/ <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Dienstleistung, Wohnen nicht störendes Gewerbe



Standort/Bereich StadtWohnen: **S21 Lange Straße 56**

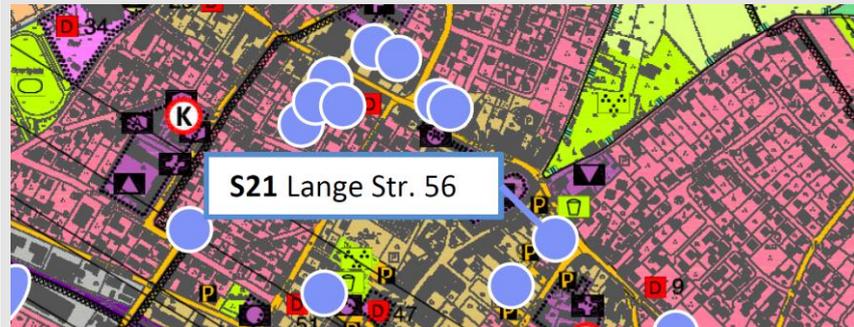
Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Gewerbe und Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,03 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- Luftlinie Rathaus ca. 300 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 350 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 550 m
- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 150 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 850 m
- Lindenbad > ca. 800 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 800 m
- JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 450 m
- SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 250 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 400 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“, Neumarkt, > ca. 300 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

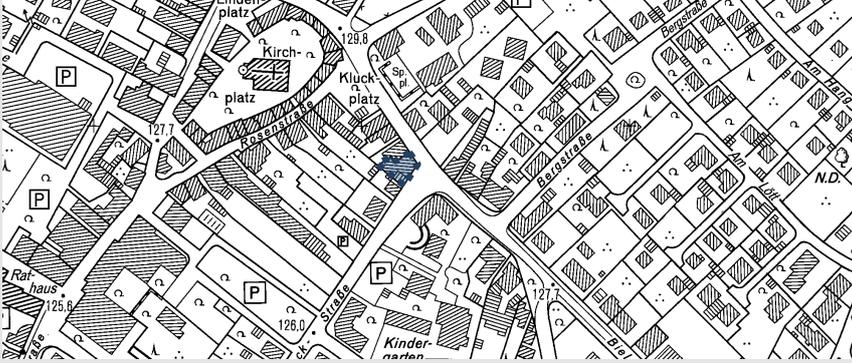
Gemischte Baufläche

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Fläche S21 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16.3 in einem als Kerngebiet (MK) festgesetzten Teilbereich mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung und einer abweichenden Bauweise, bei der bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden darf. Aneinander gebaute Gebäude der Langen Straße 56 und 58 stehen mit ihrer Northwest- bzw. Südostseite direkt am öffentlichen Fußweg. Grundsätzlich ist das Umfeld zwischen Lange Straße, Martin-Luther-Straße und Rosenstraße als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Fläche ist Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 62 „Innenstadt“.
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald
ÖPNV	- Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 400 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4 - Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 475 m; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 450 m
MIV	Nördliche Anbindung an Lange Straße (B 68) im Nahbereich der T-Kreuzung Lange Straße/Martin-Luther-Straße (ehemals Lettow-Vorbeck-Straße)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der T-Kreuzung Lange Straße (B 68)/Martin-Luther-Straße aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)
Weitere potenzielle Konflikte	- Nahezu vollständige Überdeckung des Baugrundstücks mit dem Hauptbaukörper inklusive geschlossener Bauweise zur Langen Straße Nr. 58. - Wohnnutzungen entsprechend Bebauungsplan erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig. - Geringe Grundstücksgröße. - Räumliche Konflikte / Überschneidungen mit dem geplanten Kreisverkehr im Knotenbereich Lange Straße – Martin-Luther-Straße.
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Sehr zentrale Lage und damit sehr gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - In südwestlich rückwärtigen Bereichen (Hauptwohnrichtung) Abschirmung des Straßenverkehrslärms durch den Hauptbaukörper selber und die teilweise direkt angrenzende Nachbarbebauung. - Chance der Weiterentwicklung / Aufwertung der städtebaulich prägnanten Eck- und Knotensituation, maßgeblich in Verbindung mit der baulich angrenzenden Hausnummer 58 und den bereits initiierten Überlegungen für eine Neuorganisation des Knotenbereichs (Kreisverkehr).
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Nur bedingt, Einbindung von Nachbargrundstücken sinnvoll/notwendig (insbesondere Lange Straße 58).

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Stadtzentrum und Naherholungsgebiete fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Zu beachten ist die baulich unmittelbar angrenzende Lange Straße Nr. 58. Der Bereich ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans und über dem Erdgeschoss als Wohnstandort nutzbar. Planungsrechtliche Anpassungen / Neuausrichtungen können im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 62 „Innenstadt“ vorgenommen werden. In Kombination mit der Neuorganisation und -gestaltung des angrenzenden Knotenbereichs (Kreisverkehr) ist im Besonderen die umfassende Entwicklung eines ortsbildprägenden Punktes geboten. Es ist daher zu prüfen, wie durch aufeinander abgestimmte Nutzungs- und Gestaltungskonzepte sowohl der verkehrlichen Situation, als auch der angrenzenden Gebäude entsprochen und insgesamt eine besondere städtebauliche Qualität erzielt werden kann.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen nicht störendes Gewerbe</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S22 Lange Straße 58**

<p>Übersichtskarte:</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Gewerbe und Wohnen</p> <p>Flächengröße brutto</p> <p>ca. 0,04 ha</p>	 <p>Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - ΔNord</p>  <p>DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - ΔNord</p>
<p>Lage im Stadtgrundriss</p> <p>Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - Luftlinie Rathaus ca. 300 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 350 m
<p>Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu</p> <p>z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 550 m - Ev.-luth. -Kirchengemeinde > ca. 150 m - Gerry Weber Sportpark > ca. 850 m - Lindenbad > ca. 800 m - Klinikum Halle (Westf.) > ca. 800 m - JIBI Supermarkt, Lange Straße, > ca. 450 m - SB-Warenhaus MARKTKAUF, Gartenstraße > ca. 250 m - REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 400 m - Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“, Neumarkt, > ca. 300 m
<p>Verfügbarkeit und Bodenordnung</p>	<p>Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)</p>
<p>FNP-Darstellung</p>	<p>Gemischte Baufläche</p>

Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	<p>Fläche S22 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16.3 in einem als Kerngebiet (MK) festgesetzten Teilbereich mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung und einer abweichenden Bauweise, bei der bis an die Grundstücksgrenzen gebaut werden darf. Aneinander gebaute Gebäude der Langen Straße 56 und 58 stehen mit ihrer Nordwest- bzw. Südostseite direkt am öffentlichen Fußweg. Grundsätzlich ist das Umfeld zwischen Lange Straße, Martin-Luther-Straße und Rosenstraße als Kerngebiet (MK) festgesetzt.</p> <p>Fläche ist Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 62 „Innenstadt“.</p>
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Sehr gute Anbindung nach Südosten an Kernstadt und Bahnhof/ZOB, nach Osten zum Laibach und zu Sportstätten sowie nach Norden zum Teutoburger Wald
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Werther Straße, Luftlinie ca. 400 m; Buslinien 61/68/89/HA-T1/HA-T4 - Haltestelle Alter Markt, Luftlinie ca. 475 m; Buslinien 61/86/89/90/148/HA-T4
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 450 m
MIV	Nördliche Anbindung an Lange Straße (B 68) innerhalb der T-Kreuzung Lange Straße/ Martin-Luther-Straße (ehemals Lettow-Vorbeck-Straße)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der T-Kreuzung Lange Straße (B 68)/Martin-Luther-Straße aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Nahezu vollständige Überdeckung des Baugrundstücks mit dem Hauptbaukörper inklusive geschlossener Bauweise zur Langen Straße Nr. 56. - Wohnnutzungen entsprechend Bebauungsplan erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig. - Geringe Grundstücksgröße. - Räumliche Konflikte / Überschneidungen mit dem geplanten Kreisverkehr im Knotenbereich Lange Straße – Martin-Luther-Straße.
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr zentrale Lage und damit sehr gute fußläufige Erreichbarkeit von zahlreichen Infrastruktureinrichtungen sowie Naherholungsmöglichkeiten. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - In südwestlich rückwärtigen Bereichen (Hauptwohnrichtung) Abschirmung des Straßenverkehrslärms durch den Hauptbaukörper selber und die teilweise direkt angrenzende Nachbarbebauung. - Chance der Weiterentwicklung / Aufwertung der städtebaulich prägnanten Eck- und Knotensituation, maßgeblich in Verbindung mit der baulich angrenzenden Hausnummer 58 und den bereits initiierten Überlegungen für eine Neuorganisation des Knotenbereichs (Kreisverkehr).
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	ja

<p>Gesamtbewertung</p> 	<p>Stadtzentrum und Naherholungsgebiete fußläufig sehr gut erreichbar, direkte Anbindung an den ÖPNV und MIV. Zu beachten ist die baulich unmittelbar angrenzende Lange Straße Nr. 56. Der Bereich ist bereits Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans und über dem Erdgeschoss als Wohnstandort nutzbar. Planungsrechtliche Anpassungen / Neuausrichtungen können im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 62 „Innenstadt“ vorgenommen werden. In Kombination mit der Neuorganisation und –gestaltung des angrenzenden Knotenbereichs (Kreisverkehr) ist im Besonderen die umfassende Entwicklung eines ortsbildprägenden Punktes geboten. Es ist daher zu prüfen, wie durch aufeinander abgestimmte Nutzungs- und Gestaltungskonzepte sowohl der verkehrlichen Situation, als auch der angrenzenden Gebäude entsprochen und insgesamt eine besondere städtebauliche Qualität erzielt werden kann.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen nicht störendes Gewerbe</p>

Standort/Bereich StadtWohnen: **S23 Bielefelder Straße 56**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

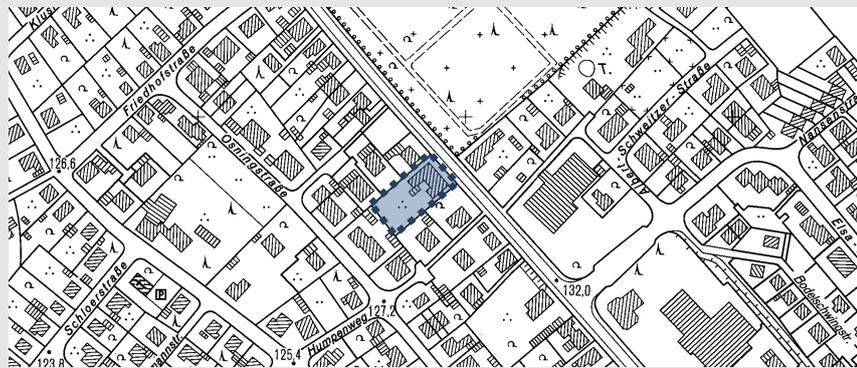
Gewerbe und Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,17 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich Potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 800 m
- Luftlinie Rathaus ca. 950 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1.200 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 1.300 m
- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 750 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1.650 m
- Lindenbad > ca. 1.600 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 1.100 m
- LIDL Supermarkt, Elsa-Brandström-Straße > ca. 70 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 450 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“, Neumarkt, > ca. 450 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Wohnbaufläche

Satzungen/Bebauungspläne

Plangebiet und im Umfeld

Plangebiet und Umfeld Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Gute Anbindung nach Westen an Kernstadt und Bahnhof/ZOB und nach Norden zum Teutoburger Wald
ÖPNV	- Haltestelle Gartnisch, Luftlinie ca. 150 m; Buslinien 68/HA-T1 - Haltestelle Grundschule Ost, Luftlinie ca. 250 m; Buslinien 86/287/HA-T1
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 950 m
MIV	Nördliche Anbindung an Bielefelder Straße (B 68)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der Bielefelder Straße (B 68) aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33)
Weitere potenzielle Konflikte	- Privates Eigentum (Verfügbarkeit?) - Nicht in der unmittelbaren Innen- und Kernstadt gelegen.
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Lage innerhalb des Siedlungsbereichs; Beginn des zentralen Versorgungsbereichs in ca. 800 m, u.a. erreichbar direkt über Bielefelder Straße. - Reduzierung der Immissionsbelastung entlang der B 68 durch neue, übergeordnete Verkehrsführungen (neu erstellte Ortsentlastungsstraße und ca. ab Ende 2018 Lückenschluss A 33). - Erschließung über die Bielefelder Straße gegeben. - Gute fußläufige Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten. - Aufgrund des Grundstücks zweireihig Geschosswohnungsbau möglich; in der Nachbarschaft bereits Geschosswohnungsbau vorhanden.
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	Trotz der Entfernung von ca. 800 m zum zentralen Versorgungsbereich gute Anbindung in Richtung Innenstadt auf der Nordseite der Bahnlinie – insbesondere mit ÖPNV über Bielefelder Straße. Kurze Wege in Naherholungsgebiet Teutoburger Wald. Eingebettet in bestehendes Wohnquartier. Ruhe- und Außenräume Richtung Südwesten ausrichtbar. Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein
	
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Zur Bielefelder Straße sind ergänzend z.B. gemeinnützige Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen oder das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen denkbar.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S24 Heidekamp 3, 5 + 7**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

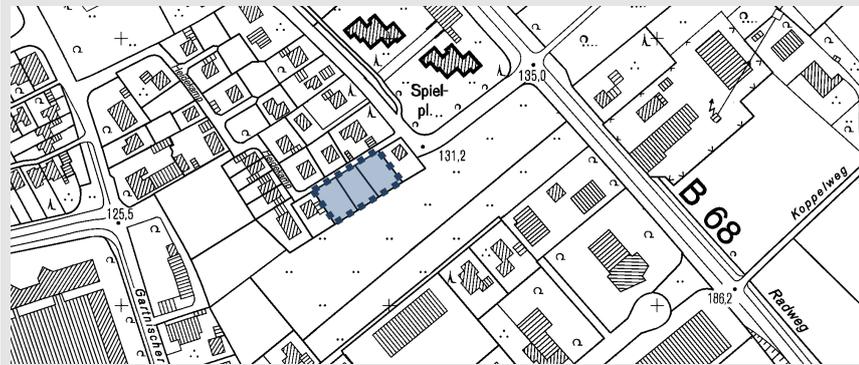
brachliegendes Bauland
(Wohnbauprojekt in Planung)

Flächengröße brutto

ca. 0,17 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich Potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB,
Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 1.500 m
- Luftlinie Rathaus ca. 1.700 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1.850 m

**Nutzungen im Umfeld und
Entfernungen (Luftlinie) dazu**

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen,
Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen,
Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 2.000 m
- Ev.-luth. Kirchengemeinde > ca. 1.500 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 2.350 m
- Lindenbad > ca. 2.400 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 1.600 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 700 m
- LIDL Supermarkt, Elsa-Brandström-Straße > ca. 700 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 1.200 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“, Neumarkt, > ca. 1.200 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Wohnbaufläche

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

<p>Satzungen/Bebauungspläne</p> <p>Plangebiet und im Umfeld</p>	<p>Fläche S24 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Anschluss Kleine Heide“ in einem als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Teilbereich mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise. Grundsätzlich ist das Umfeld in Richtung Stadtzentrum als allgemeines Wohngebiet, die Bereiche unmittelbar östlich angrenzend als öffentliche Grünfläche u.a. als Trennung zu Gewerbeflächen festgesetzt.</p>
<p>Anbindung</p>	
<p>Fußgänger/Radfahrer</p>	<p>Anbindung nach Westen an Kernstadt und Bahnhof/ZOB aufgrund der Entfernung vorrangig für Radfahrer; Randbereiche des Teutoburger Walds im Norden unmittelbar jenseits der B 68 beginnend</p>
<p>ÖPNV</p>	<p>- Haltestelle Sandkamp, Luftlinie ca. 150 m; Buslinie 68 - Haltestelle Gartnerischer Weg, Luftlinie ca. 200 m; Buslinien 86/88/287</p>
<p>Schiene</p>	<p>Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 1.600 m</p>
<p>MIV</p>	<p>Anbindung über Heidekamp und Sandkamp an Bielefelder Straße (B 68), Luftlinie ca. 150 m</p>
<p>Konflikte/Mängel</p>	
<p>Potenzielle Immissionskonflikte</p>	<p>Östlich angrenzende gewerbliche Nutzungen. Aufgrund des Abstands zur Bielefelder Straße untergeordnet Straßenverkehrslärm (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33).</p>
<p>Weitere potenzielle Konflikte</p>	<p>- Nicht in der unmittelbaren Innen-/Kernstadt gelegen; Beginn des zentralen Versorgungsbereichs in ca. 1.500 m Luftlinie. - Benachbarte Baugrundstücke mit sogenannter 1-½-geschossiger Einzelhausbebauung, d.h. erhöhte Anforderungen Geschosswohnungsbau gestalterisch einzubinden.</p>
<p>Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen</p>	<p>- Nachverdichtungspotenzial (Baulücke) innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers. - Erschließung über Sandkamp und Heidekamp gegeben. - Gute fußläufige Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten.</p>
<p>Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?</p>	<p>Ja</p>
<p>Gesamtbewertung</p>	<p>Sehr große Entfernung zur Innenstadt und zum zentralen Versorgungsbereich (ca. 1.500 m). Baulücke im Siedlungsbereich am Rande der östlichen Wohnbebauung. Immissionskonflikte im Umfeld (Gewerbegebiet und Bielefelder Straße).</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / gut / <u>befriedigend</u> / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: privat / <u>öffentlich</u> Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
<p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten</p>	<p>Fläche insbesondere für Wohnnutzungen geeignet.</p>



Standort/Bereich StadtWohnen: **S25 Sandkamp**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

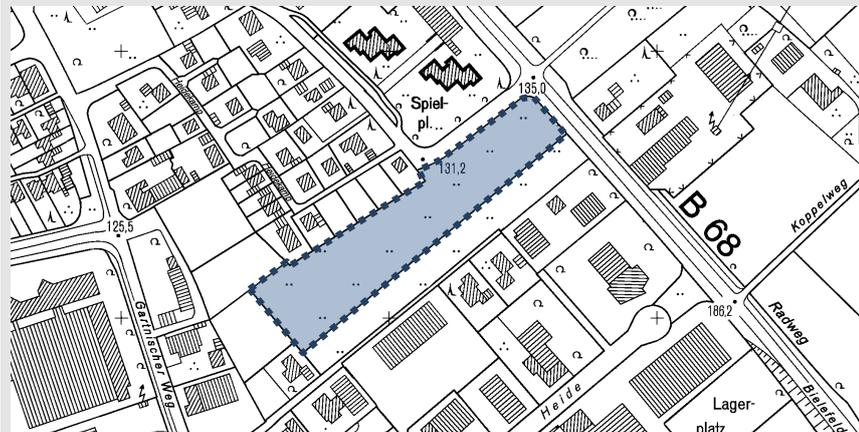
landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächengröße brutto

ca. 1,24 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich Potentielle Baufäche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 1.500 m
- Luftlinie Rathaus ca. 1.700 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1.900 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 2.050 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 1.500 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 2.400 m
- Lindenbad > ca. 2.450 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 1.650 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 700 m
- LIDL Supermarkt, Elsa-Brandström-Straße > ca. 700 m
- REWE Supermarkt, Berliner Straße > ca. 1.200 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Wohnanlage am Neumarkt“, Neumarkt, > ca. 1.250 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Eigentümerin Stadt Halle (Westf.)

FNP-Darstellung

Grünfläche; ergänzend Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

Satzungen/Bebauungspläne Plangebiet und im Umfeld	Fläche S25 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Anschluss Kleine Heide“ als Teilbereich einer öffentlichen Grünfläche mit flächenhafter Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Im Umfeld in Richtung Stadtzentrum angrenzend allgemeine Wohngebiete, die Bereiche unmittelbar östlich angrenzend Gewerbeflächen.
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Anbindung nach Westen an Kernstadt und Bahnhof/ZOB aufgrund der Entfernung vorrangig für Radfahrer; Randbereiche des Teutoburger Walds im Norden unmittelbar jenseits der B 68 beginnend
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - Haltestelle Sandkamp, Luftlinie ca. 25 m; Buslinie 68 - Haltestelle Gartnischer Weg, Luftlinie ca. 100 m; Buslinien 86/88/287
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 1.600 m
MIV	Anbindung über Sandkamp direkt an Bielefelder Straße (B 68)
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Im Nahbereich der Bielefelder Straße Straßenverkehrslärm der B 68 aus Nordosten (ggf. relevante Änderungen nach Lückenschluss der A 33). - Östlich bestehende gewerbliche Nutzungen.
Weitere potenzielle Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht in der unmittelbaren Innen-/Kernstadt gelegen; Beginn des zentralen Versorgungsbereichs in ca. 1.500 m Luftlinie. - Keine bestehenden Baurechte. - Abwägung des Erhalts einer Grünsperre als Siedlungsrand, Grünverbindung und Freifläche (u.a. Stadtklima) oder (teilweise) Ausbildung eines Siedlungsrandes mit Stadtwohnungen. - Erschließbarkeit der südwestlichen Grundstücksteile ist u.a. im Zusammenwirken mit der Fläche S24 frühzeitig zu klären.
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über Sandkamp und ggf. Heidekamp gegeben. - Gute fußläufige Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten. - Aufgrund des großen Grundstücks Geschosswohnungsbau in Einzelobjekten, in Gebäudekomplexen bis hin zur Gesamtmaßnahme möglich.
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung 	<p>Sehr große Entfernung zur Innenstadt und zum zentralen Versorgungsbereich (ca. 1.500 m). Bestehende Grünfläche und städtebauliche Gliederung zwischen Wohnbebauung und den östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Immissionskonflikte im Umfeld (Gewerbegebiet und Bielefelder Straße).</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / gut / befriedigend / <u>unbefriedigend</u> Eigentumsverhältnisse: privat / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: ja / <u>nein</u></p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Grünzug stärken. Allenfalls in Kombination mit einer Fuß-/Radwegeverbindung. Dabei ist insbesondere die Fortsetzung/Anbindung in Richtung Norden „Teutoburger Wald“ und Süden zu klären.

Standort/Bereich StadtWohnen: **S26 Alleestraße 60**

Übersichtskarte:

Aktuelle Nutzung

Gewerbe und Wohnen

Flächengröße brutto

ca. 0,7 ha



Auszug Flächennutzungsplan, ohne Maßstab - Δ Nord



DGK mit Geltungsbereich potentielle Baufläche, ohne Maßstab - Δ Nord

Lage im Stadtgrundriss

Entfernung zur Kernstadt (ZVB, Rathaus)

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich, Luftlinie ca. 750 m
- Luftlinie Rathaus ca. 950 m / kürzeste Fußwegbeziehung zum Rathaus ca. 1.000 m

Nutzungen im Umfeld und Entfernungen (Luftlinie) dazu

z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen, Büros, Stellplatzanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen

- Kath.-Kirchengemeinde Herz Jesu > ca. 1.100 m
- Ev.-luth.-Kirchengemeinde > ca. 1.050 m
- Gerry Weber Sportpark > ca. 1.350 m
- Lindenbad > ca. 1.300 m
- Klinikum Halle (Westf.) > ca. 400 m
- ALDI-Discountmarkt in Standortgemeinschaft mit anderen Einzelhandelsnutzungen, Künsebecker Weg > ca. 250 m
- EDEKA Supermarkt, Klingshagen > ca. 700 m
- Nächstes Seniorenwohnheim im Umfeld: „Marienheim“, Tiefer Weg, > ca. 1.100 m; „Wohnanlage am Neumarkt“, Neumarkt, > ca. 1.150 m; „Daheim e.V. Tagespflege“, Oldendorfer Straße, > ca. 1.300 m

Verfügbarkeit und Bodenordnung

Privates Eigentum

Stadt Halle (Westf.) – Standortdiskussion „StadtWohnen“ - Fortschreibung 2016

FNP-Darstellung	Wohnbaufläche
Satzungen/Bebauungspläne	Plangebiet und Umfeld Innenbereich gemäß § 34 BauGB
Plangebiet und im Umfeld	Ca. 80 m südwestlich Bebauungsplan Nr. 12a (Allgemeines Wohngebiet)
Anbindung	
Fußgänger/Radfahrer	Anbindung nach Norden an Kernstadt und Bahnhof/ZOB
ÖPNV	Haltestelle Beukenschmedt, Luftlinie ca. 75 m; Buslinien 43/89/90/148/188/HA-T3
Schiene	Entfernung zum Bahnhof Luftlinie ca. 750 m
MIV	Anbindung direkt an Alleestraße
Konflikte/Mängel	
Potenzielle Immissionskonflikte	Straßenverkehrslärm der Alleestraße aus Südosten; Mögliche Beeinträchtigungen durch Parkplatz-, Schul- und Sportplatznutzungen südöstlich der Alleestraße sind zu beachten.
Weitere potenzielle Konflikte	- Privates Eigentum (Verfügbarkeit?) - Nicht in der unmittelbaren Innen-/Kernstadt gelegen; Beginn des zentralen Versorgungsbereichs in ca. 700 m, erreichbar über Alleestraße.
Entwicklungspotenzial / Qualitäten und Chancen	- Gute fußläufige Erreichbarkeit von Naherholungsmöglichkeiten, Schulen und Sportanlagen. - Erschließung über die Alleestraße, aber auch rückwärtig über den Postweg, d.h. Möglichkeit der Ausbildung einer Raumkante zur Alleestraße. - Aufgrund des großen und annähernd quadratischen Grundstücks und der benachbarten alten Lederfabrik besonders geeignet als kompakte Gesamtmaßnahme.
Ausreichende Größe für verdichteten Wohnungsbau?	Ja
Gesamtbewertung	 <p>Entfernung zu Stadtzentrum fußläufig sehr weit, aber an der zentralen Stadtachse (Kirchplatz-Bahnhof-Realschule) gelegen. Fläche eingebunden in den Siedlungsraum; Innen- und Kernstadt über Alleestraße gut erreichbar – insbesondere mit Buslinien. Fläche bietet aufgrund des Umfelds, des Zuschnitts und der Erschließbarkeit von zwei Seiten gute Entwicklungsmöglichkeiten für Stadtwohnungen. Verkehrslärm der Alleestraße ist zu beachten.</p> <p>Städtebauliche Eignung Planungsziel: sehr gut / <u>gut</u> / befriedigend / unbefriedigend Eigentumsverhältnisse: <u>privat</u> / öffentlich Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden: <u>ja</u> / nein</p>
Weitere Nutzungsmöglichkeiten	Zur Alleestraße ergänzend z.B. gemeinnützige Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen oder das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen denkbar.

2.2. Auswertung Untersuchungsstandorte StadtWohnen

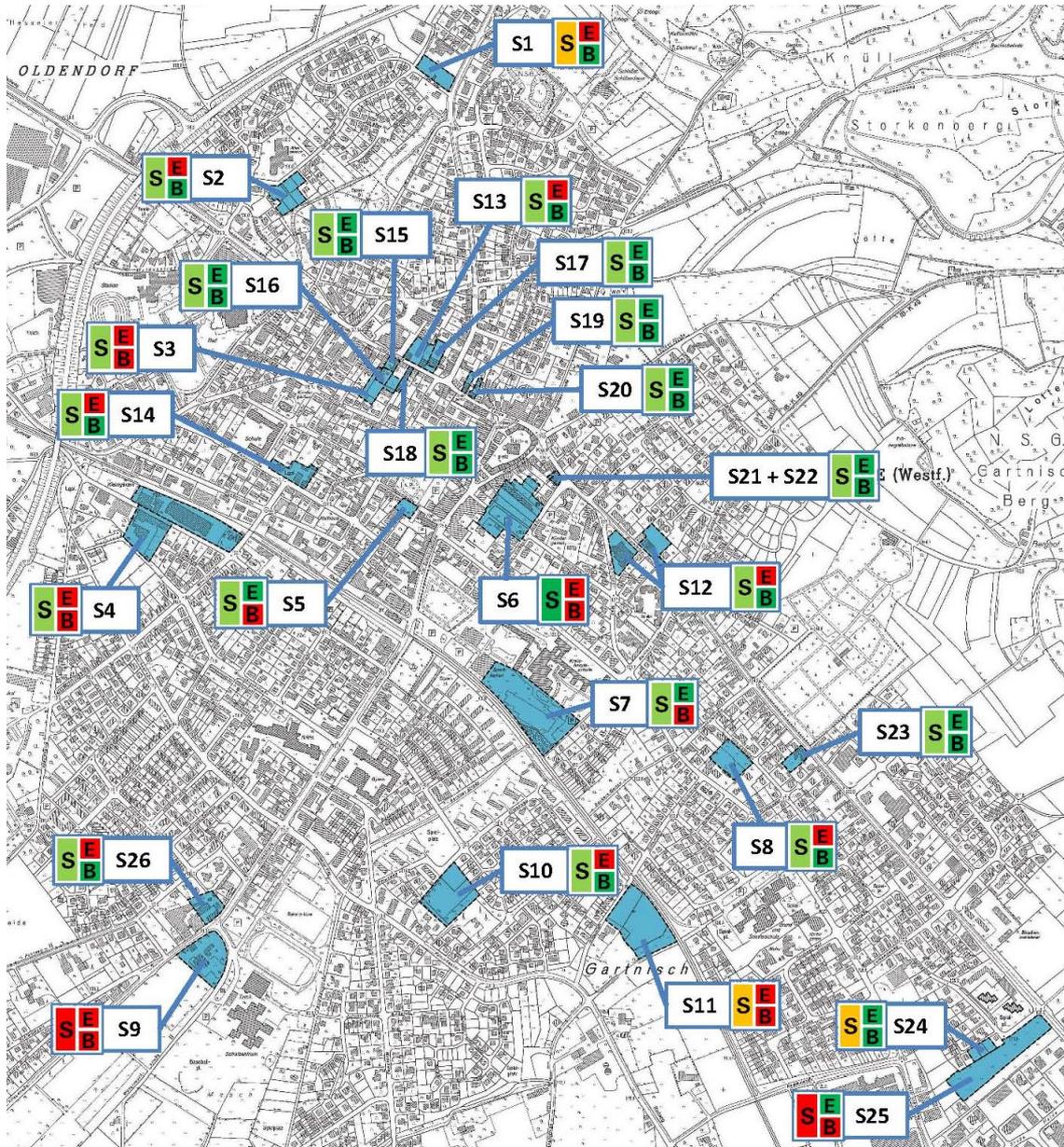


Abb. 3: Auszug DGK, Quelle: Stadt Halle (Westf.), Übersicht Auswertung Standorte „StadtWohnen“ (ohne Maßstab - ΔNord)

Legende:

Städtebauliche Eignung des Planungsziels:

S sehr gut | **S** gut | **S** befriedigend | **S** unbefriedigend

Eigentumsverhältnisse:

E öffentlich | **E** privat / tlw. privat und tlw. öffentlich

Baurechte für Planungsziel grundsätzlich vorhanden:

B ja | **B** nein

Halle (Westf.), im September 2016