STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zur 11. Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich Gartnischkamp

Entwurf, Juni 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung – Ausgangslage und übergeordnete Planungsziele

2. Planinhalt und Planungsziele der 11. FNP-Änderung, Standortfrage
- 2.1 Bisherige FNP-Darstellung und 11. FNP-Änderung
- 2.2 Wohnbauflächenbedarf und Baulandpolitik der Stadt Halle (Westf.)
- 2.3 Ausgangslage und Standortentscheidung im Bereich Künsebecker Weg

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen
- 3.2 Landes- und Regionalplanung
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Boden- und Gewässerschutz
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Land- und Forstwirtschaft
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3.8 Freizeit und Erholung
- 3.9 Sonstige planerische Bindungen, Leitungstrassen

4. Auswirkungen der Planung
- 4.1 Verkehr
- 4.2 Immissionsschutz
- 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht mit Anlagen und Artenschutzbeitrag

11. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gartnischkamp“, Umweltbericht, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Entwurf Juni 2018 mit Anlagen und Anhang

11. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gartnischkamp“, Artenschutzbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Entwurf Juni 2018

Teil I: Begründung

1. Einführung – Ausgangslage und übergeordnete Planungsziele

Die Bevölkerungsprognosen, das für die Stadt Halle (Westf.) erstellte Handlungskonzept Wohnen und die aktuelle Fortschreibung im Zuge des ISEK-/IKEK-Prozesses im Jahr 2017/2018[1] sowie die aktuellen Erörterungen im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung verdeutlichen, dass auch in den nächsten Jahren noch ein erheblicher Wohnraumbedarf besteht, verstärkt durch die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen. Die derzeit große Nachfrage kann nicht im Siedlungsbestand gedeckt werden, auch das Baugebiet „Weidenkamp“ westlich des Künsebecker Wegs ist bereits erschlossen, die Baugrundstücke sind fast vollständig vergeben. Um die Nachfrage nach Wohnraum decken zu können, müssen Baugrundstücke in ausreichender Zahl bereitgestellt werden. Städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist es daher, auch die in den vorlaufenden Planungen bereits vorbereitete anschließende stadtkernnahe Fläche „Gartnischkamp“ rechtzeitig als Wohnbauland zu entwickeln.

Schwerpunkt der Neubauflächenentwicklung ist derzeit – nach Umsiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs – die Entwicklung der Flächen im Bereich Hof Potthoff beidseits des Künsebecker Wegs. Die Flächen befanden sich seit Jahren in der Diskussion um eine weitere Siedlungsentwicklung in Halle (Westf.) und zeichnen sich durch die Nähe zur Innenstadt und durch eine gute Anbindung auch für Fußgänger und Radfahrer aus. Die Wohnbebauung im Bereich “Künsebecker Weg“ und „Bachweide“ (Bebauungspläne Nr. 26.2 und Nr. 50) konnte damals im Südosten Richtung Künsebecker Weg nicht fortgesetzt werden, da die umfangreiche Tierhaltung (Milchvieh) auf dem Hof Potthoff die Entwicklung begrenzt hatte. Ebenso wurde allerdings auch die weitere Betriebsentwicklung durch die bestehenden Rahmenbedingungen eingeschränkt (Bebauung im Umfeld, Flächenverfügbarkeit). Nach der einvernehmlichen Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebs ergab sich die Möglichkeit, in diesem Bereich die Siedlungsentwicklung angrenzend an den Bereich Gartnisch fortzusetzen.

Nach inzwischen erfolgter Erschließung der Baufläche Nr. 58 „Weidenkamp“ haben sich bereits 375 Bauinteressenten in die Interessentenliste Gartnischkamp bei der Stadt eingetragen. Somit wird die Entwicklung des Baugebiets „Gartnischkamp“ zwischen Künsebecker Weg und Bahntrasse erforderlich. Das hierzu zunächst erforderliche Verfahren für die 33. Regionalplan-Änderung zur Neudarstellung eines allgemeinen Siedlungsbereichs ASB beidseits des Künsebecker Wegs ist im Jahr 2017 abgeschlossen worden, so dass das weitere Bauleitplanverfahren nach zumindest teilweiser Klärung wichtiger Fragen mit den beteiligten Eigentümergemeinschaften nunmehr zügig durchgeführt werden kann.

Das Plangebiet „Gartnischkamp“ schließt im Süden der Kernstadt an den gegenwärtigen Siedlungsrand an und ist im Norden, Westen und Osten jenseits der Bahntrasse „Haller Willem" bereits von den großflächigen Wohngebieten der Kernstadt umgeben. Der brutto etwa 10,5 ha große Planbereich wird im Norden durch die Schloerstraße,

[1] Stadt Halle (Westf.): Handlungskonzept Wohnen Stadt Halle (Westf.), InWis Forschung und Beratung GmbH, Bochum 2010.
Stadt Halle (Westf.): IKEK/ISEK-Prozess, hier Fachbeitrag Wohnbedarfe in Halle (Westf.), SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund 2017.

im Osten durch die Bahntrasse „Haller Willem", im Westen durch den Künsebecker Weg und im Süden durch die Neulehenstraße begrenzt.

2. Planinhalt und Planungsziele der 11. FNP-Änderung, Standortfrage

2.1 Bisherige FNP-Darstellung und 11. FNP-Änderung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.), der im Jahr 2006 wirksam geworden ist, wurde der gesamte Bereich beidseits des Künsebecker Wegs aufgrund der damals noch nicht gelösten Frage der Hofverlagerung zunächst noch als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nach abgestimmter Aussiedlung des Hofbetriebs wurde im Zuge der **9. FNP-Änderung** der Teilbereich „Weidenkamp" westlich des Künsebecker Wegs mit rund 7 ha netto als *Wohnbaufläche* dargestellt. Diese 9. FNP-Änderung ist von der Bezirksregierung Detmold genehmigt und mit Bekanntmachung am 23.01.2014 wirksam geworden (s. Planverfahren und DS-Nr. 00760/2013).

Im weiteren Umfeld sind im FNP im Westen, Nordwesten und Norden *Wohnbauflächen* und *Grünflächen* (Zweckbestimmung Spielplatz und Regenüberlaufbecken) dargestellt, im Osten und Nordosten *Bahnanlagen*, *Wohnbauflächen* und *Grünflächen*. Der Künsebecker Weg wird ebenso wie die Neulehenstraße im Südosten als *örtlicher Hauptverkehrszug* dargestellt.

Das Plangebiet „Gartnischkamp" wird bisher i. W. als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Für die **Ausweisung als *Wohnbaufläche* mit gliedernden *Grünzügen* und *Regenrückhalteflächen* wird eine 11. Änderung des FNP** erforderlich. Diese 11. FNP-Änderung mit einer Größe von ca. 10,5 ha wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 durchgeführt.

2.2 Wohnbauflächenbedarf und Baulandpolitik der Stadt Halle (Westf.)

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine sehr hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität. Die Strukturberichte des Kreises Gütersloh zeigen deutlich auf, dass der Kreis eine überaus positive Wirtschaftsentwicklung genommen hat und hier für Ostwestfalen, aber auch für das Land NRW eine sehr wichtige Rolle spielt. Die Stadt Halle (Westf.) verzeichnet wie andere Kommunen im Kreisgebiet entsprechend entgegen dem bundes- und landesweiten Trend eine bislang positive Bevölkerungsentwicklung. Nach dem Lückenschluss der A 33 zwischen Bielefeld und Borgholzhausen und durch die Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park wird die Nachfrage in Halle (Westf.) weiter steigen.

Die Bevölkerungsprognosen und die für die Stadt Halle (Westf.) erstellten Handlungskonzepte Wohnen belegen daher auch für die nächsten Jahre noch einen erheblichen Wohnraumbedarf.[2] Hinzu kommt der zusätzliche kurzfristige Druck auf den Wohnungsmarkt durch die notwendige Unterbringung der großen Zahl von Flüchtlingen. Auf die Kommunen kommen hier auch mittel- bis langfristig erhebliche Integrationsaufgaben zu, der zusätzliche Wohnraumbedarf ist zu decken.

[2] – siehe dort –

In den Grundsatzberatungen zur zukünftigen (Siedlungs-)Entwicklung der Stadt hat sich gezeigt, dass auch bei stagnierenden und langfristig langsam zurückgehenden Einwohnerzahlen in der Region weiterhin eine **Nachfrage nach Wohnbauland** besteht, auch wenn diese deutlich unter dem Bedarf in den 1990er Jahren liegen wird. Die Nachfrage setzt sich aus dem Bedarf bei sinkenden Haushaltsgrößen und steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie aus der Nachfrage durch weitere Zuzüge aufgrund der wirtschaftlichen Attraktivität der Stadt zusammen. Neben der Nachverdichtung und verdichteten bzw. kombinierten Wohnformen im Innenbereich (Umnutzung, Nachnutzungen) wird auch weiterhin eine Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Mehrfamilienhausbau erforderlich sein.

Im Zuge der **Neuaufstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld,** in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt Halle (Westf.) dagegen – abweichend von allen anderen Kommunen im Kreis Gütersloh – ein Rückgang der Einwohner von 19.694 Personen (1996) auf 19.249 Einwohner bis zum **Planungshorizont 2015** prognostiziert (Orientierungswert). Zum Stichtag 31.12.2015 lebten jedoch bereits 21.709 Einwohner in Halle (Westf.) (Strukturbericht 2017, Kreis Gütersloh, S. 5). Die auf damalige Besonderheiten und Stichtagsregelungen zurückgehende negative Einschätzung im Regionalplan 2004 ist frühzeitig zwischen Stadt und Bezirksregierung erörtert worden, entsprechend wurden Prognosen und Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe in Halle (Westf.) bereits korrigiert (einschließlich Ersatz- und Zusatzbedarf der örtlichen Bevölkerung durch wachsende individuelle Wohnfläche je Einwohner und sinkende Haushaltsgrößen).

Im Zuge der Erörterungen der projektbezogenen 33. Regionalplan-Änderung für das Plangebiet hat die Bezirksregierung Detmold die Rahmenbedingungen nochmals überprüft (s. Unterlagen der Bezirksregierung Detmold zur 33. Regionalplan-Änderung, hier Synopse der Bedenken, Anregungen und Hinweise, Detmold, Stand 07.09.2016). Danach hat Halle (Westf.) gemäß der damaligen Einwohnerprognose von IT-NRW (2014) in 10 Jahren 20.982 Einwohner. Nach der für den bisher noch gültigen Regionalplan angewandten Berechnungsmethode für die Wohnsiedlungsbereiche ergab sich ein Entwicklungsspielraum von 32,5 ha bis zum Jahr 2026. Davon waren nach dem Siedlungsflächenmonitoring 2016 in den bauleitplanerisch überplanten Flächen noch rund 8,5 ha Reserven enthalten. Hieraus ergab sich ein planerisch bisher nicht abgedeckter Bedarf bzw. ein Entwicklungsspielraum für die Stadt Halle (Westf.) von rund 24 ha bis zum Jahr 2026. Ein möglicher zusätzlicher Bedarf durch die Unterbringung von Flüchtlingen war hierin noch nicht berücksichtigt.

Die vorliegende neue Flächenentwicklung von rund 10 ha brutto im Bereich Gartnischkamp (ohne vorhandene äußere Erschließung und bestehende Regenrückhaltung) liegt somit gemäß Feststellung der Bezirksregierung zur 33. Regionalplan-Änderung deutlich unter dem nach dem Schlüssel 2016 errechneten Bedarf, entsprach den Zielen des LEP NRW 1995, berücksichtigt die Ziele des neuen LEP NRW und ist aus den Zielen des gültigen Regionalplans entwickelt. Die bisherigen Erörterungen im Zuge der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans OWL 2035 deuten auf einen noch stärkeren Wohnungsbedarf hin als bislang ohnehin schon erwartet.

Die Stadt Halle (Westf.) hat bereits im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** 2000–2006 die Problematik der überplanten, aber zu einem erheb-

lichen Teil nicht verfügbaren Flächen intensiv aufgearbeitet. Im Ergebnis wurden für das Stadtgebiet insgesamt etwa 28 ha Bauland ermittelt, die als größere innerörtliche Frei-/Restflächen oder als Baulücken bestehen und die hätten bebaut werden können. Ein Großteil der Eigentümer wurde angeschrieben und nach den weiteren Planungsvorstellungen befragt. Grundsätzliches Ziel war und ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) schon seit über 15 Jahren eine **aktive Baulandpolitik**. Nach bereits erfolgter Streichung von über 10 ha nicht verfügbarer Flächen im Rahmen der o. g. FNP-Neuaufstellung wurden schrittweise verbliebene **Freiflächen in alten Bebauungsplänen** überprüft. Sofern nennenswerte Flächen nicht ausgeschöpft worden sind, wurden für diese Bebauungspläne Änderungsverfahren eingeleitet, um die nicht bebauten größeren Flächen künftig als „private Grünflächen" oder als „Fläche für die Landwirtschaft" festzusetzen. Diese nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt nicht mehr in der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden und benötigte Entwicklungen an anderer Stelle blockieren. Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse von Stadtentwicklung und Eigentümern, die in etlichen Fällen zwischenzeitlich auch gelungen ist.

Ergänzend werden zu diesen Änderungsverfahren – soweit geboten – seit Jahren erfolgreich Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt, um Erschließungshindernisse zu beseitigen. Darüber hinaus erwirbt und vermarktet die Stadt künftige Bauflächen oder führt ebenfalls Umlegungsverfahren durch, um bei Neubauflächen künftig von Beginn an eine möglichst geschlossene Bebauung sicherzustellen.

Verwiesen wird z. B. auf die in den letzten Jahren von vielen Diskussionen begleiteten Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8.2/8.4 im Bereich Tiefer Weg, für den Bebauungsplan Nr. 12 im Bereich Thüringer Weg, für die Bebauungspläne Nr. 15, 1. Änderung und Nr. 67 im Bereich Bismarckstraße, Nr. 65 im Bereich Am Laibach, Nr. 68 im Bereich Alleestraße oder für den Bebauungsplan Nr. 21, hier die 12. und 13. Änderung (ohne Umlegungsverfahren). Weitere Planverfahren überprüfen aktuell Umbau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet, beispielhaft genannt seien die Planverfahren Nr. 69 im Bereich Berufskolleg, Nr. 70 im Bereich Sandkamp, Nr. 71 im Bereich Masch und Nr. 75 im Bereich Künsebeck-Nord.

Diese Planverfahren verdeutlichen, dass sich die Stadt Halle (Westf.) sehr intensiv und umfassend im Sinne der Anforderungen der §§ 1, 1a BauGB mit den Nachverdichtungsmöglichkeiten beschäftigt. Der mit diesen Planungen nicht abzudeckende Bedarf ist gemäß Abstimmung mit der Regionalplanung nur auf zusätzlichen, bedarfsgerechten Neubauflächen zu bewältigen.

Im Zuge der FNP-Neuaufstellung ab dem Jahr 2000 wurden zusammen 21 ha Wohnbaufläche neu aufgenommen. Für die Kernstadt als Siedlungsschwerpunkt wurden im Jahr 2002 im Entwurf drei neue Wohnbauflächen mit ca. 8 ha Bauflächen dargestellt. Parallel zum weiteren FNP-Verfahren wurden diese Entwicklungen bereits eingeleitet, so dass die größte Neubaufläche „Bachweide" am Künsebecker Weg

bereits im Jahr 2010 ebenso weitgehend bebaut worden war wie die Bauflächen „Neuer Kamp“ in Künsebeck mit ca. 5,5 ha, „Moltkestraße/ehem. Reitanlage“ in der Kernstadt und „Hörster Straße“ in Hörste mit etwa 2 ha. Ebenso ist die Bebauung im Bereich „Am Berghof“ fortgeschritten. Somit sind die im FNP 2000 bis 2006 aufgenommenen Flächen mit Ausnahme der Fläche in Hesseln bereits weitestgehend überplant und entwickelt worden. Auch die Mobilisierung der zuvor schon überplanten, aber bis dahin nicht verfügbaren Reserveflächen konnte in erheblichem Umfang vorangetrieben werden (Stand gemäß FNP-Erläuterungsbericht im Jahr 2005: ca. 20 ha, vergleiche dort).

Die Stadt Halle (Westf.) ist somit bemüht, rechtzeitig erforderliche Wohnbauflächen vorzubereiten, um dem künftigen Bedarf entsprechen zu können und um den Wohnungsmarkt besonders auch im Interesse von Familien und anderen Nachfragern im mittleren und niedrigeren Einkommensbereich, aber auch z. B. für Mehrgenerationenwohnen, alleinstehende und alleinerziehende Personen, Senioren-WGs etc. verträglich gestalten zu können. Über die Mobilisierung der verbliebenen Restflächen im Siedlungszusammenhang hinaus muss auch stadtkernnahes Neubauland entwickelt werden.

2.3 Ausgangslage und Standortentscheidung im Bereich Künsebecker Weg

Die Stadt Halle (Westf.) benötigt weitere Wohnbauflächen für den absehbaren mittelfristigen Bedarf. Die FNP-Neuaufstellung, die großräumigen Standortdiskussionen über Wohn- und Gewerbenutzungen in den letzten 10 Jahren und die aktuelle Aufstellung des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts der Stadt Halle (Westf.)[3] haben gezeigt, dass sich die – neben der unbedingt angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich – künftig dennoch erforderlichen Neuentwicklungen der Stadt Halle (Westf.) sowohl für Wohnbauflächen als auch für zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen aus landesplanerischen, naturräumlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen vorrangig auf den Bereich südlich der Kernstadt bis in Richtung Künsebeck und bis zur Trasse der A 33 konzentrieren werden. Diese Entwicklungsperspektive ist für die zusätzliche Neubautätigkeit in Halle (Westf.) aus gesamtstädtischer Sicht ohne tragfähige Alternative.

In der langfristigen Standort- und Alternativendiskussion, die schon lange vor der FNP-Neuaufstellung im Jahr 2000 begonnen hatte, hatte sich zwangsläufig diese Entwicklungsrichtung im Süden der Kernstadt ergeben, da damals beidseits des Künsebecker Wegs (= leistungsfähige örtliche Haupterschließungsstraße im Haller Süden mit erheblicher Bedeutung) ebenso umfangreiche wie stadtkernnahe Freiflächen vorhanden gewesen sind. Diese sind seit 1990 in den ersten Planungsschritten über die Bebauungsplan-Verfahren Nr. 26.2 „Nördlich des Künsebecker Weges“ und Nr. 50 „Bachweide“ im Süden mobilisiert und entwickelt worden.

Eine weitergehende bauliche Entwicklung und Abrundung Richtung Osten war (zunächst) nicht mehr möglich, da die umfangreiche Milchviehhaltung – und die daraus resultierende Geruchsbelastung – auf dem Hof Potthoff jede weitere Wohnbautätigkeit in dem gesamten Bereich verhinderte. Die östliche Gebietsgrenze des Bebau-

[3] Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Entwurf August 2016.

ungsplans Nr. 50 wurde nach gutachterlicher Prüfung so festgelegt, dass in der Randlage eine noch vertretbare Belastung durch die Viehhaltung auf dem Hof Potthoff von ca. 10 % Jahresgeruchsstunden eingehalten werden konnte. Ohne eine Betriebsverlagerung bestand keinerlei weiterer Entwicklungsspielraum in diesem aus gesamtstädtischer Perspektive so gut geeigneten Bereich. Ebenso war allerdings auch die weitere Entwicklung des zukunftsfähig aufgestellten Hofbetriebs durch die schon zuvor bestehenden Rahmenbedingungen erheblich eingeschränkt (Bebauung im Umfeld, fehlende weitere Flächenverfügbarkeit).

Nachdem das Plangebiet Nr. 50 „Bachweide“ nahezu vollgelaufen war und die auf Grundlage des FNP potenziell verfügbaren Reserve- und Neubauflächen nach intensiven Grundstücksverhandlungen und Umlegungsverfahren soweit wie möglich ausgeschöpft worden waren, haben die Stadt Halle und die Hofbetreiber eine Auslagerung der Milchviehhaltung einvernehmlich vereinbart.

Diese Fragen wurden ebenso auch im Zuge der 2017 abgeschlossenen Änderungsverfahren für den Regionalplan für die ergänzende GIB-Darstellung im Bereich Ravenna-Park (32. Regionalplan-Änderung) und für die ASB-Darstellung im Bereich Künsebecker Weg (33. Regionalplan-Änderung) aufgearbeitet.

Gemäß FNP wird eine konzentrische Siedlungsentwicklung angestrebt. Anstatt die Ortslage fingerartig in den Außenbereich hinein wachsen zu lassen, sollen sich neue Wohngebiete als kompaktes Siedlungsgefüge um die Stadtmitte mit Versorgungs-, Gemeinbedarfs- und Nahverkehrseinrichtungen gruppieren. Auf den Gesamt-FNP mit Erläuterungsbericht wird Bezug genommen. Die Siedlungsentwicklung soll möglichst räumlich gebündelt und in Innenstadtnähe stattfinden. Dadurch können die technischen Netze effizient erweitert und sinnvoll mitgenutzt werden. Auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sehr gut durch die Entwicklung im engeren, verkehrsgünstig gelegenen Einzugsbereich genutzt werden.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Erschließung der im damaligen FNP-Verfahren neu geplanten Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung des künftigen Bedarfs an Neubauflächen ergab sich so das städtebauliche Ziel, eine möglichst stadtkernnahe, große zusammenhängende Fläche als Wohnbauland schrittweise zu entwickeln.

Nach Prüfung der Möglichkeiten und Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums im Innenbereich und im weiteren Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass angesichts der landesplanerisch und städtebaulich anzustrebenden Konzentration auf die Kernstadt die Möglichkeiten für die weitere Siedlungsentwicklung begrenzt sind. Das Stadtgebiet wird naturräumlich und siedlungsgeographisch durch die Lage am Südhang des Teutoburger Waldes geprägt. Der Teutoburger Wald begrenzt im Nordosten die weitere Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig ist die Stadt von Linieninfrastruktur parallel zu diesem Höhenzug geprägt. Die Bundesstraße B 68 quert die Stadt, parallel im Südwesten verläuft die Eisenbahntrasse des „Haller Willem“. Zusätzlich wird künftig die Bundesautobahn A 33 ein weiteres Infrastrukturband darstellen. Diese Trassen bestimmen wesentlich den Bereich, in dem sich sowohl die künftige Wohnbauflächenentwicklung als auch die gewerbliche Entwicklung vollziehen kann und muss.

Das Plangebiet am Künsebecker Weg zeichnet sich durch das Umfeld und durch seine Nähe zur Kernstadt und zur Infrastruktur aus. Gleichzeitig verfügt es über eine

sehr gute Anbindung über das vorhandene Straßen- und Rad-/Fußwegesystem und kann aus städtebaulicher Sicht sowie nach querschnittsorientierter Bewertung der Umweltbelange sinnvoll als Wohnstandort entwickelt werden. Auf Grundlage schrittweiser entwickelter Testentwürfe zur Anbindung, Erschließung und abschnittsweisen Entwicklung der möglichen Wohnbaufläche wurden die planerischen Rahmenbedingungen erarbeitet. Auf dieser Grundlage konnten die notwendigen Abstimmungen mit den Beteiligten geführt werden.

Im Ergebnis hat die Stadt Halle (Westf.) das Hofgelände als östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 50 und als ersten Teilbereich für die angestrebte Wohnbauentwicklung beidseits des Künsebecker Wegs übernommen und als **Bauabschnitt 1 durch die 9. FNP-Änderung und durch den Bebauungsplan Nr. 58 „Weidenkamp"** in den Jahren 2010 bis 2013 überplant. Die Erschließung wurde angesichts einer Warteliste von gut 100 Bauwilligen zügig nach Rechtskraft Anfang 2014 eingeleitet.

Diese Vorgehensweise und die Erschließung der Flächen Potthoff als erster Teilbereich der Gesamtentwicklung waren alternativlos. Eine Entwicklung anderer Flächen im Umfeld – auch östlich des Betriebs bzw. des Künsebecker Wegs – war ohne Betriebsverlagerung immissionsschutzrechtlich unmöglich. Eine wirtschaftlich tragfähige Umsiedlung des Vollerwerbsbetriebs (mit gesicherter Hofnachfolge) war somit in jeder Fallkonstellation zwingend erforderlich und nur finanzierbar bei einer entsprechenden ersten Entwicklung der insgesamt zu übernehmenden Hofflächen westlich des Künsebecker Weges.

Im Innenbereich sind die Möglichkeiten der Stadt Halle (Westf.) zur Mobilisierung oder Umnutzung von Reserveflächen soweit wie bisher möglich ausgeschöpft. Ebenso sind die Neubauflächen der Stadt weitestgehend vergeben. Gleichzeitig besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nach Bauplätzen. Es liegen bereits wieder rund 375 weitere Bewerbungen um einen Bauplatz im Pangebiet vor. Da somit kein ausreichender Spielraum zur Bedarfsdeckung mehr gegeben ist, strebt die Stadt Halle (Westf.) nunmehr mit der **11. FNP-Änderung** und mit dem **Bebauungsplan Nr. 66 „Gartnischkamp"** die weitere Entwicklung östlich des Künsebecker Wegs und den Lückenschluss bis zur Bahntrasse des Haller Willem an.

Planungsziel ist die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO einschließlich Erschließungs- und Grünflächen**. Das südliche Stadtgebiet ist sehr gut in Richtung Stadtmitte, Bahnhof etc. erschlossen und liegt insofern relativ zentrumsnah. Für Radfahrer und Fußgänger bestehen attraktive Verbindungen z. B. parallel zur Bahntrasse Richtung Bahnhof und Innenstadt (Entfernung rund 800 bzw. 1.000 m) sowie zur Berufsschule. Im Westen beginnen in nur rund 500 m Entfernung die Schul- und Sportanlagen des Schulzentrums Halle. Im Osten liegen die Grundschule Gartnisch und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen. Großflächige Gewerbegebiete folgen entlang der Bahntrasse Richtung Künsebeck im Südosten und sind ebenfalls auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Das Plangebiet kann leistungsfähig über die örtliche Haupterschließungsstraße Künsebecker Weg erschlossen werden. Somit ist die weitere Wohnbauentwicklung der Stadt Halle (Westf.) hier siedlungsstrukturell und städtebaulich sinnvoll und begründet.

Als Grundlage für die Beratungen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde der **städtebauliche Rahmenplan „Wohngebiet Potthoff"** für die Flächen beidseits des Künsebecker Wegs erarbeitet und im Fachausschuss im Mai 2011

vorgestellt (DS-Nr. 00258/2011). Das Plangebiet wird durch den Künsebecker Weg, durch Wiesenstraße und Schloerstraße im Norden und durch die Neulehenstraße im Süden erschlossen. Darüber hinaus soll das Gebiet in Ost-West-Richtung durch einen attraktiven Grünzug mit Spielflächen, größeren naturnahen Regenrückhalteflächen etc. gegliedert werden, an den die vorhandenen früheren Hofstellen mit teilweise wertvollem Baumbestand (Hofeichen) angeschlossen und in der den Raum prägenden Grundstruktur erhalten werden können. Dieser Rahmenplan wurde schrittweise weiter entwickelt und wird in der Begründung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 66 näher erläutert (siehe dort).

Im Plangebiet „Gartnischkamp" werden überschlägig geschätzt nach heutigem Stand (Planentwurf Bebauungsplan Nr. 66) etwa 40 bis 60 Wohneinheiten in Baugruppen/Mehrfamilienhäusern und rund 150 bis 170 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern möglich. Insgesamt werden im Neubaugebiet somit rund 210 Wohneinheiten erwartet. Nicht hierin enthalten sind die 3 Hofstellen, über deren weitere Nutzung noch zu entscheiden ist. Hier können – wie z. T. auch heute schon im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zulässig – durchaus noch zusätzliche Wohneinheiten durch Um- oder Neubauten entstehen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bereich Gartnischkamp liegt zwischen dem bisherigen Wohnbereich Schloerstraße im Norden, der Bahntrasse „Haller Willem" im Osten mit östlich anschließenden Siedlungsbereichen und dem weitgehend erschlossenen Neubaugebiet „Weidenkamp" im Westen. Das südliche Stadtgebiet im Bereich des Künsebecker Wegs ist durch die verbliebenen Hofstellen und durch die seit Jahrzehnten schrittweise nach Süden vorrückende **Wohngebietsentwicklung beidseits des Künsebecker Wegs** geprägt. Die Siedlungstätigkeit musste hier nach Erschließung der Baugebiete Künsebecker Weg, Bachweide und Schloerstraße aufgrund der intensiven Viehhaltung auf dem Hof Potthoff bis zu dessen Auslagerung und der Überplanung durch den **Bebauungsplan Nr. 58 „Weidenkamp" (= Bauabschnitt 1)** sowie aufgrund der bislang fehlenden Bereitschaft der Eigentümerfamilien zurückgestellt werden. Daher reicht der nunmehr im **Bebauungsplan Nr. 66 „Gartnischkamp" (= Bauabschnitt 2)** überplante bisherige Außenbereich hier noch relativ weit nach Norden bis zum Bahnübergang Schloerstraße in den Siedlungsbereich hinein und ist im Westen, Norden und Osten heute von erschlossenen Wohngebieten umgeben.

Das Plangebiet ist insofern bisher noch Teil der **regionaltypischen Kulturlandschaft**, die durch Streubebauung und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Hier bestehen heute noch drei Hofstellen bzw. ehemalige Hofanlagen, die über größere Wirtschaftsflächen sowie über Gartenanlagen und Baumbestand verfügen. Diese Bestände im mittleren Bereich und – abgeschwächt - im Süden entwickeln eine landschaftsprägende Wirkung, sind identitätsstiftend und verfügen über eine hohe Attraktivität. Daneben kommt ihnen auch eine große ökologische Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes zu, so dass diese Strukturen aus eigentumsrechtlichen und aus fachlichen Gründen im städtebaulichen Rahmenkonzept besonders berücksichtigt worden sind. Im weiteren Umfeld kommen aber

auch südwestlich der Wiesenstraße und im Süden der Neulehenstraße noch Siedlungssplitter und Streubebauung vor, so dass eine Erschließung hier vertretbar ist.

Die naturräumlichen Rahmenbedingungen und die bisherige Viehhaltung im Umfeld haben zu einem hohen Anteil an Intensiv-Grünland im Plangebiet geführt. Darüber hinaus bestehen randlich kleinere Ackernutzungen. Freiraumstruktur und Landschaftsraum werden im anschließenden Bereich im Süden überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Größere Waldflächen befinden sich im Plangebiet bzw. in seinem näheren Umfeld nicht. Südöstlich des Kreisverkehrs Künsebecker Weg/Neulehenstraße besteht allerdings ein kleinerer Fichten- und Eichenbestand.

Zur naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme wird auf den Umweltbericht zur 11. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 66 verwiesen.

Von Nordosten bis zum Kreisverkehr durchzieht ein Grabenzug das Gebiet, der abschnittweise mit alten Kopfweiden bestanden ist. Der sog. **Kleinebach** verläuft weiter entlang der Wiesenstraße nach Westen und schwenkt in Höhe der verbliebenen Hofanlage Potthoff nach Westen. Im Südosten ist am Bahnübergang Neulehenstraße ein größeres Regenrückhaltebecken angelegt worden.

Der Bereich liegt in relativ ebener Lage im Übergang zum offenen Landschaftsraum des Ostmünsterlands im Südwesten. Das Gelände fällt von etwa 120 m über NHN im Osten entlang der Bahntrasse des Haller Willem relativ gleichmäßig nach Westen und Südwesten entlang des Künsebecker Wegs auf rund 114 bis 116 m über NHN ab.

Neben dem Bereich Schloerstraße im Norden mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, der im Rahmen des § 34 BauGB zu bewerten ist, grenzen im Umfeld im Nordwesten und Westen die Neubaugebiete „Nördlich des Künsebecker Weges“ und „Weidenkamp“ mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung an (vgl. Bebauungspläne Nr. 26.2 und 58). Östlich der Bahntrasse liegen die großflächigen Wohngebiete Bredenstraße/Stodieks Hof/Gartnischer Weg mit ebenfalls i. W. ein- bis zweigeschossiger Bebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen (Bebauungsplan Nr. 21).

Im Südosten folgt jenseits der Bahntrasse und der bestehenden Wohngebiete das großflächige Gewerbegebiet „Gartnisch-Süd“, im Süden liegen aber auch weitere Siedlungssplitter wie die „Meindersstraße“ (vgl. Bebauungsplan Nr. 40).

Im Plangebiet sind nach Aufgabe der Milchviehwirtschaft auf dem Hof Potthoff und der heute weitgehend erfolgten Überbauung westlich des Künsebecker Wegs gemäß Bebauungsplan Nr. 58 die **vorrangigen Konfliktfelder:**

- Flächenbedarf und Versiegelung,
- Überplanung der verbliebenen Hofstellen und der Kulturlandschaft v. a. unter den Aspekten Betroffenheiten der Eigentümer sowie Natur- und Artenschutz,
- Künsebecker Weg und Neulehenstraße als örtliche Haupterschließungsstraßen und Bahntrasse „Haller Willem“ mit Lärmemissionen für das Plangebiet,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben auf dem Künsebecker Weg und im Bereich Schloerstraße und Neulehenstraße.
- Erhalt des Kleinbachs und Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet sowie Beachtung der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Halle (Westf.) ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem bisher (auch gemäß Regionalplan) dargestellten *Freiraum*, überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers*.

Im **Regionalplan** (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Detmold 2004) liegt die Stadt Halle (Westf.) an der großräumigen, verbindenden Achse A 33, B 68 und Bahntrasse Haller Willem zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück. Der vorliegende Planbereich „Gartnischkamp" wurde bisher als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Freiraumsignatur *Grundwasser- und Gewässerschutz* dargestellt, ebenso noch der westlich angrenzende, bereits erschlossene Planbereich „Weidenkamp".

Im Norden, Westen und Osten grenzen *allgemeine Siedlungsbereiche* (ASB) an. Im Osten werden der bestehende ASB und der vorliegende Bereich durch einen *Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr* voneinander getrennt. Im Südosten folgt der großflächige *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) Gartnischer Weg, weiter im Süden der GIB Ravenna-Park als interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet. Somit ist auch eine sehr gute Zuordnung der Siedlungsbereiche zu dem örtlichen und überörtlichen Arbeitsplatzangebot gegeben.

Als Voraussetzung für die kommunale Bauleitplanung wurde das zunächst erforderliche Verfahren für die **33. Regionalplan-Änderung** zur Neudarstellung eines allgemeinen Siedlungsbereichs ASB beidseits des Künsebecker Wegs durchgeführt. Diese Regionalplan-Änderung hat mit Bekanntmachung vom 28.02.2017 Rechtskraft erlangt. Die **landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPLG** ist entsprechend mit Datum vom 17.05.2017 positiv beschieden worden.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der überplante Bereich umfasst wie oben dargelegt drei Hofanlagen teilweise mit Baumbestand, Grünland- und Ackerflächen, den Oberlauf des Kleinbachs mit Kopfweidenreihe, eine noch relativ neu angelegte Fläche für die Regenwasserrückhaltung im Südosten sowie Teile der Straßenzüge Künsebecker Weg und Schloerstraße. Im Rahmen der bisherigen Planungsarbeiten und der Umweltstudie sind umfassende Bestandsaufnahmen erfolgt. Zur Erfassung der Biotopstruktur wurde eine **Biotoptypenkartierung** durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden ebenso Erhebungen zu den **Artengruppen Amphibien, Avifauna und Fledermäuse** durchgeführt. Von den für den Bereich potenziell ggf. zu erwartenden planungsrelevanten Arten wurden Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen, die im Zuge der Bauleitplanung zu beachten sind. Wichtig kann in diesem Zusammenhang z. B. der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, soweit möglich, als potenzielles Quartier sowie als Leitstruktur sein. Auf die weitere Prüfung im Rahmen des Umweltberichts wird verwiesen.

Auf Bestandsaufnahme und Bewertung im Umweltbericht sowie auf die im Planverfahren weiter erfolgenden Arbeiten zum Artenschutz wird verwiesen.

Naturschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Plangebiet oder im Umfeld nicht ausgewiesen worden. Das Naturschutz-/FFH-Gebiet „Gartnisch Berg" entlang des Hangzugs des Teutoburger Waldes liegt ca. 1.200 m entfernt in nordöstlicher Richtung. Zwischen dem Änderungsbereich und dem o. g. Schutzgebiet befinden sich Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen beidseits der B 68, so dass das Planvorhaben keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet haben wird.

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet.** Westlich der Wiesenstraße beginnt allerdings das **Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Bäche des Ostmünsterlands"**, das dem weiteren Lauf des Kleinebachs folgt. Das Landschaftsschutzgebiet erfasst Ausschnitte der Parklandschaften des Münsterlands mit der typischen kleinteiligen Gliederung aus Hecken, Feldgehölzen etc. Ziele sind hier die Sicherung der Gehölzstrukturen mit Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans Halle-Steinhagen**. Dieser formuliert für den überwiegenden Teil der Flächen das Ziel einer Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und belebenden Elementen, wobei auf die zu erwartende bauliche Entwicklung Rücksicht zu nehmen ist. Anreicherungen sollen dort vorgenommen werden, wo sie bei einer möglichen baulichen Entwicklung dauerhaft erhalten werden können. Dafür kommen insbesondere Maßnahmen an Wegen, Geländekanten, Waldrändern und Gewässern in Betracht. Das Entwicklungsziel beinhaltet Erhalt und Sicherung der prägenden Landschaftsteile und der bedeutsamen, gliedernden und belebenden Landschaftselemente. Diese sollen bei der Planung zur Ein- und Durchgrünung der künftigen Baugebiete Berücksichtigung finden. Für den im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bachlauf mit Gehölzbestand weiter im Westen jenseits der Wiesenstraße außerhalb des Plangebiets verfolgt auch der Landschaftsplan das Ziel, die bachbegleitenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegen im Plangebiet nicht vor. Die von Bäumen eingerahmten Hofstellen im mittleren und südlichen Planbereich sowie die verbindenden Freiflächen sind Teil des landesweit bedeutsamen Biotopverbundsystems der Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Wäldern (VB-DT-3915-0272).

3.4 Boden- und Gewässerschutz

Gemäß Bodenkarte NRW[4] befinden sich östlich des Künsebecker Wegs im noch nicht überbauten Plangebiet Plaggeneschböden, die aus anthropogenen Verbesserungsmaßnahmen der ursprünglichen Podsolböden entstanden sind. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen[5] treffen auf diese Bereiche zu, hier Plaggenesche mit Teilfunktion als *Archiv der Natur- und Kulturgeschichte*. Diesen Flächen wird eine sehr hohe Funktionserfüllung zugeordnet (s. auch Umweltbericht, Kapitel 2.5).

---

[4] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1981.

[5] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2017, hier ergänzt durch BK5 Kartierungsverfahren W0 306 „Halle, WSG" des Geologischen Dienstes NRW (schriftl. Mitteilung des Geologischen Dienstes NRW vom 11.08.2015 im Rahmen des Scoping).

Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, die nach Angaben des Geologischen Dienstes als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten wären, wenn auch die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung stützen, sind von der Planung nicht betroffen. Die Bodenzahlen der betroffenen Böden liegen zwischen 15 und 25.

Der **Kleinebach** entwässert das nördliche Plangebiet und verläuft westlich des Künsebecker Wegs weiter entlang der Wiesenstraße. Darüber hinaus bestehen jeweils Straßenseitengräben mit periodischer Wasserführung. Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das gesamte Plangebiet liegt in **Zone III A** des **Wasserschutzgebiets** „Halle“, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten. Die geplante großflächige und maßvoll zu verdichtende Wohnbauentwicklung ist – ebenso wie die westlich angrenzenden Neubaugebiete „Weidenkamp“ und „Bachweide“ und der große Teile der Kernstadt – mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren. Die T. W. O. haben jedoch in einem benachbarten Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass im Interesse des Grundwasserschutzes **Erdwärmepumpen in Zone III A nicht erlaubt** sind.

Das Baugebiet liegt nicht in einem **festgesetzten Heilquellenschutzgebiet**.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor. Im Südosten in Höhe des Bahnübergangs Neulehenstraße befindet sich bereits ein neu angelegtes **Regenrückhaltebecken**.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Plangebiet selbst keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Weiter westlich wurde im Bereich der Neubaufläche „Bachweide“ in der Zeit von etwa 1900 bis 1996 der Standort „Imsande“ als Gerberei genutzt. Im Zuge der Entwicklung des dortigen Baugebiets und im Rahmen des Umlegungsverfahrens konnte diese Altlast aber bereits vor einigen Jahren saniert werden. Im Plangebiet sind der Stadt auch keine **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh, Tel. 05241 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf **außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände** beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Land- und Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde bzw. wird bisher **landwirtschaftlich** genutzt. Aufgrund der früher sehr umfangreichen Viehhaltung überwog der Grünlandanteil mit Fettwiese/Fettweide. Der Hof Potthoff wurde einvernehmlich ausgelagert. Aufgrund der bereits im Umfeld zuvor vorhandenen Wohnbebauung hatte der Betrieb seinen Entwicklungsspielraum bereits ausgeschöpft, so dass auch aus betrieblicher Sicht eine Verlagerung sinnvoll war.

An der Schloerstraße wird die Hofstelle mit Nebengebäuden noch landwirtschaftlich und mit einem Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten sowie als Agrartechnik- und Handelsgesellschaft betrieben. Die Hofstelle am Künsebecker Weg wird im Nebenerwerb betrieben, die Inhaber sind über die Planung informiert. Die Vorgehensweise wird jeweils im Rahmen der Bauleitplanung und des Umlegungsverfahrens intensiv abgestimmt. Die ehemalige Hofstelle im Süden wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, hier wird die Frage der Überplanung ebenfalls im Verfahren weiter abgestimmt.

Im Plangebiet „Gartnischkamp“ sind einzelne Gehölze und Baumgruppen, insbesondere an den Hofstellen, jedoch **keine Waldflächen** vorhanden.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Jenseits der Bahntrasse ist rund 100 m östlich des Plangebiets die alte Hofstelle am Hofweg als Baudenkmal eingetragen worden. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Das Plangebiet ist Teil der großräumigen, **regionaltypischen Kulturlandschaft**. Die Hofstellen im Umfeld mit Eichengruppen, Bachlauf, gliedernde Gehölzzüge etc. vermitteln noch den Charakter dieser gegliederten Kulturlandschaft.

3.8 Freizeit und Erholung

Im Plangebiet bestehen **keine Einrichtungen für Freizeit und Erholung**. Der Landschaftsraum in seiner bisherigen Ausprägung ist mit dem Wechsel der landwirtschaftlichen Nutzungen, den gliedernden Elementen wie Hofanlagen und Gehölzgruppen Teil der Parklandschaft des Ostmünsterlands (s. Landschaftsplan und Umweltprüfung) und hat Bedeutung für die Naherholung. Im Plangebiet wird der Trampelpfad am Kleinebach genutzt, auch als Querverbindung – unzulässig – über die Bahnlinie nach Osten. Das umgebende Wegesystem in Richtung Außenbereich wird als gut beurteilt (mit Fuß-/Radweg am Künsebecker Weg und an der Neulehenstraße), unterliegt teilweise aber auch einer relativ hohen Verkehrsbelastung, so dass die Attraktivität v.a. für Fußgänger begrenzt ist.

3.9 Sonstige planerische Bindungen, Leitungstrassen

Über den nördlichen Änderungsbereich hinweg verläuft eine **Richtfunkstrecke** in Nordwest-Südost-Richtung, Wohnbauflächen mit den üblichen Bauhöhen haben hier aber i. A. keine Auswirkungen.

Parallel zum Kleinebach verläuft ein **Mischwasserkanal**, der den Siedlungsbereich östlich der Bahntrasse entwässert und zu erhalten ist.

Über einzelne Versorgungsleitungen für die vorhandene Bebauung hinaus sind **sonstige Hauptleitungstrassen**, die ggf. zu Konflikten mit dem Planungsziel führen könnten, bisher nicht bekannt.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **Anbindung** der Erweiterungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt über die inzwischen in Betrieb befindliche Entlastungsstraße mit Anschluss an das weitere Straßennetz Richtung Stadtgebiet und zur Auffahrt Schnatweg/A 33 bzw. zur B 68. Es besteht somit auch für den Änderungsbereich ein leistungsfähiger Anschluss an das Verkehrsnetz. Ggf. relevante Verkehrsprobleme werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet. Auf Ebene der FNP-Änderung wird hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf gesehen.

a) Individualverkehr – Kfz, Radfahrer und Fußgänger

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Anschlüssen an die örtlichen Hauptverkehrsstraße Künsebecker Weg im Westen und Neulehenstraße im Süden, in untergeordnetem Maße kann ergänzend auch die Schloerstraße im Norden genutzt werden. Der Künsebecker Weg übernimmt die wesentliche Erschließungsfunktion und bindet das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an. Im Nordwesten erfolgt ein Anschluss an die Alleestraße, im Süden Richtung Künsebeck an Kreisstraße, Tatenhausener Straße und in Richtung der künftigen Autobahnauffahrt Schnatweg. Über die Schloerstraße wird ein weiterer Anschluss in Richtung Nordosten zur Stadtmitte möglich. Die **Binnenerschließung** soll nicht direkt an den Künsebecker Weg, sondern quartierbezogen über untergeordnete, ruhige Erschließungsringe und Stichwege erfolgen.

Fußgänger und Radfahrer können sehr gut v. a. über die Schloerstraße und über den bahnbegleitenden Radweg im Norden in Richtung Stadtmitte und zu den zentralen innerstädtischen Einrichtungen gelangen.

b) ÖPNV – Bus und Schiene

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch die **Buslinien 86 und 88**:

- Die Linie 86 verkehrt an Schultagen und wird über B 68 – Gartnischer Weg – Neulehenstraße – Künsebecker Weg – Alleestraße – Bahnhof/ZOB und zurück an den Schulstandorten vorbei geführt. Fahrzeiten sind auf die Schulzeiten ausgerichtet.
- Die überörtliche Linie 88 zwischen Halle/ZOB und Bielefeld/Hauptbahnhof führt ebenfalls über den Künsebecker Weg und durch Künsebeck weiter über die B 68 nach Bielefeld. Die Linie 88 verkehrt von Montag bis Freitag in den Schulzeiten morgens und mittags etwa halbstündig, ansonsten i. W. im Stundentakt. Samstags wird ein Stundentakt angeboten, Sonn- und Feiertags ein Zweistundentakt.
- Die Linien 43 und 89 führen im Westen über die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbare Alleestraße über Bokel nach Gütersloh bzw. nach Versmold.

Bushaltestellen bestehen in fußläufiger Entfernung in wenigen hundert Metern von den jeweiligen Gebietsgrenzen am Künsebecker Weg außerhalb des Plangebiets im Nordwesten (Höhe Baugebiet Bachweide) und im Süden (Siedlung Friedlandstraße) sowie an der Neulehenstraße im Südosten (Fa. Gerry Weber). Die Stadt Halle (Westf.) wird in Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh und mit dem VVOWL das geplante Baugebiet in den Nahverkehrsplan aufnehmen und eine neue zentrale Haltestelle einrichten. Nach dem bisherigen Stand bietet sich eine Haltestelle in Höhe der beiden Hofstellen Potthoff und Massmann im Bereich der querenden Grünachse an, die über das gebietsinterne Wegesystem zentral erreichbar sein wird. Darüber hinaus bindet die Stadt das Gebiet in das System TaxiBus/Anrufsammeltaxi (AST) ein.

Die **Bahnlinie „Haller Willem"** ist zwischen Bielefeld/Brackwede und Dissen/Bad Rothenfelde/Osnabrück leistungsfähig modernisiert worden und wird heute im Stundentakt bedient. Bis zum **Bahnhof Halle (Westf.) mit ZOB** beträgt die Entfernung von der Nordgrenze in Höhe Schloerstraße über den bahnbegleitenden Fuß- und Radweg nur knapp 800 m Meter, der Bahnhof kann sehr gut erreicht werden.

4.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind im Sinne des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Westen, Norden und Osten eingefasst. Es wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerflächen oder als Grünland für Milchvieh genutzt.

a) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen

An der Schloerstraße wird die Hofstelle mit Nebengebäuden noch **landwirtschaftlich** und mit einem Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten sowie als Agrartechnik- und Handelsgesellschaft betrieben. Die Hofstelle am Künsebecker Weg wurde bisher noch im Nebenerwerb betrieben. Die ehemalige Hofstelle im Süden wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, hier wird die Frage der Überplanung ebenfalls im Verfahren weiter abgestimmt. Die Eigentümer sind jeweils über die Planung informiert, die weitere Vorgehensweise wird im Rahmen der Bauleitplanung und des Umlegungsverfahrens intensiv abgestimmt.

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. kritischen Konfliktpotenzial sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Die Abstände zu den Gewerbe- und Industriebetrieben im Gewerbegebiet Gartnischer Weg im Südosten des Plangebiets sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold auch im Hinblick auf Betriebsbereiche, die im Süden in rund 1 km Entfernung in Höhe Kantstraße nach der Störfall-Verordnung betrieben werden, gutachterlich überprüft worden, im Ergebnis liegen hier keine für das Plangebiet ggf. kritischen Abstände bzw. Fragestellungen vor.

b) Verkehrliche Immissionen

Der Künsebecker Weg und die Neulehenstraße als örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie die Bahntrasse „Haller Willem" verursachen Immissionen im Plangebiet, die ebenfalls zu beachten sind.

Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans und als Vorbereitung für den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 66 sind frühzeitig schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und für das Plangebiet Nr. 66 fortgeschrieben worden. Zunächst wurde die freie Schallausbreitung mit erwarteten Emissionen durch den Künsebecker Weg, durch Neulehenstraße und Schloerstraße sowie durch die Bahnanlage östlich des Plangebiets zu Grunde gelegt. Das Schallgutachten wurde entsprechend der Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen im Umfeld und gemäß Entwurfsplanung Nr. 66 fortgeschrieben – bezogen auf die mittlerweile erfolgte Anordnung einer Tempo 30-Zone auf dem Künsebecker Weg – und liegt nunmehr ergänzt gemäß der aktuellen Fassung der Plankarte Stand Entwurf 2018 vor.[6]

In der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 58 „Weidenkamp" sind die 3,6 bis 3,8 m hohen Wände auf erhebliche Kritik in der Bevölkerung und in der Politik gestoßen. Im Rahmen der weiteren Erörterungen der verkehrlichen und städtebaulichen Planungen hat sich herausgestellt, dass die Höhen der gesamten Lärmschutzwände reduziert werden können, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Künsebecker Weg zwischen Schloerstraße und Neulehenstraße von Tempo 50 auf V = 30 km/h reduziert werden würde. Gemäß Schallgutachten sind damit die geplanten und vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebiets mit Pegeln auf Mischgebiets-Niveau der 16. BImSchV bzw. auf Wohngebiets-Niveau der 16. BImSchV bzw. auf Wohngebiets-Niveau der DIN 18005 belastet. Die ermittelten Pegel, die höher als idealtypisch sind und unterhalb der gesundheitlichen Gefährdungsschwelle liegen, entsprechen zwar grundsätzlich gesunden Wohnverhältnissen, weisen aber – gemessen an den idealtypischen Pegeln – belästigenden Charakter auf.

Da die geplanten Gebäude hier Abstände von rund 20–25 m oder mehr zur Fahrbahn einhalten kann gemäß Vorschlag des Gutachters passiver Schallschutz hier eine ausreichende und sinnvolle Konfliktlösung sein, eine entsprechende Abwägung vorausgesetzt. Hierzu sind im Bebauungsplangebiet Nr. 66 entsprechend ermittelte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 aufzunehmen. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist festzuhalten, dass die Anforderungen im Zuge des Bebauungsplans Nr. 66 gut bewältigt werden können.

---

[6] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 66 „Gartnischkamp" der Stadt Halle (Westf.), Teil Verkehrslärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 05.12.2016 mit Ergänzung vom 04.04.2018.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Fragen der **Ver- und Entsorgung,** des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind bereits im Rahmen der bisherigen Gebietsentwicklung gemäß Rahmenplanung und Bebauungsplan Nr. 58 (als 1. Bauabschnitt) geprüft worden. Das Plangebiet Gartnischkamp ist im Zuge der bisherigen Erschließungsmaßnahmen soweit möglich berücksichtigt worden.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die bisherigen Umweltprüfungen im Verfahren für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 58 mit 9. FNP-Änderung und für die aktuelle 33. Regionalplan-Änderung haben keine Fragestellungen ergeben, die aus Sicht der ggf. betroffenen Schutzgüter grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen.

Die umweltrelevanten Belange werden im Verfahren auf Grundlage der Umweltprüfung zur 11. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 66 geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das großflächige Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie durch den langfristigen Verlust der schutzwürdigen Böden und von Grünland in einem eher kleinteilig strukturierten Landschaftsraum etc. (s. Umweltbericht). Die Auswirkungen sind jedoch i. W. auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende erhebliche oder besondere und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich im Zuge der grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen gewerblichen und Wohnbauflächenent-

wicklung der Stadt jedoch gezeigt, dass weiterhin Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauinteressenten erforderlich sind (s. Kapitel 1, 2).

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 11,58 ha. Hiervon werden 7,63 ha als Nettobaufläche überplant, davon können rund 4,1 ha neu versiegelt werden (bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,4/0,3 zzgl. 50 % für Nebenanlagen etc. gemäß BauNVO). Rund 1,1 ha werden als Verkehrsflächen neu benötigt. Dieser Flächenverbrauch ist erheblich, jedoch für den geplanten Umfang an Bebauung nicht vermeidbar. Im Plangebiet werden allerdings auch erhebliche Grün- und Regenrückhalteflächen mit über 2 ha vorgesehen.

Im noch nicht überbauten Plangebiet befinden sich in einem größeren Umfang Plaggeneschböden, die aus anthropogenen Verbesserungsmaßnahmen der ursprünglichen Podsolböden entstanden sind und die zu den **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen gehören[7], hier Plaggenesche mit Teilfunktion als *Archiv der Natur- und Kulturgeschichte*. Diesen Flächen wird eine sehr hohe Funktionserfüllung zugeordnet (s. Umweltbericht, Kapitel 2.5, 4).

Vor Umsetzung der Bauleitplanung strebt die Stadt eine Dokumentation des Bodens an, Vorgehensweise und sinnvoller Umfang werden im weiteren Verfahren mit der Fachbehörde abgestimmt. Ein vollständiger Verzicht auf die siedlungsstrukturell sehr günstig gelegene und von örtlichen Haupt-/Sammelstraßen umgebene Fläche wäre städtebaulich angesichts fehlender Alternativen sehr kritisch. Auch ein teilweiser Verzicht auf Bauflächen über die Grünflächen hinaus wäre angesichts der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum sehr problematisch. Im Ergebnis strebt die Stadt daher eine Nutzung gemäß Plankonzept an.

Die überplanten Flächen gehen der **Landwirtschaft** dauerhaft verloren. Gleichwohl sind die Belange und Interessenlagen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft mit den anderen gemäß BauGB zu beachtenden Belangen abzugleichen (wie hier mit dem Flächenbedarf für Wohnen an den nach Prüfung auf FNP-Ebene sinnvollen und vertretbaren Standorten).

Angesichts der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und im Planbereich wird die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen in der Abwägung der berührten Belange des Bodenschutzes, der Landwirtschaft und der Stadtentwicklung an dieser Stelle für vertretbar gehalten.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Zuge des Planverfahrens mit 11. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 66 im Parallelverfahren für bisher nicht bebaute Flächen werden diese Fragestellungen berücksichtigt. Hierbei ist zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar ist, ob er in seinen Auswirkungen gemindert wird und wie ein Ausgleich erfolgen kann.

---

[7] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2017, hier ergänzt durch BK5 Kartierungsverfahren W0 306 „Halle, WSG“ des Geologischen Dienstes NRW (schriftl. Mitteilung des Geologischen Dienstes NRW vom 11.08.2015 zur 33. Regionalplan-Änderung).

Zur Bewertung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft war zunächst die **Standortfrage** zu prüfen. Im Zuge der Regionalplan- und FNP-Diskussionen hat sich gezeigt, dass das vorliegende Gebiet aufgrund des weiterhin noch bestehenden Bedarfs an Bauland konkret entwickelt werden soll. Der Standort wird im Ergebnis städtebaulich und naturschutzfachlich als sinnvoll und als vertretbar bewertet. Besonders wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche selber nicht, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht hier nicht vor. Grundsätzliche Artenschutzkonflikte werden nicht gesehen. Auf die grundsätzlichen **städtebaulichen Planungsziele** wird verwiesen.

In der Bauleitplanung, hier sachgerecht im Zuge des Bebauungsplans Nr. 66 mit konkreten Festsetzungen für Teilflächen, sind weiterhin **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** zu prüfen. Hierzu wird auf die geplante Bebauung in maßvoller Dichte, auf die Grünzüge und auf den angestrebten überwiegenden Erhalt der wertvollen Gehölze im Gebiet verwiesen. Die gemäß Rahmenplanung entwickelte Erschließungs- und Bebauungsstruktur berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Diese Maßnahmen sowie die Vorgaben zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist schließlich im Zuge des parzellenscharfen Bebauungsplans Nr. 66 zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. **Maßnahmen zum Ausgleich** geboten sind oder erforderlich werden.

Im Umweltbericht bzw. ergänzend hierzu wird zum Bebauungsplan-Verfahren eine konkrete **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet. In dieser wird der aus umweltfachlicher Sicht gebotene Ausgleichbedarf für den für von der Stadt als unvermeidbar bewerteten Eingriff rechnerisch ermittelt. Zur Deckung des ermittelten Bedarfs wird die Stadt Halle (Westf.) entsprechende stadteigene bzw. vertraglich gesicherte Maßnahmenflächen bereitstellen, das Ausgleichsmaßnahmenkonzept wird im Bebauungsplan-Verfahren mit der Fachbehörde und mit anderen Beteiligten erarbeitet und abgestimmt. Auf FNP-Ebene ist festzuhalten, dass diese Fragestellung sachgerecht im Bebauungsplan Nr. 66 abgearbeitet werden kann.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange zunächst im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Im Zuge der Umweltprüfung zur 11. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 66 werden diese Fragestellungen berücksichtigt.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Hand-**

lungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[8] zu Grunde zu legen.

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Bauleitplanung „Weidenkamp" und der Umweltstudie zur Regionalplan-Änderung Erhebungen zu den **Artengruppen Amphibien, Avifauna und Fledermäuse** durchgeführt, die im Jahr 2015 auf Aktualität überprüft worden sind. Von den für den Bereich potenziell ggf. zu erwartenden planungsrelevanten Arten wurden Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen, die im Zuge der Bauleitplanung zu beachten sind. Wichtig kann in diesem Zusammenhang z. B. der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, soweit möglich, als potenzielles Quartier sowie als Leitstruktur sein. Für die sog. „Allerweltsarten" stehen hier im Umfeld weiterhin ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten wurden nicht gefunden. Auf die Aussagen und Bewertungen in der Umweltprüfung und im **Artenschutzbeitrag** wird verwiesen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Fledermäusen müssen die Fällung von Bäumen und evtl. erforderliche Abbrüche von Gebäuden im Oktober erfolgen, da die Tiere zu diesem Zeitpunkt noch eine ausreichende Aktivität besitzen, um problemlos einen Quartierwechsel durchführen zu können. Ersatzhabitate sind in der Umgebung vorhanden. Bäumen sind vor der Fällung und Gebäude ggf. vor dem Abbruch auf Fledermausbesatz durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Ggf. erfolgt die Einleitung von Sicherungsmaßnahmen nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die lokale Population von Rauchschwalben und Mehlschwalben werden in den im Plangebiet erforderlichen Regenrückhalteflächen an geeigneten Stellen Lehmpfützen zur Aufnahme von Nistmaterial angelegt. Als Ersatz für den Brutplatzverlust des Feldsperlings werden an geeigneten Stellen im Planungsgebiet oder in seiner näheren Umgebung an Bäumen 5 Nistkästen durch die Stadt angebracht (s. Bebauungsplan Nr. 66).

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o. g. Änderung ist aber klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können aber durchaus auch Zielkonflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege" mit reduziertem

[8] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diesen Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Eine besondere **klimatische Bedeutung** der südlich an den Siedlungsbereich der Kernstadt Halle (Westf.) grenzenden Fläche wird nicht gesehen. Das überplante Gebiet besitzt in dieser Siedlungsrandlage angesichts der leichten Neigung nach Süden und der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion (s. Umweltbericht).

Im Hinblick auf den **überörtlichen Klimaschutz** führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand auf FNP-Ebene insbesondere folgende Aspekte zu nennen, deren weitere Umsetzung in Verbindung mit konkreten Maßnahmen aber erst im Zuge der Realisierung und in der Objektplanung erfolgen kann:

- Sinnvolle Arrondierung und Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung Richtung Süden mit Anschluss an bestehende Infrastrukturen,
- verkehrsgünstige Lage mit Anschlusspunkten für Fußgänger und Radfahrer Richtung Stadtmitte und Gemeinbedarfseinrichtungen
- gemäß Rahmenplanung weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden oder Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen, angemessene Abstände zwischen Bauzeilen und effektive, aber bedarfsgerechte Flächennutzung.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV erfolgen wird. Eine Nutzung regenerativer Energien ist entsprechend umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Rückhaltung des Regenwassers in möglichst naturnah mit Böschungen angelegten Mulden mindert den Eingriff in Wasserhaushalt und Kleinklima.

Im Ergebnis können die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand im Planverfahren voraussichtlich angemessen berücksichtigt werden.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 11. FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gartnischkamp“ bereiten die Erschließung und Entwicklung des zweiten Bauabschnitts der Wohngebietsplanung im Bereich Hof Potthoff/Schloerstraße vor. Die Planung wird zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich. Die im Umfeld des Plangebiets im südlichen Kernstadtgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen entwickeln zu können. Somit haben die Fachausschüsse und der Rat der Stadt Halle (Westf.) im Winter 2013/2014 die Beantragung der Regionalplan-Änderung und die anschließende Durchführung der Planverfahren für die 11. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 66 „Gartnischkamp“ beschlossen (s. DS-Nr. 00817/2013 und DS-Nr. 00844/2014). Grundlage ist das fortgeschriebene Rahmenkonzept für die Gesamtentwicklung im Bereich „Weidenkamp“ und „Gartnischkamp“. Auf die früheren Beratungen und auf die abgeschlossenen Planverfahren für die 9. FNP-Änderung und für den Bebauungsplan Nr. 58 „Weidenkamp“ westlich des Künsebecker Wegs wird entsprechend Bezug genommen.

Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich zwischen Schloerstraße, Bahnlinie, Neulehenstraße und Künsebecker Weg hat im Oktober/November 2016 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB** durchlaufen. Im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 66 „Gartnischkamp“ aufgestellt, der ebenfalls zeitgleich im Beteiligungsverfahren gewesen ist.

Das als Voraussetzung für die Weiterführung der kommunalen Bauleitplanung zunächst erforderliche Verfahren für die 33. Regionalplan-Änderung zur Neudarstellung eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) beidseits des Künsebecker Wegs hat mit Bekanntmachung vom 28.02.2017 Rechtskraft erlangt.

Die intensiven Abstimmungen mit den im Plangebiet beteiligten drei Eigentümergemeinschaften haben jedoch darüber hinaus sehr viel Zeit erfordert, auch wenn diese sehr intensiv und zielorientiert im Zuge der Umlegungsgespräche erfolgen konnten. Mit den beiden Eigentümerfamilien im Norden und im mittleren Bereich konnten grundsätzliche Einigungen erfolgen. Mit der Eigentümergemeinschaft im Süden konnten dagegen bis heute noch keine weitergehenden Klärungen herbeigeführt werden.

Aufgrund des erheblichen Wohnraumbedarfs muss das Planverfahren „Gartnischkamp“ mit der 11. FNP-Änderung und mit dem Bebauungsplan Nr. 66 jedoch zeitnah im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB fortgesetzt werden.

Über die eingegangenen Anregungen wurde daher Haupt- und Finanzausschuss im Frühjahr 2018 beraten. Auf Basis des entsprechend ausgearbeiteten Planentwurfs wird nunmehr die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** im Juni/Juli 2018 durchgeführt.

Bezug genommen wird ergänzend auf die bisherigen Beratungen über dieses Planverfahren. Zur Einleitung des Verfahrens wird auf die Beschlussfassungen im Haupt- und Finanzausschuss sowie im Rat am 04.12.2013 bzw. am 18.12.2013 verwiesen (s. DS-Nr. 00817/2013 und Protokolle). Darüber hinaus wird auf das 33. Regionalplan-Änderungsverfahren verwiesen.

Halle (Westf.), im Juni 2018