Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

11. Flächennutzungsplan-Änderung „Gartnischkamp“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6(5) BauGB a. F.

1. Planungsziele

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Gartnischkamp“ bereiten die Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche in Stadtkernnähe vor. Um die Nachfrage nach Wohneigentum für unterschiedliche Zielgruppen mittelfristig decken zu können, sollen Wohnbaugrundstücke in ausreichender Zahl und möglichst flexibel bereitgestellt werden. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsrandbereich im Bereich Gartnisch-Künsebeck und umfasst den nordöstlich des Künsebecker Wegs gelegenen Bereich „Gartnischkamp“. 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 im südlichen Kernstadtgebiet vorhandenen Infrastruktur-einrichtungen können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet.

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 sowie die aktuellen Erörterungen im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung verdeutlichen, dass auch in den nächsten Jahren noch ein erheblicher Wohnraumbedarf besteht. Die 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. Die Planung wird zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich.

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.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 11. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 66 „Gartnischkamp“ wurden im Parallelverfahren erstellt, die Umweltprüfung wurde gemeinsam für beide Bauleitpläne

bearbeitet. In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen (auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 66) sowie der Methoden zur Überwachung werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargestellt.

Zur Klärung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden bereits 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. Bäume 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).

Im Ergebnis werden im Plangebiet neben der erstmaligen Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Acker-/Grünlandflächen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auch Änderungen der Lebensraumstrukturen und des Orts- und Landschaftsbilds vorbereitet. Für den Bebauungsplan ist eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem vereinfachten Rechenmodell gemäß Arbeitshilfe NRW erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden, konkrete Maßnahmen werden auf Bebauungsplan-Ebene ergriffen (siehe dort). Vor diesem Hintergrund wird der im Plangebiet untergeordnet ermöglichte Eingriff in schutzwürdige Böden (siehe Umweltprüfung) als mit den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen abgegolten bewertet. Weitere Auswirkungen sind voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach heutiger Kenntnis sind besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen insofern nicht erkennbar.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

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 Beratungen über die gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB eingegangenen Anregungen für die 11. FNP-Änderung erfolgten im Haupt- und Finanzausschuss am 21.03.2018 bzw. für den Bebauungsplan Nr. 66 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 15.03.2018 (siehe DS-Nr. 00867/2018 bzw. DS-Nr. 00865/2018 und Protokolle). Zentrale Fragestellungen waren i. W. wasserwirtschaftliche Themen wie der Abstand zum Kleinebach, die technische Erschließung bzw. Entwässerung des Plangebiets und die Lage im Wasserschutzgebiet sowie eher formale Fragen zur landesplanerischen Abstimmung und zur Abwicklung des Planverfahrens. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen konkret zur 11. FNP-Änderung eingegangen. Da keine Fragestellungen aufgeworfen worden waren, die grundsätzlich gegen die Weiterentwicklung des Plangebiets sprachen wurde das Verfahren im Ergebnis mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB fortgesetzt.

Der **Entwurf der 11. FNP-Änderung** „Gartnischkamp“ hat gemäß § 8(3) BauGB parallel zum B-Plan vom 18.06.2018 bis zum 07.09.2018 **gemäß § 3(2) BauGB** öffentlich ausgelegen. Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB parallel beteiligt. Im Zuge der weiteren Umlegungsgespräche im Sommer/Herbst 2018 hat sich herausgestellt, dass die ehemalige Hofstelle im Quartier C „Süd“ nicht mehr erhalten werden soll. Der überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf wurde gemäß Beratungsergebnis im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vom 11.10.2018 zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB Ende 2018/Anfang 2019 bestimmt. Da die Planinhalte der vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich Gartnischkamp nicht von der nochmals erforderlich gewordenen Überarbeitung im Bereich des südlichen Quartiers C betroffen sind, ist hier eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Die Beratungen über die gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB eingegangenen Anregungen für die 11. FNP-Änderung erfolgten somit im Haupt- und Finanzausschuss sowie im Rat im Dezember 2018 (siehe DS-Nr. 01034/2018 und Protokoll). Von den Behörden etc. sind nur wenige Stellungnahmen eingegangen, im Vordergrund standen insbesondere Fragen der Entwässerung über die Vorflut Kleinebach. Hierzu ist festzuhalten, dass die Stadt Halle (Westf.) bereits eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Situation des Kleinebachs unternimmt und dass das Planvorhaben sachgerecht umgesetzt werden konnte.

4. Planentscheidung

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 19.12.2018 über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und die **11. FNP-Änderung beschlossen.**

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.

Die Feststellung der Gesamtentwicklung im Bereich „Weidenkamp“ und „Gartnischkamp“ durch die vorliegende Planung wird aus den in der Begründung zur 11. FNP-Änderung genannten Aspekten als städtebaulich sinnvoll und als folgerichtig bewertet. Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die Bauleitplanung wird Eingriffe durch Erschließung, Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Diese sind entsprechend naturschutzfachlich auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 66 gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen. Die Planungsziele der Stadt Halle (Westf.) können mit der Planung sinnvoll umgesetzt werden.

Halle (Westf.), im Januar 2019

A. Rodenbrock-Wesselmann	Ulrike Sommer
Bürgermeisterin	Ratsmitglied