



**Stadt Halle (Westf.):**

**Kommunales  
Gewerbe- und Industrieflächenkonzept**

Ansprechpartner:

Stadt Halle (Westf.)

Ravensberger Straße 1 | 33790 Halle (Westf.)

Jürgen Keil, fon [05201] 183 130

Michael Flohr, fon [05201] 183 140

Planungsbüro Tischmann Schrooten

Berliner Straße 38 | 33378 Rheda-Wiedenbrück

[buero@stadtplanung-ts.de](mailto:buero@stadtplanung-ts.de)

fon [05242] 55 09 - 0

Dirk Tischmann

Laura Fischer



4.3.2.2 Gewerbegebiet Gartnisch und Gewerbe- und Industriegebiet Baxter/Künsebeck (Steckbriefe I.2a und I.2b)	67
4.3.2.3 Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße (Steckbrief I.3)	68
4.3.2.4 Standort Klingenhagen/Goebenstraße und Gelände Borgers (Steckbrief II.2)	69
4.3.2.5 Kleingewerbebestandort Hesseln – Clever Straße (Steckbrief II.3)	69
4.3.3 GIB-Neuentwicklungen und interkommunale Zusammenarbeit.....	69
4.3.4 Übersicht: Potenzielle Flächenvorschläge und Prioritäten .....	81
4.4 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept: Zielsetzungen, Standortdiskussion und weitere Vorgehensweise .....	82
<b>5. Verzeichnisse .....</b>	<b>84</b>
Abbildungsverzeichnis .....	84
Tabellenverzeichnis .....	84
Quellenverzeichnis .....	84



## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Parallel zur Aufstellung des neuen **Landesentwicklungsplans NRW (LEP)** mit anschließender **Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold** prüfen die Kommunen im Kreis Gütersloh und die Kreisverwaltung Gütersloh die planerischen Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung in der Region. Ziel ist es, auf Grundlage **kommunaler Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte** Planungs- und Bewertungsgrundlagen zu erhalten, konkrete Möglichkeiten für Flächenentwicklungen im kommunalen Bereich zu diskutieren und die erforderlichen Weichenstellungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Städte und Gemeinden in den nächsten 15 Jahren vorbereiten zu können. Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Mangel an GIB-Standorten mit guten Entwicklungsperspektiven bereits heute ein erhebliches regionales Problem darstellt. Daher wird die interkommunale GIB-Standortplanung künftig in der Regionalplanung besonders im Mittelpunkt stehen.

Die Konzepte der Kommunen im Kreis Gütersloh sollen in eine Standortbestimmung des Kreises Gütersloh eingebunden werden, in der „als Klammer“ die Entwicklungsperspektiven der Kommunen gebündelt und soweit möglich interkommunal vorabgestimmt werden. Der Kreis Gütersloh wird hierbei auch die **wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen** im Kreis darlegen und entsprechende **gemeinsame Entwicklungsziele** formulieren.

Das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.)** wird somit und aufgrund der Größe der Stadt Halle primär aus städtebaulicher bzw. aus bauleitplanerischer Sicht erarbeitet. Die Grundsätze und Zielsetzungen der Kommune im Umgang mit den bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen bzw. mit den im Gemeindegebiet ansässigen Betrieben sind zu erörtern. Für die angestrebte künftige Gewerbeentwicklung sind mögliche Ergänzungs- und Erweiterungsflächen zu prüfen und zu bewerten. Im Ergebnis soll dieses Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Grundlage für die Berücksichtigung der kommunalen Entwicklungsziele im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans und für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde werden.

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine **sehr hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität**. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016) zeigt 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**. Im Zuge der Neuaufstellung des heutigen Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt Halle (Westf.) – abweichend von allen anderen Kommunen im Kreis Gütersloh – ein Rückgang der Einwohner von 19.694 Personen (1996) auf 19.249 Einwohner bis zum Planungshorizont 2015 prognostiziert (Orientierungswert). Zum Stichtag 31.12.2014 lebten

dagegen 21.158 Einwohner, mit Datum vom 30.06.2015 schon **21.191 Einwohner in Halle (Westf.)**<sup>1</sup>. Diese Zahlen verdeutlichen die dynamische Entwicklung der Stadt.

Durch die heute schon weit fortgeschrittene Erschließung des **regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park** und durch den absehbaren Lückenschluss der A 33 zwischen Bielefeld/Steinhagen und Borgholzhausen ab dem Jahr 2019 wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) weiter steigen.

Die Stadt hat weiter im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** in den Jahren 2000 bis 2006 die Problematik der überplanten, aber zu einem erheblichen Teil nicht verfügbaren Flächen intensiv aufgearbeitet. Neben den Flächen für Wohn- und Mischnutzungen wurden ebenso ggf. gewerblich nutzbare Brach- und Reserveflächen geprüft. 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“. Sonderstandorte oder Konversionsflächen (Bahnflächen, militärische Standorte, altindustrielle Standorte), die größere Umnutzungspotenziale bieten, bestehen in Halle (Westf.) jedoch nicht, so dass der Planungsspielraum hier begrenzt ist.

Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) eine **aktive Baulandpolitik** und versucht auch im gewerblichen Bereich insbesondere über den Zwischenerwerb potenzieller Entwicklungsflächen deren zielgemäße Nutzung sinnvoll zu steuern.

Die Nachfrage nach den **Gewerbe- und Industrieflächen im Ravenna-Park** war bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 56 im Jahr 2012 und ohne Vermarktungsaktivitäten der beteiligten Kommunen enorm. Neben dem Zeitdruck für den Bau der Entlastungsstraße aufgrund des abschnittweisen Baus der A 33 – der katastrophale Durchgangsverkehr auf der B 68 durch die Innenstadt musste dringend und vor Inbetriebnahme des Bauabschnitts 6 Bielefeld-Steinhagen/Auffahrt Schnatweg umgeleitet werden – spielte in der Gebietsentwicklung auch die Standortdiskussion für das künftige Logistikzentrum der Gerry Weber AG eine besondere Rolle. Der örtliche Großbetrieb musste seine bisher auf mehrere Standorte in NRW und in Niedersachsen verteilten Logistikaktivitäten zeitnah zusammenführen. Durch die rechtzeitige Flächenentwicklung kann dieses Logistikzentrum nunmehr am Stammsitz des Konzerns im Kreis Gütersloh verwirklicht werden. Hierfür werden knapp 15 ha der GI-Flächen benötigt. Eine Standortentscheidung in Niedersachsen wäre mit einem erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen und von langfristigen Standortperspektiven des Betriebs im Kreis Gütersloh einhergegangen.

---

<sup>1</sup> Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh, siehe dort, S. 5. Hinweis: Die auf damalige Besonderheiten und Stichtagsregelungen zurückgehende negative Einschätzung im Regionalplan ist frühzeitig zwischen Stadt und Bezirksregierung erörtert worden, entsprechend wurden Prognosen und Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe in Halle (Westf.) korrigiert.

Zwei weitere größere Betriebe aus Ostwestfalen haben sich für den Standort entschieden, so dass mit dem Stand Winter 2016 nur noch 1,52 ha freie Reserve verfügbar ist. Die beteiligten Kommunen bewerten diese Entwicklung ausdrücklich auch als wichtigen Beitrag zur grundsätzlichen Standortsicherung der Betriebe im Raum Gütersloh/Bielefeld, da diese an den bisherigen Standorten v. a. aufgrund der Lage und der Konflikte im Bereich Immissionsschutz und Verkehr mit umgebender Wohnbebauung keinen ausreichenden Entwicklungsspielraum mehr hatten und offenbar auch eine weitere Abwanderung aus der Region möglich war.

Zum Verständnis der Flächenentwicklung im **interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park** (Gesamtgröße von 42 ha brutto) sei ergänzt, dass gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung im **Kooperationsvertrag der drei beteiligten Kommunen** Anfang 2011 festgelegt wurde, dass die Stadt Gütersloh 21 ha, die Stadt Halle (Westf.) 16 ha und die Stadt Werther 5 ha als jeweiligen Flächenanteil rechnerisch in die GIB-Bilanz einbringen. Anders ausgedrückt: Der regional bedeutsame Standort Ravenna-Park wird zwar auf Haller Stadtgebiet entwickelt, der Flächenanteil der Stadt Halle liegt aber bei etwa 40 % und war durch die damals noch bestehenden Flächenkontingente abgedeckt, so dass nicht die Gesamtgröße von 42 ha der Stadt Halle (Westf.) entgegen gehalten werden kann.

Somit ist die Stadt Halle (Westf.) heute in der Situation, dass aufgrund der sehr zügigen Entwicklung im Ravenna-Park nur noch kleine Restflächen als Gewerbe- und Industrieflächenangebot vorhanden sind, so dass derzeit die Erweiterung um die etwa 6 ha große verbliebene Restfläche im Osten zwischen A 33, Auffahrt Schnatweg und Entlastungsstraße vorbereitet wird.

Darüber hinaus steht die Stadt Halle (Westf.) vor der Aufgabe, die strategischen Entscheidungen für die langfristige Gewerbe- und Industrieentwicklung vorzubereiten. Soweit keine vorhandenen Potenziale mehr mobilisiert werden können, ist zu entscheiden, ob zusätzliche Flächen für eine Weiterentwicklung der vorhandenen Standorte vorbereitet werden sollen und welche Entwicklungsrichtung dann ggf. einzuschlagen ist.

## 1.2 Aufbau und Planungshorizont

Die kommunalen **Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte der Kommunen im Kreis Gütersloh** sollen wie in Kapitel 1.1 dargelegt in die gewerbliche Standortbestimmung des Kreises Gütersloh eingebunden werden. In diesem Rahmen werden allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen und die kreisweiten Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele zusammengestellt. Das **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.)** umfasst vor diesem Hintergrund die konkreten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen im Stadtgebiet:

- In Kapitel 2 werden zunächst **rechtliche und planerische Rahmenbedingungen** der gewerblichen Entwicklung im Stadtgebiet beschrieben. Neben den demografischen Grundlagen und der Wirtschaftsstruktur werden die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet untersucht und in jeweiligen Steckbriefen für die Standorte dargestellt.

- In Kapitel 3 wird die **Fragestellung des künftigen Flächenbedarfs** erörtert. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den letzten 10 Jahren wird aufgezeigt, wie die weitere Perspektive aussehen könnte. Die Stadt Halle (Westf.) hat zudem die Betriebe im Stadtgebiet angesprochen und um Aussagen zu den absehbaren Bedarfen gebeten.
- In Kapitel 4 werden die **grundlegenden Zielsetzungen und die Entwicklungsperspektiven** für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung für den Zeithorizont der kommenden Regionalplan-Überarbeitung erarbeitet. Zielhorizont war nach den ersten Aussagen der Bezirksregierung Detmold zunächst das Jahr 2030. Angesichts der Verzögerungen im Verfahren für den künftigen Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist als aktualisierter Zielhorizont des künftigen Regionalplans das Jahr 2035 genannt worden.

## 2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und regionalplanerische Rahmenbedingungen

Die Stadt Halle (Westf.) ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Im neuen LEP NRW (Stand: Aufstellung des überarbeiteten Entwurfs als Vorlage für den Landtag Juli 2016) wird die Einstufung als Mittelzentrum beibehalten.

*Landesplanung*

Der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum umfasst i. W. den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung einschließlich bis zum Jahr 2015 vor Inkrafttreten der 5. Änderung des Regionalplans für das Gewerbe- und Industriegebiet Ravenna-Park. Der gesamte mittlere Siedlungsraum Halle/Gartnisch, der anschließende Freiraum Richtung Bokel und das südöstliche Stadtgebiet liegen im Bereich großflächiger *Gebiete für den Schutz des Wassers*, die sich von Nordost nach Südwest durch den Siedlungsbereich ziehen. Der den Siedlungsbereich im Nordosten parallel oberhalb der B 68 begrenzende Kammzug des Teutoburger Walds ist im gesamten Stadtgebiet als *Gebiet für den Schutz der Natur* dargestellt, ebenso der Bereich um den Tatenhauser Wald und im Südwesten des Stadtgebiets im Bereich der Feuchtwiesen um Hörste und der Barrelpäule.

Nach der Überarbeitung gemäß Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 23.06.2015<sup>2</sup> werden im neuen LEP über die allgemeinen Ziele und Grundsätze hinaus für die regionale Entwicklung und für die hier eingebundene kommunale Gewerbe- und Industrieflächenkonzeption insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze in **Kapitel 2 Räumliche Struktur des Landes** und in **Kapitel 6 Siedlungsraum** künftig von besonderer Bedeutung sein, zu Inhalten und Einzelheiten wird auf den LEP-Entwurf verwiesen:

---

<sup>2</sup> Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 23.06.2015. Download unter [land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_vom\\_23.06.2015\\_zur\\_aenderung\\_des\\_lep-entwurfs\\_0.pdf](http://land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_23.06.2015_zur_aenderung_des_lep-entwurfs_0.pdf), letzter Zugriff am 31.07.2015, Düsseldorf und Beschluss des überarbeiteten Entwurfs des LEP NRW, Stand Juli 2016.

## 2. Räumliche Struktur des Landes

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum (= Bauleitplanung nur in ASB/GIB)

### 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“

6.1-3 Grundsatz Leitbild „dezentrale Konzentration“

6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

6.1-9 Grundsatz Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

### 6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.3-1 Ziel Flächenangebot

6.3-2 Grundsatz Umgebungsschutz

6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

6.3-4 Grundsatz Interkommunale Zusammenarbeit

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

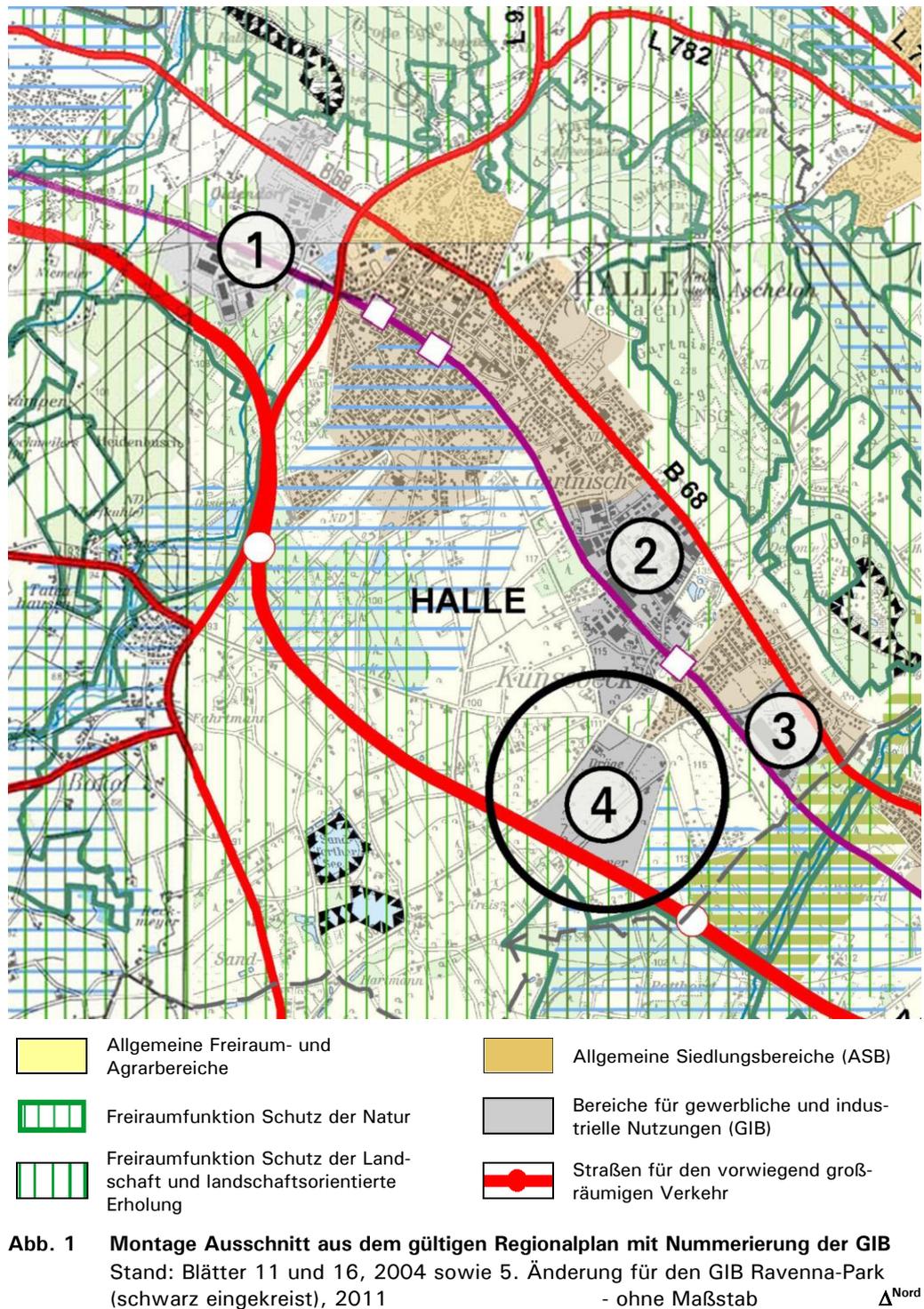
Die Ziele und Grundsätze des künftigen LEP NRW müssen die regionalen und kommunalen Anforderungen und Bedürfnisse ausreichend berücksichtigen und die notwendige Flexibilität erlauben. Hier bestehen nach wie vor erhebliche Zweifel und Sorgen, ob die landesplanerischen Absichten und der LEP-Entwurf diesen Anforderungen gerecht werden können. Verwiesen wird hierzu stellvertretend auf die Kritik des Regionalrats Detmold zum LEP-Entwurf in der „**Detmolder Erklärung II**“ zum **zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW** (Stand 04.12.2015).

#### Regionalplan

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 **Siedlungsschwerpunkt Kernstadt Halle (Westf.)** wird im Regionalplan als großer zusammenhängender *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt. Darüber hinaus wird die Ortslage **Künsebeck** beidseits der B 68 als ASB dargestellt. Neuentwicklungen sind auf diese Standorte zu konzentrieren. An diese ASB schließen die drei älteren gewerblich-industriellen Schwerpunkte an, die im Regionalplan als **Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt sind:

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

Als vierter Bereich ist im Jahr 2012 der GIB Ravenna-Park im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung aufgenommen worden (siehe nachfolgende Abbildung 1).



Weitere GIB-Standorte außerhalb dieser Konzentration zwischen B 68, Bahntrasse Haller Willem und Trasse der A 33 bestehen nicht. Die kleineren Ortsteile Hesseln, Bokel, Hörste und Kölkebeck mit weniger als 2.000 Einwohnern werden nicht im Regionalplan als ASB dargestellt und sind i. W. im Rahmen der Eigenentwicklung zu sichern.

Die in Kapitel 2.2 dargelegten **naturräumlichen und siedlungsgeographischen Rahmenbedingungen** sind im Regionalplan gut erkennbar durch die den Siedlungsraum umgebenden *Waldbereiche* und *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche* mit überlagernden Freiraumfunktion (*Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Grundwasser- und Gewässerschutz*) dargestellt.

## 2.2 Naturräumliche und siedlungsgeographische Rahmenbedingungen

Das Stadtgebiet umfasst ca. 70 km<sup>2</sup> und wird naturräumlich und siedlungsgeographisch durch die Lage am Südhang des Teutoburger Waldes geprägt. Der westliche und mittlere Bereich ist Teil des flachen, durch Grünland, Acker und Gehölzzüge gegliederten und in den Niederungen feuchten „Ostmünsterlands“, der nordöstliche Bereich wird durch den walddreichen Höhenzug des Bielefelder Osning bestimmt.

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

Die im Bau befindliche A 33 wird ab dem Jahr 2019 eine erhebliche Entlastung der Ortslage von überregionalem Verkehr leisten und führt im Südwesten und Westen auf der sog. „Konsenstrasse“ in einem größeren Bogen um diesen Siedlungsbereich herum.

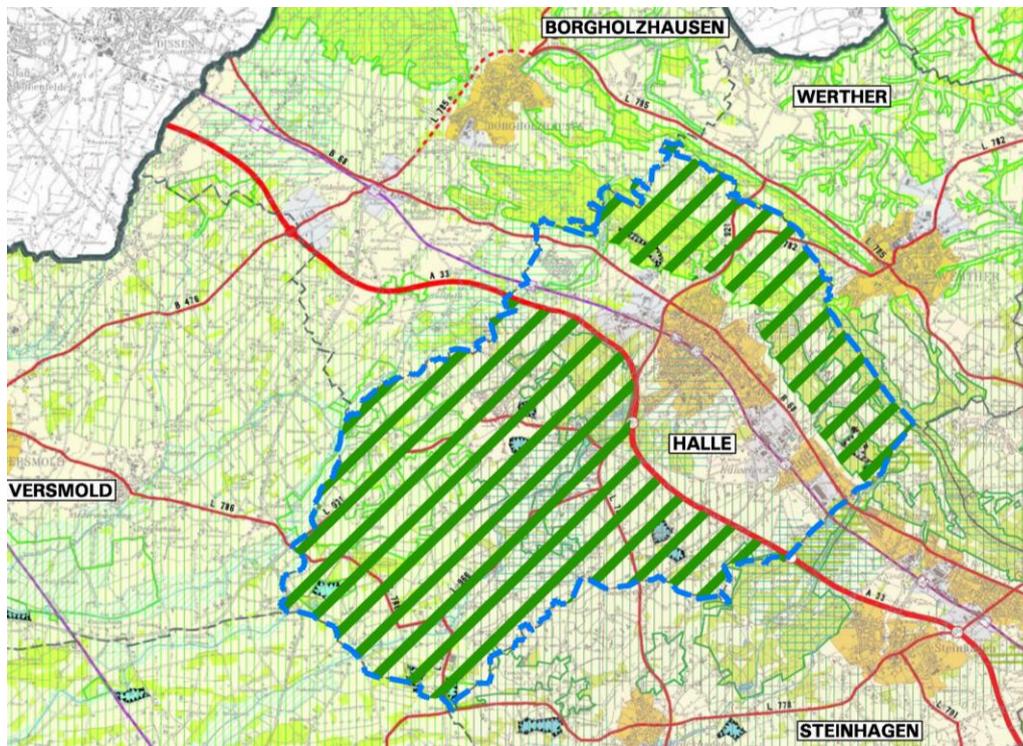
Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** umfasst im Osten und Norden der Kernstadt weite Teile des Waldbestandes um Gartnischer Berg, Storckenberg/Knüll und Große Egge, diese Bereiche sind großflächig auch als **Naturschutzgebiete** festgesetzt worden. Zwischen geplanten Bauflächen und einem FFH-Gebiet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

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

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

Abbildung 2 zeigt diese großräumige Gliederung des Stadtgebiets mit dem **Siedlungsbereich Künsebeck / Halle-Kernstadt / Hesseln** beidseits B 68 und

Bahntrasse einschließlich langfristigem Entwicklungsspielraum bis zur A 33 und den umgebenden **Landschaftsräumen** im Nordosten und Südwesten (grün schraffiert).



**Abb. 2** Siedlungsbereich Halle/Künsebeck und großflächige Freiräume im Stadtgebiet  
 - ohne Maßstab △<sup>Nord</sup>  
 Grundlage: Regionalplan 2004, TA Oberbereich Bielefeld, Auszug mit grün  
 schraffierter Überlagerung der freizuhaltenden Landschaftsräume

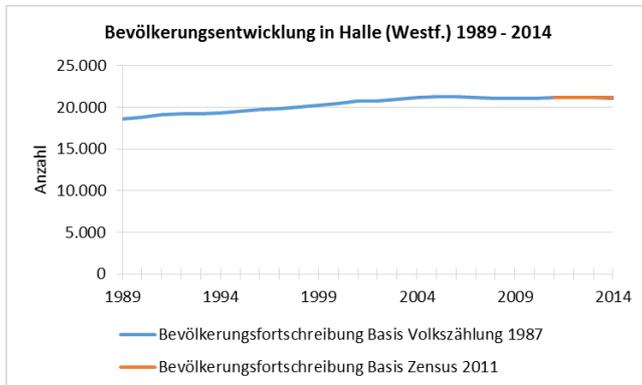
### 2.3 Demografische Struktur und Entwicklung

Zum 31.12.2014 lebten in der Stadt Halle (Westf.) 21.158 Einwohner (vgl. IT.NRW 2015). In der nachfolgenden Abbildung 3 ist ein stetiges Wachstum der Bevölkerung bis zum Jahr 2006 (21.329 Personen) erkennbar. Für die Folgejahre ist eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit geringfügigen positiven und negativen Schwankungen der Bevölkerungszahlen festzustellen. Die aktualisierte Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 zeigt für die letzten Jahre eine vergleichbare Entwicklung, wobei die Werte des Zensus geringfügig höhere Einwohnerzahlen aufweisen. (vgl. IT.NRW 2015)

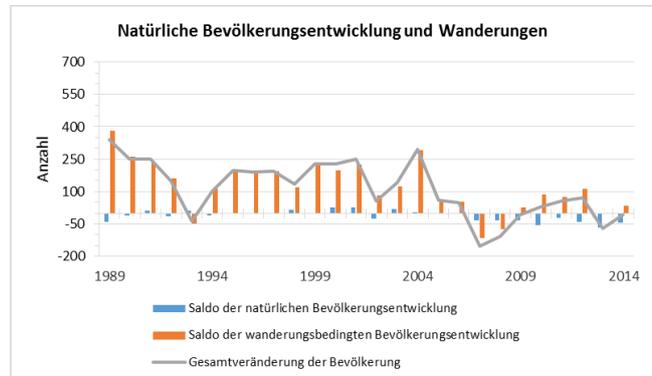
*Bevölkerungs-  
entwicklung*

In Abbildung 4 wird der wesentliche Einfluss der Wanderungen auf die Gesamtentwicklung der Bevölkerung deutlich. Mit Ausnahme des Jahres 1993 verzeichnet die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2004 deutliche Wanderungsgewinne auf. Seither ist der Überschuss der Zuzüge rückläufig, in den Jahren 2007, 2008 und 2013 war sogar ein Überschuss an Fortzügen zu verzeichnen. Insgesamt wies die Stadt im Zeitraum von 1989 bis 2014 überwiegend Sterbeüberschüsse auf. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnete insbesondere seit dem Jahr 2005 mehr Sterbefälle als Geburten. Im Ergebnis führte somit die in den 1990er Jahren überwiegend hohe Zahl der Zuzüge trotz

eines kontinuierlichen Sterbeüberschusses zu einem sichtbar positiven Saldo der Gesamtentwicklung. Deutlich wird aber auch, dass die Sterbeüberschüsse in den letzten Jahren nicht mehr kontinuierlich ausgeglichen werden konnten.

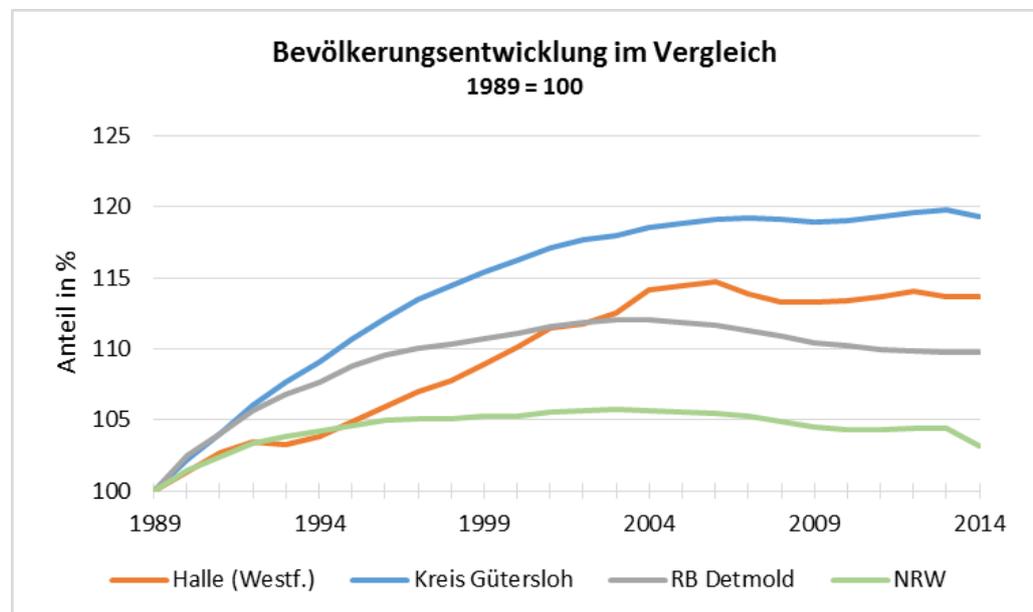


**Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung 1989-2014**  
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015



**Abb. 4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen**  
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

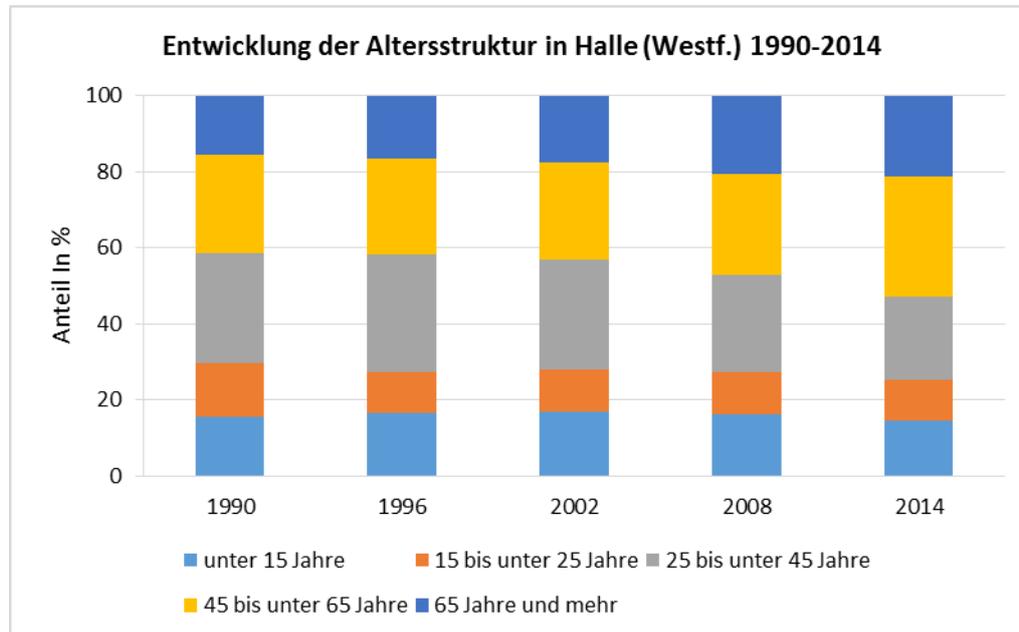
Der Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung des Landes NRW zeigt für die Stadt Halle (Westf.) ab Mitte der 1990er Jahre ein deutlich stärkeres prozentuales Wachstum. Eine noch größere Wachstumsdynamik verzeichnet hingegen der Kreis Gütersloh. Im Vergleich zum Regierungsbezirk Detmold verzeichnet die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle seit Anfang der 2000er Jahre ein stärkeres Wachstum. (vgl. IT.NRW 2015)



**Abb. 5 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**  
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

Die altersstrukturelle Entwicklung lässt die Alterung der Bevölkerung erkennen. Im Vergleich zu 1989 ist besonders die Gruppe der 15- bis unter 25-Jährigen zurückgegangen. Der Anteil der 25- bis unter 45-Jährigen ist ebenfalls rückläufig. Noch machen insgesamt die Personen im erwerbsfähigen Alter den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung aus. Da aber

der Anteil der beiden älteren Gruppen an der Gesamtbevölkerung deutlich zunimmt, wird sich dieses Verhältnis in Zukunft weiter verschlechtern.



**Abb. 6 Altersstruktur**  
Stichtag 31.12.; Datenquelle IT.NRW 2015

Im aktuellen Demografiebericht für den Kreis Gütersloh werden Bevölkerungsprognosen für die einzelnen Kommunen im Kreis bis zum Jahr 2035 erstellt. Als Basis für die Vorausberechnungen dient dabei die Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2014, die auf den Daten der lokalen Meldeämter beruhen. Hierbei kommt es zu Abweichungen zu den in diesem Kapitel verwendeten Zahlen von IT.NRW, welche auf den Daten der amtlichen Statistik des Landes NRW basieren. Im Demografiebericht des Kreises werden für die Vorausberechnungen zwei Varianten, eine Obere (positive) sowie eine Untere (moderate) Prognose aufgeführt.

*Bevölkerungsprognose*

In Halle (Westf.) lebten gemäß Demografiebericht im sogenannten Basisjahr insgesamt ca. 21.260 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird in der Oberen Variante ein leichtes Wachstum der Bevölkerung um ca. 2,6 % auf 21.810 Einwohner vorausberechnet. In der Unteren Variante wird dagegen ein Bevölkerungsrückgang um ca. -6,3 % auf 19.930 Einwohner erwartet. Beide Varianten rechnen dabei mit einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie einem positiven Wanderungssaldo. Eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung bzw. Veränderung der Altersstruktur in Halle lässt sich u. a. an dem steigendem Medianalter ablesen. Dieses lag im Jahr 2014 bei 46,6 Jahren und steigt in der Oberen Variante auf 49,1 Jahre bzw. in der Unteren Variante auf 50,2 Jahre an. (vgl. Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH 2016)

## 2.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Halle (Westf.) wird insbesondere durch das produzierende Gewerbe geprägt. Besonders stark vertreten sind die Branchen Süßwarenindustrie, Bekleidungsindustrie, Pharmaindustrie und

Metallverarbeitung/Maschinenbau. Wichtige Unternehmen am Standort sind insbesondere August Stock KG, Gerry Weber AG, Baxter Oncology GmbH (Arzneimittel), Central Glass Germany GmbH, Coveris Flexibles Deutschland GmbH, Flexicon AG, Koyo Deutschland GmbH und ArcelorMittal. (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2012b und 2015)

*Branchenstruktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten*

Die hohe Bedeutung des produzierenden Gewerbes für den Wirtschaftsstandort Halle (Westf.) spiegelt sich in der Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wider. Am 30.06.2014 waren ca. 40 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe<sup>3</sup> tätig. Damit weist die Stadt Halle (Westf.) im Vergleich zum Land NRW (28 %) und zum Regierungsbezirk Detmold (35 %) einen deutlich höheren Anteil an Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich auf, der Wert liegt aber noch unter dem des Kreises Gütersloh (45 %). Tendenziell ist innerhalb der letzten Jahre ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Wirtschaftsbereich festzustellen. Dieser fiel im Vergleich zu 2009 für die Stadt Halle (Westf.) mit -14 % deutlich stärker aus als für Kreis, Regierungsbezirk und Land NRW (ca. -2 %). (vgl. IT.NRW 2015)

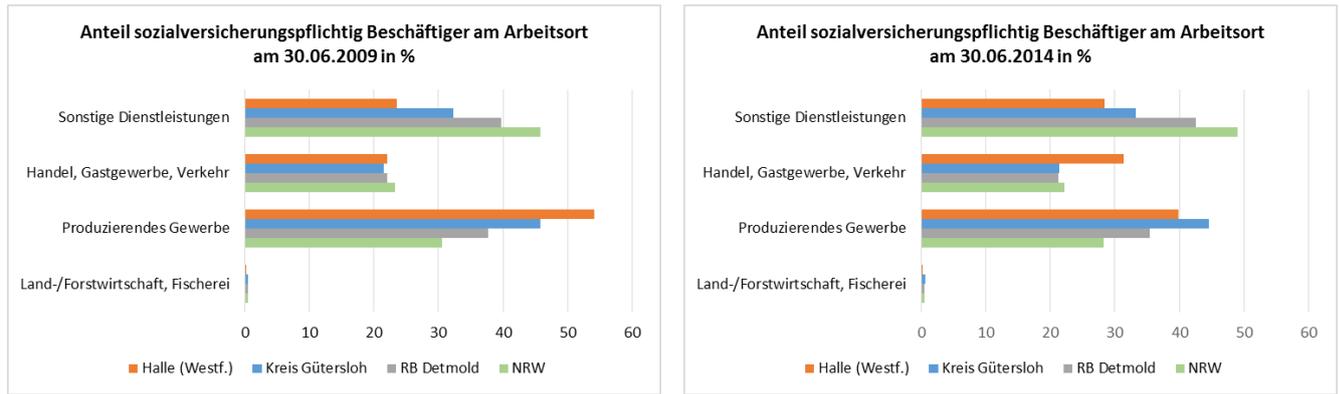
Zunehmende Bedeutung für Halle (Westf.) erlangt der Bereich „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“<sup>4</sup>. Zum 30.06.2014 wies die Stadt mit 31 % im Vergleich zum Land NRW (22 %) sowie zu Regierungsbezirk Detmold und Kreis Gütersloh (je 21 %) hier einen höheren Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Entgegen dem auf den übergeordneten Ebenen weitgehend gleich gebliebenen Anteilen im Vergleich zu 2009 verzeichnete Halle (Westf.) hier mit ca. 9 % eine deutliche Zunahme. (vgl. IT.NRW 2015) Diese deutliche Zunahme ist insbesondere durch die stark wachsenden Speditionen Kisker und Röckert International in den Jahren 2011 und 2012 zu erklären.

Ebenfalls an Bedeutung gewinnt der Wirtschaftsbereich der „Sonstigen Dienstleistungen“<sup>5</sup>. Mit ca. 28 % (30.06.2014) konnte sich dieser Bereich in Halle (Westf.) um ca. 5 % im Vergleich zu 2009 steigern. Sowohl Kreis (33 %) als auch Regierungsbezirk (42 %) und Land (49 %) verzeichneten 2014 hier höhere Anteile an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Sie wiesen aber für den gleichen Zeitraum mit 1-3 % eine geringere Zunahme auf. (vgl. IT.NRW 2015)

<sup>3</sup> Zusammensetzung produzierendes Gewerbe: Bergbau und Gewinnung von Steinen/Erden, verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Energie-/Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen

<sup>4</sup> Zusammensetzung Handel, Gastgewerbe, Verkehr: Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz, Verkehr und Lagerei (= Logistik), Gastgewerbe

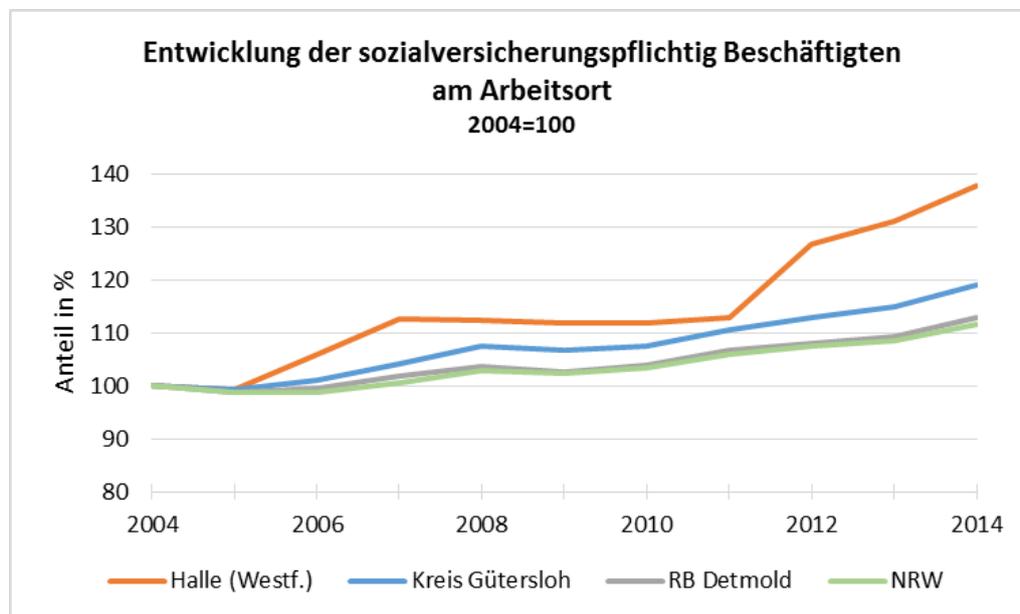
<sup>5</sup> Zusammensetzung sonstige Dienstleistungen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleistungen, Grundstücks-/Wohnungswesen, freiberufliche/wiss./techn. Dienstleistungen, sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits-/Sozialwesen, Kunst/Unterhaltung/Erholung, sonstige Dienstleistungen, private Haushalte etc.



**Abb. 7 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2009 und 2014**  
 Stichtag 30.06.; Datenquelle: IT.NRW 2015

Die wirtschaftliche Entwicklung stellt sich für Halle (Westf.) insgesamt sehr positiv dar, wie u. a. die in Abbildung 8 dargestellte Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verdeutlicht. Deren Anzahl hat in der Stadt seit 2005 kontinuierlich zugenommen, seit dem Jahr 2011 ist ein besonders hoher jährlicher Zuwachs erkennbar. Innerhalb der letzten 10 Jahre ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten um fast 3.400 Beschäftigte (38 %) gestiegen. Am 30.06.2014 waren in Halle (Westf.) 12.338 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das insgesamt überdurchschnittliche wirtschaftliche Wachstum im Stadtgebiet zeigt auch der Vergleich mit der Arbeitsplatzentwicklung in Kreis, Regierungsbezirk und Land. (vgl. IT.NRW 2015)

*Entwicklung der SV-Beschäftigten*



**Abb. 8 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort**  
 Stichtag 30.06.; Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, übernommen von IT.NRW 2015

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, in den Jahren 1996 bis 2004 wurde für die Stadt Halle (Westf.) im Gegensatz zu den restlichen Kommunen im Kreis Gütersloh bis zum Planungshorizont 2015 eine stabile Entwicklung der Beschäftigten prognostiziert. Die Beschäftigtenzahl sollte mit 6.445 Personen den gleichen

Wert wie im Ausgangsjahr 1996 betragen (Orientierungswert). Gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit ergibt sich dagegen für den gleichen Zeitraum ein deutliches Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 2.087 Beschäftigte oder rund 38 % (Stichtag 30.06.1996: 8.956 Beschäftigte, Stichtag 30.06.2014: 12.338 Beschäftigte).<sup>6</sup>

Das Wachstum der Beschäftigtenzahl der 90 umsatzstärksten Unternehmen in Halle (Westf.) wird in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht. Die deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit dem Jahr 2011 in Halle (Westf.) lässt sich insbesondere mit dem deutlichen Wachstum der Firmen Gartencenter Brockmeyer (Einzelhandel) sowie der Gerry Weber International AG (Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen), Gerry Weber Fashion und Gerry Weber Retail GmbH (Großhandel) erklären. Für den deutlichen Anstieg bzw. Abnahme der Mitarbeiter in den Branchen Sonstige Dienstleistungen bzw. Kredit und Versicherungen liegen keine verlässlichen Daten vor.

<b>Mitarbeiteranzahl der 90 umsatzstärksten, gewerbesteuerzahlende Unternehmen in Halle (Westf.) in 2011/2012 (sofern die Unternehmer der Veröffentlichung der Daten zugestimmt haben)<sup>7</sup></b>			
<b>Jahr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Entwicklung in %</b>
Baugewerbe	111	119	7 %
Chemie und Pharma	388	400	3 %
Druck und Papier	178	192	8 %
Einzelhandel	170	271	59 %
Energieversorgung	44	45	2 %
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	2.757	3.186	16 %
Garten- und Landschaftsbau	25	30	20 %
Gastgewerbe	113	120	6 %
Gewinnung von Steinen	0	35	-
Großhandel	1.579	2.457	56 %
Grundstücks- und Wohnungswesen	27	23	-15 %
Handel mit Kraftfahrzeugen	22	49	123 %
Information und Kommunikation	175	175	0 %
Kredit und Versicherungen	91	0	-100 %
Logistik, Verkehr	71	94	32 %
Metall- und Elektroindustrie	1.196	1.118	-7 %
Sonstige Dienstleistungen	2	74	3600 %
Verarbeitendes Gewerbe	570	555	-3 %
<b>Insgesamt</b>	<b>7.519</b>	<b>8.943</b>	<b>19 %</b>

**Tab. 1 Entwicklung der Mitarbeiterzahl der 90 umsatzstärksten Unternehmen in Halle (Westf.) in 2011/2012**

Datenquelle Markus-Datenbank, Abfrage durch Stadt Halle (Westf.) 11/2013

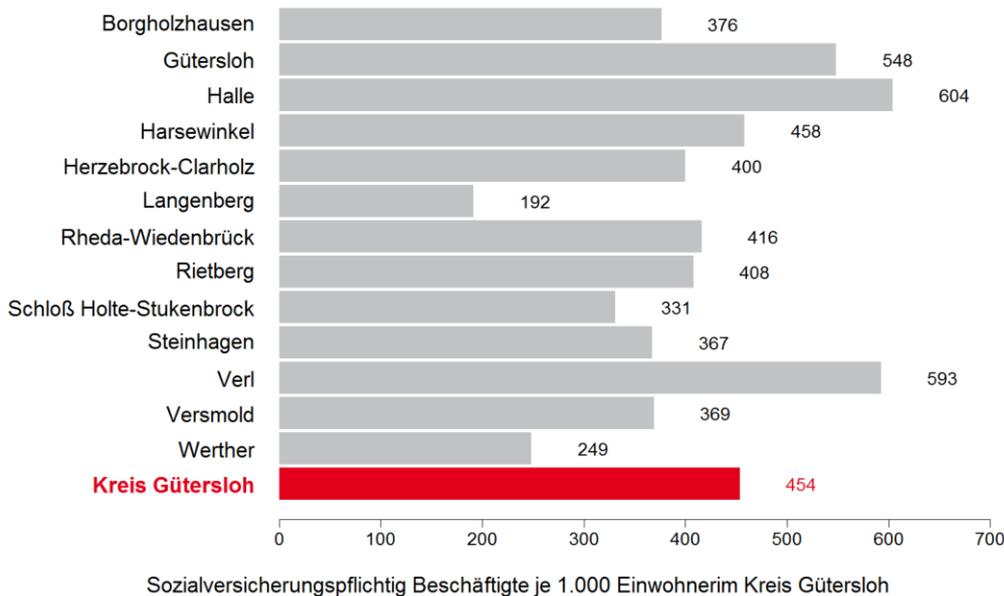
<sup>6</sup> Hinweis: Die Bezirksregierung verwendet für den Regionalplan ein eigenes Berechnungsmodell, das nicht direkt mit den ansonsten verfügbaren Daten gemäß Statistik der Bundesagentur für Arbeit vergleichbar ist. Die deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 38 % gegenüber der Regionalplan-Prognose einer unveränderten Beschäftigtenanzahl deutet jedoch darauf hin, dass die wirtschaftliche Entwicklung dynamischer als vorhergesagt verlaufen ist und die Prognosen übertroffen worden sind.

<sup>7</sup> Die Firma August Storck KG beschäftigt derzeit rund 2.500 Mitarbeiter am Standort in Halle (Westf.), ist in der obigen Tabelle aber nicht enthalten.

Die gute Arbeitsmarktsituation innerhalb des Kreises verdeutlicht auch die Beschäftigtendichte von 604 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner. Demnach wurden für 60,4 % der Bevölkerung Arbeitsplätze in Halle (Westf.) angeboten. Dieser Wert liegt deutlich über der Beschäftigungsdichte des Kreises Gütersloh (45,4 %). (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016) Die Entwicklung der Beschäftigtendichte in Halle zeigt, dass sie in den letzten Jahren von ca. 46,7 % im Jahr 2010 um über 13 % gestiegen ist. (eigene Berechnung auf Grundlage von pro Wirtschaft GT GmbH 2012a)

### Beschäftigtendichte

Dargestellt wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner auf Basis des Zensus von 2011.



Quelle: SV-Beschäftigte: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015;

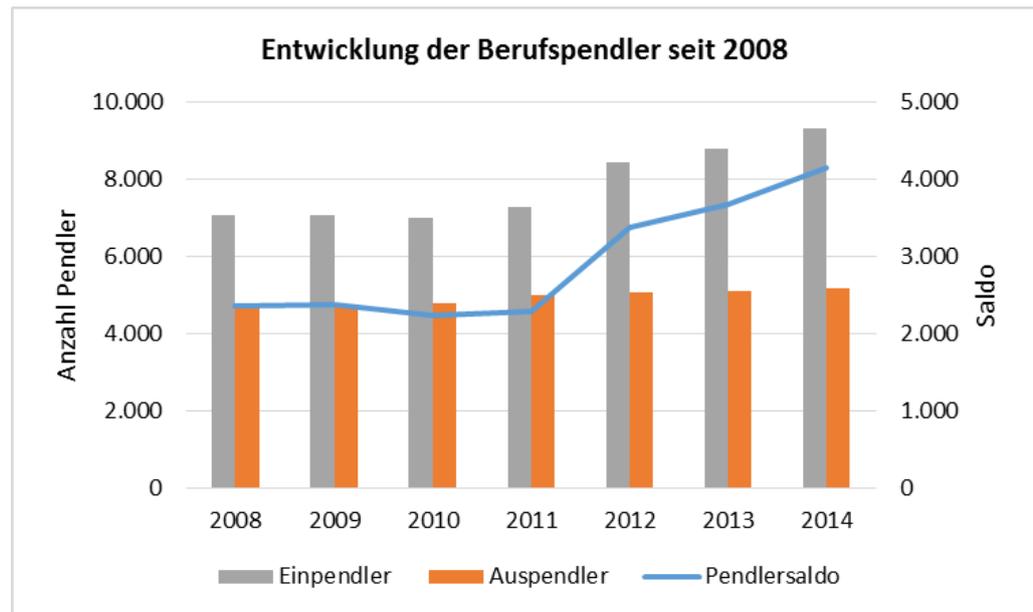
Darstellung: EWAS

Bevölkerung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland, Stichtag: 31.12.2014

**Abb. 9 Beschäftigtendichte in den Kommunen des Kreises Gütersloh**  
pro Wirtschaft GT GmbH 2016

Neben der steigenden Beschäftigungsdichte weist auch der durchweg positive Pendlersaldo auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandort Halle (Westf.) hin. Zum 30.06.2014 hatte die Stadt Halle (Westf.) insgesamt 9.328 Ein- und 5.170 Auspendler und damit einen positiven Pendlersaldo 4.158. Im Zeitraum von 2008 bis 2014 sind sowohl die Ein- als auch Auspendlerzahlen kontinuierlich gestiegen, wobei die Zahl der Berufseinpender v. a. ab 2012 wesentlich stärker zugenommen hat. Hier zeigen sich Parallelen zur Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (s. o.).

*Berufspendler*



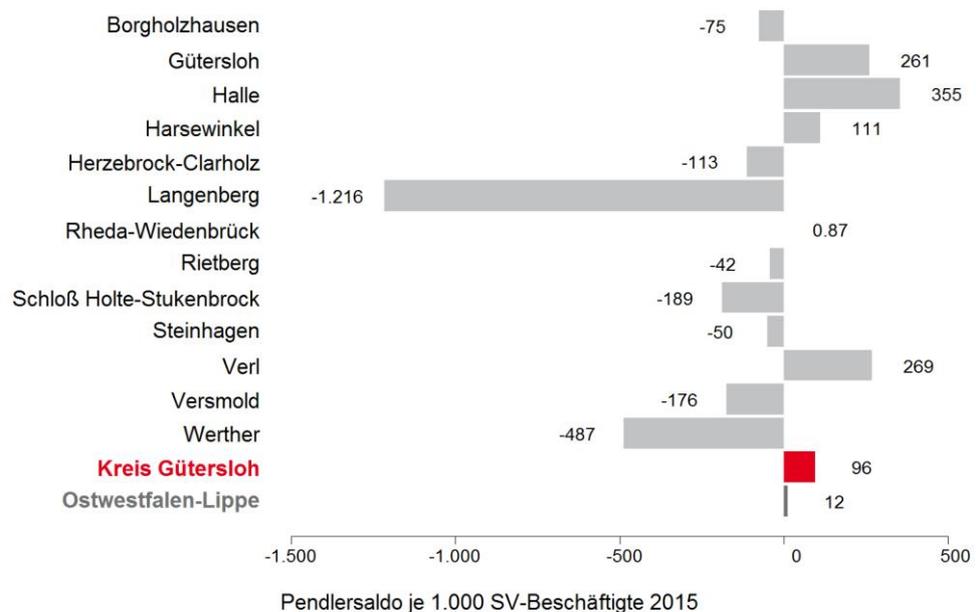
**Abb. 10 Entwicklung der Berufspendler seit 2008**

Stichtag 30.06.; Datenquelle: pro Wirtschaft GT GmbH 2015a

Bezogen auf 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat die Stadt Halle (Westf.) im Vergleich der Kommunen des Kreises Gütersloh bereits seit 2012 mit 298 mehr Ein- als Auspendlern den vergleichsweise höchsten positiven Pendlersaldo vor der Stadt Gütersloh (255). Wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht, hat sich diese positive Entwicklung bislang fortgesetzt. Bezogen auf die Zahl der Beschäftigten in der Stadt Halle (Westf.) gab es im Jahr 2015 je 1.000 Beschäftigten 355 mehr Ein- als Auspendler.

#### Pendlersaldo (bezogen auf Beschäftigung)

Dargestellt wird der Saldo aus Einpendlern und Auspendlern je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015

Darstellung: EWAS

**Abb. 11 Pendlersaldo in den Kommunen des Kreises Gütersloh**  
pro Wirtschaft GT GmbH 2016

Am 30.06.2015 betrug der Anteil der Arbeitslosen bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (Arbeitslosenquote) im Kreis Gütersloh 5,3 %. Diese Quote ist im Vergleich zur Region OWL (6,4 %) und zum Land NRW unterdurchschnittlich und zeigt die verhältnismäßig gute Lage auf dem Arbeitsmarkt im Kreis Gütersloh. (vgl. pro Wirtschaft GT GmbH 2016)

*Arbeitslosigkeit*

Auf kommunaler Ebene werden keine Arbeitslosenquoten von der Arbeitsagentur veröffentlicht. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Halle (Westf.) lässt aber gemäß nachfolgender Tabelle einen deutlich positiven Trend erkennen.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Insgesamt</b>	1.009	893	683	460	589	593	518	545	630	581	567
<b>männlich</b>	511	444	316	215	332	319	252	285	347	292	301
<b>weiblich</b>	498	449	367	245	257	274	266	260	283	289	266

Tab. 2 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Halle (Westf.)  
Stichtag 30.06.; Datenquelle Bundesagentur für Arbeit 2015

## 2.5 Bestehende Gewerbe- und Industriegebiete sowie ergänzende Standorte

Die Stadt Halle (Westf.) verfügt über die vier in Kapitel 2.1 genannten gewerblich-industriellen Schwerpunkte, die im Regionalplan als *Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* dargestellt sind. Hinzu kommen die drei stadt- bzw. ortsteilbezogenen kleinen Gewerbegebiete in der Kernstadt und im Ortsteil Hesseln, die nicht im Regionalplan dargestellt werden. Allen Standorten ist gemeinsam, dass sie weitestgehend erschlossen und bebaut sind. Selbst der gerade interkommunal neu entwickelte Ravenna-Park ist bis auf eine Restfläche von 1,52 ha bereits vergeben bzw. reserviert worden und wird derzeit erschlossen.

In den folgenden Steckbriefen werden

- die vier **Schwerpunktbereiche GIB-Nr. 1 bis Nr. 4 (I.1 bis I.4)**
- sowie die drei im Regionalplan innerhalb des ASB dargestellten **kleingewerblichen Ergänzungsstandorte (II.1 bis II.3)**

gemäß Flächennutzungsplan (FNP) erfasst und auf dessen Maßstabsebene beschrieben.<sup>8</sup> Ergänzend werden unter **III. Einzelstandorte von mittleren und größeren Betrieben im Außenbereich** aufgenommen.

<sup>8</sup> Hinweis: Abgrenzung der Flächen und Flächengrößen auf Grundlage FNP (Stand 2015) und RNK (Stand 01.01.2016).



Abb. 12 Übersicht: GE-/GI-Standorte gemäß Flächennutzungsplan △<sup>Nord</sup>  
Grundlage: FNP Halle (Westf.), Stand einschl. Änderungen 2015 – ohne Maßstab

**I.1a Gewerbe- und Industriegebiet Halle-West**

**Gebietsgröße ca. 48 ha**

**Betriebsgrößen**

Kleinere und mittlere Betriebe

**Branchenstruktur**

Produzierendes Gewerbe, Großhandel (Holz Speckmann), Transport/Baustoffe (Kurt Wagemann), Logistik und Dienstleistungen, Handwerk, Stellplatzanlagen Gerry Weber Stadion, Gerry Weber Event Center, Biogasanlage

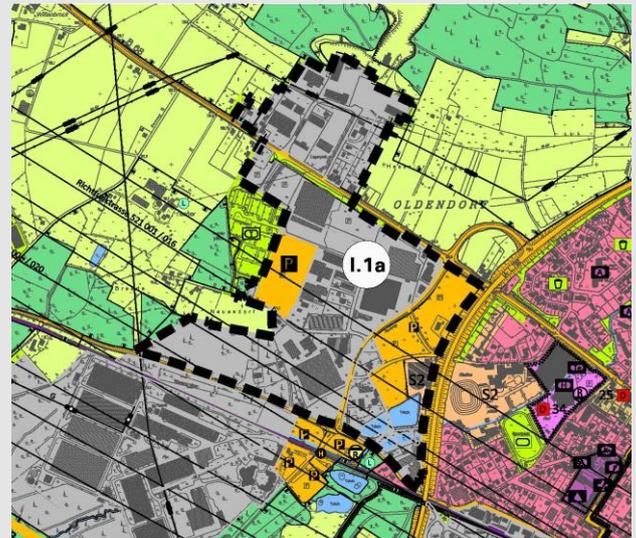
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** Biogasanlage der Stadtwerke Bremen

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**

Schrittweise gewachsener GE-/GI-Standort mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und ohne besondere Schwerpunktbildung.

**Übersicht – FNP-Auszug:**



**Lage im Stadtgrundriss** Ortsrandlage westlich der Kernstadt, durch das Gebiet führt die B 68, südlich begrenzt durch Bahntrasse „Haller Willem“ und östlich durch Umgehungsstraße L 782.

**Regionalplan** Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB); östlich angrenzend Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), südlich schließt GIB August Storck KG an, nördlich und westlich Freiraum mit Freiraumfunktion Schutz der Natur, nördlich mit Freiraumfunktion Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze.

**FNP und Nutzungen im Umfeld** Gewerbliche Baufläche; Teilbereiche im Osten und Westen zentrale Parkplätze, im Osten Sonderbaufläche Sport/Freizeit; im Umfeld: südlich Bahntrasse und weitere gewerbliche Bauflächen, östlich L 782 und anschließend Wohnbauflächen und Sonderbaufläche Sport/Freizeit (Gerry Weber Stadion), Waldflächen, große Tennisanlage im Westen, nördlich und westlich Flächen für die Landwirtschaft; Grundschule und Kindergarten in ca. 700 m Entfernung östlich des Gebiets.

**Satzungen/B-Pläne** B-Plan Nr. 13: „Industriestraße“ (GE, GI, GI<sub>N</sub>) nördlich der B 68; B-Plan Nr. 48: „Logistikzentrum Weststraße“ (GE) Teilbereich südlich B 68; Bereich gemäß § 34 BauGB im südlichen Gewerbe- und Industriegebiet.

**Anbindung**

**MIV** Direkte Lage an B 68 als überörtlicher Hauptachse, im Osten Anschluss an Theenhausener Straße (L 782) mit Anbindung an die im Bau befindliche A 33.

**Schiene** Angrenzende Bahntrasse des „Haller Willem“ im Süden.

**ÖPNV** Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt Gerry Weber Stadion, August Storck KG im GE-Gebiet); Anruf-Sammel-Taxi (AST) und Taxibus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum, Halle-Hörste (Haltestellen Weststraße, Buchenkrug und Margarete-Windthorst-Straße befinden sich im Gebiet).

**Fußgänger/Radfahrer** Gute Verknüpfung mit Kernstadt im Osten, separater Fuß-/Radweg entlang der B 68.

**Reserveflächen (RNK 01.01.2016)**

**Betriebsgebundene Reserven** Ca. 8,80 ha insgesamt, zwischenzeitlich ca. 0,55 ha genutzt, Restfläche von 8,25 ha überwiegend im südwestlichen Bereich (Flächenreserve Storck – Waldbestand, Teilfläche nördlich Bahntrasse im Gebiet I.1b), kleine Teilflächen im südlichen und nördlichen Bereich.

**Verfügbare Reserven** Nicht vorhanden.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Wohngebäude im Gebiet (nordwestlicher Rand), Vorbelastung durch B 68; Wohnbebauung/Streubebauung im westlichen Umfeld; Tennisanlage angrenzend.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge“ nördlich des Gebiets Industriestraße; im Umfeld im Norden angrenzend NSG „Hesseler Berge“, FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“, südwestlich sowie nördlich LSG „Osning“ und nordöstlich LSG „Teutoburger Wald“.
Biotope	Im näheren Umfeld nördlich des Gebiets Biotop „Hesseler Berge“ (BK-3915-151) und „Halle Hesseler Berge“ (BK-3916-0018).
Wald	Im Südosten Reservefläche Fa. Storck heute mit Waldbestand. Nördlich Industriestraße schließt schutzwürdiger Waldmeister-Buchenwald an.
Artenschutz	Im GE/GI-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt, bei einzelnen älteren Gehölzbeständen faunistisches Potenzial verstreut vorhanden.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) zwischen Fasanenweg und Margarete-Windthorst-Straße, Braunerde (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im nördlichen Bereich der Industriestraße, Grauer Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) östlich der Weststraße.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch Gewerbe und Verkehrswege im Umfeld, stark technisch geprägter Bereich, nördlich und westlich grenzen intensive landwirtschaftliche Nutzungen und Waldflächen an; aber Blickbeziehung zum Teutoburger Wald (Kulisse) gegeben.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand: 2012)
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm der B 68 und Bahntrasse im GE/GI unproblematisch, im Umfeld gewerbliche Nutzungen, keine besonderen Konflikte bekannt, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.  Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen/Streubebauung teilweise direkt angrenzend, vereinzelt auch im Gebiet. Sportanlagen grenzen westlich und östlich an (bereits vorbelastet durch Lage an L 782 und B 68).
Leitungstrassen, oberirdisch	Oberirdische Elektrizitätsleitung im nördlichen Teilbereich, Richtfunktrassen queren das Gebiet in Ost-West-Richtung mittig und im tlw. im südwestlichen Bereich..
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Keine verfügbaren ungebundenen Reserveflächen; Konkurrenzsituation Stellplatzanlagen/ Nutzung Gerry Weber Stadion und Gewerbenutzung.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Gute verkehrliche Anbindung (B 68, ÖPNV/Bahntrasse), Gebiet ist ohne Ortsdurchfahrt erreichbar, keine Verbindung in den Erholungsraum (keine Konflikte mit den Nutzern), durch angrenzenden Teutoburger Wald und landwirtschaftliche Betriebe begrenztes Entwicklungspotenzial.

**I.1b Betriebsgelände August Storck KG**

**Gebietsgröße** ca. 44,5 ha

**Betriebsgröße**  
 Betriebsgelände August Storck KG, ca. 2.500 Beschäftigte

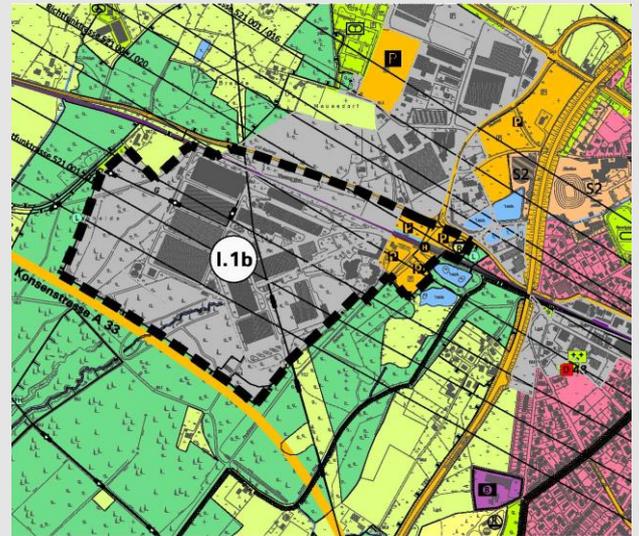
**Branchenstruktur**  
 Produzierendes Gewerbe (Lebensmittel/Süßwaren)

**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**  
 Großflächiger betriebsbezogener Standort; noch nicht abgeschlossener, schrittweise wachsender GE-Standort ohne besondere städtebauliche Qualität an der Nahestelle zwischen Siedlungs- und Außenbereich.

Übersicht – FNP-Auszug:



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	Ortsrandlage westlich der Kernstadt zwischen der Bahntrasse „Haller Willem“ und der im Bau befindlichen A 33.
<b>Regionalplan</b>	Bis auf Randstreifen zur A 33 Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB); im Osten grenzt Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie im Norden weiterer GIB an, südlich und westlich angrenzend Freiraum mit Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche; nordöstlicher Teilbereich zentraler Betriebsparkplatz. Im Umfeld: überwiegend Waldflächen und stellenweise kleinere Flächen für die Landwirtschaft, nördlich direkt angrenzend GE-/GI-Gebiete Weststraße; Grundschule und Kindergarten in ca. 850 m Entfernung östlich.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	Überwiegend Bereich gemäß § 34 BauGB, B-Plan Nr. 51 im südlichen und westlichen Randbereich für Erweiterung August Storck KG (GE; im Februar 2016 als Satzung beschlossen).
<b>Anbindung</b>	
MIV	Lage an Paulinenweg/Weststraße, darüber sind B 68 und Umgehungsstraße L 782 mit künftigem Anschluss an die A 33 in ca. 500 m bzw. 700 m Entfernung zu erreichen.
Schiene	Angrenzende Bahntrasse „Haller Willem“ mit Personenverkehr.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt Gerry Weber Stadion am Nordrand des Standorts).
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung mit Kernstadt im Osten über Paulinenweg.
<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 13,22 ha, zwischenzeitlich ca. 2,71 ha vergeben, Restfläche von ca. 10,51 ha im südlichen und westlichen Bereich (Erweiterung durch B-Plan Nr. 51).
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Einzelne Streusiedlungen im Umfeld, im Süden einzelne Hofstellen und Einzelhäuser, westlich und östlich des Gebiets Streubebauung, bedeutsame Bereiche der Erholung mit Wanderwegen im Umfeld südlich der neuen A 33, dadurch klare Zäsur.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Tatenhauser Wald“ und „Wälder des Ostmünsterlandes“ im südlichen Bereich, östlich angrenzendes LSG „Halle-Steinhagen“; FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“ südlich der A 33.
Biotope	„Arrondierungsflächen zum FFH-Gebiet Tatenhauser Wald“ (BK-3915-189) im südlichen Bereich. Im nahen Umfeld: südlich und südöstlich Biotop „Tatenhauser Wald“ (BK-3915-0330) und westlich „Feuchtwald und Stillgewässer westlich von Hessel“ (BK-3915-147).
Wald	Kiefer- und Laubmischwälder im überplanten Randbereich und im Umfeld.
Artenschutz	Im GE-Bestand bisher keine besonderen Konflikte bekannt, bei älteren Gehölzbeständen und im Randbereich sind v. a. Fledermäuse zu beachten.
Boden	Gley-Podsol; keine in NRW schutzwürdigen Böden betroffen.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Ruthebach durchläuft das Gelände von Nord nach Süd; im Umfeld verlaufen die Gewässer Laibach und Loddebach. Keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Gewerbliche Prägung, Vorbelastung durch angrenzendes Gewerbe und Verkehrswege, restliche Umgebung ist überwiegend durch Waldflächen bestimmt, das weitere Umfeld ist durch den Wechsel von Feldflur, Wäldchen und Streubebauung geprägt.
Denkmalschutz	Nicht betroffen gem. Denkmalliste (Stand 2012)
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	<p>Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und Bahntrasse im GE unproblematisch, im nördlichen Umfeld gewerbliche Nutzungen, keine besonderen Konflikte bekannt, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen im Umfeld, vereinzelt direkt angrenzend, Erholungsraum in angrenzenden Waldflächen.</p>
Leitungstrassen, oberirdisch	Richtfunktrassen queren das Gebiet in Ost-West-Richtung mittig und im nördlichen Randbereich.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Waldflächen und LSG im Gebiet sowie im nahen Umfeld, erhebliche Minderung der Bedeutung des Erholungsraums im Umfeld durch den Bau der A 33, Erschließung über Paulinenweg ggf. mit Konkurrenz Erholungsnutzung.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	<p>Eindeutig firmenbezogener Standort, so nicht geeignet für andere Betriebe.</p> <p>Sehr gute verkehrliche Anbindung über B 68, L 782 und künftig A 33 ohne Durchfahrt von Siedlungsbereichen.</p> <p>Deutliche Abgrenzung des Gebiets durch Waldflächen zur Kernstadt und durch A 33, ÖPNV-Anbindung an Bahnlinie, GE-Gleisanschluss ggf. möglich.</p>

### I.2a Gewerbegebiet Gartnisch

**Gebietsgröße ca. 61 ha**

**Betriebsgrößen**

Kleine, mittlere und größere Betriebe.

**Branchenstruktur**

Produzierendes Gewerbe (u. a. Hauptsitz Gerry Weber AG, ArcelorMittal, Coveris, Mondi, Flexicon), Druckhaus, Handwerksbetriebe, Logistik, Dienstleistungen, Großhandel/Handel, Raiffeisen Landhandel, Kfz-Handel und Dienstleistungen, Busbetrieb, T.W.O.

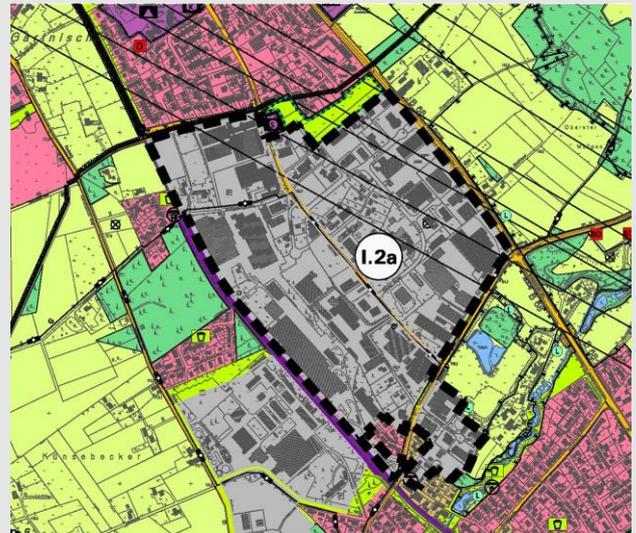
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**

Schrittweise gewachsener GE-Standort mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen zwischen Siedlungsbereichen und ohne Schwerpunktbildung.

**Übersicht – FNP-Auszug:**



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	Lage zwischen Kernstadt/Gartnisch und Künsebeck, begrenzt durch Bielefelder Straße (B 68) im Osten und Bahntrasse „Haller Willem“ im Westen.
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB); nördlich und südlich Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), südwestlich weiterer GIB und allgemeiner Freiraum ohne zusätzliche Freiraumfunktionen, im Nordosten Freiraum mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung angrenzend.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche; im Umfeld: südwestlich gewerbliche Bauflächen, Siedlungssplitter als einzelne Wohnbauflächen, nördlich und südlich Wohn- und Mischbauflächen, Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzend; Kita im Plangebiet, Förderschule/Grundschule in ca. 350 m Entfernung nördlich, Kindergarten/ Grundschule in ca. 600 m Entfernung südlich.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	B-Plan Nr. 40 „Gewerbegebiet Gartnisch Süd“ (GE, GEN) zwischen Bahntrasse und Gartnischer Weg, B-Plan Nr. 27 „Kleine Heide“ (GE) tlw. östlich Gartnischer Weg, B-Plan Nr.42 (GEN, MI) tlw. östlich Kreisstraße (im Verfahren), sonstige Bereiche gemäß § 34 BauGB.
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkte Lage an der B 68 und Kreisstraße K 30, Gartnischer Weg/Neulehenstraße als Hauptsammelstraße auch Richtung Westen.
Schiene	Angrenzende Bahntrasse „Haller Willem“ im Westen, auch GE-Anschluss für zwei größere Betriebe vorhanden/möglich.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Bahnhaltapunkt „Künsebeck“ ca. 300 m östlich Kreisstraße), Bus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum, Steinhagen (Haltestelle „Gartnischer Weg“ im Gebiet).
Fußgänger/Radfahrer	Sehr gute Verknüpfung mit umliegenden Siedlungsbereichen über Gartnischer Weg und Talstraße, tlw. Fuß-/Radweg entlang der Bahntrasse.

<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 0,92 ha im Bereich Kleine Heide/Gartnischer Weg, aber zwischenzeitlich vollständig vergeben.
Verfügbare Reserven	Ca. 0,70 ha, zwischenzeitlich ca. 0,33 ha vergeben, Restfläche von ca. 0,37 ha im südöstlichen Bereich.
<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Vereinzelte Wohnbebauung im Gebiet, älterer Straßenzug Uhlandstraße im Gebiet als WA, ebenso angrenzende Siedlungssplitter westlich Bahntrasse, weiter im Umfeld angrenzende Wohnbebauung der Kernstadt im Norden und im Stadtteil Künsebeck im Süden.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im Umfeld: NSG „Gartnischberg“ und „Großer Berg – Hellberg“ nordwestlich, LSG „Osning“ nordöstlich und „Bäche des Ostmünsterlandes“ südöstlich angrenzend, FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ im Nordwesten und direkt angrenzend Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald-Wiehengebirge“.
Biotope	Im nordöstlichen Bereich „Sandtrockenrasen an der Kleinen Heide in Künsebeck“ (BK-3916-005); im näheren Umfeld: „Abgrabungsgelände bei Künsebeck“ (BK.3916-017) und „Bachtal in Künsebeck“ (BK.3916-0005)
Wald	Kleinere Waldflächen im Umfeld.
Artenschutz	Im GE bisher keine besonderen Konflikte bekannt, aber einzelne ältere Gehölzbestände mit faunistischem Potenzial verstreut vorhanden.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im gesamten Gebiet.
Altlasten	Nr. 3916 SmH 26 Kleine Heide (im nördlichen Bereich), Nr. 3916 IMB 37 Kreisstraße (nordöstlich des Gebiets), Nr. 3916 Sm 124 Meinderstraße (südwestlich des Gebiets), Westlich am Künsebecker Weg ehem. Gerberei-Schlammteiche.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Relativ gut eingebundene Lage zwischen Gewerbe- und Siedlungsgebieten sowie Waldbeständen und Gehölzen an Bahntrasse und B 68.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand 2012) betroffen, im Umfeld: Wassermühle Künsebeck (Kulturgut Nr. 27, erhaltenswert).
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Ggf. Konflikte durch Betriebe gem. Störfallverordnung im Südwesten der Bahntrasse. Verkehrslärm von Straßen und Bahntrasse im GE unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im Umfeld.  Emissionen/Konflikte im Umfeld: Verstreute Wohnnutzungen im Gebiet sowie Siedlungssplitter und angrenzende Wohngebiete im Umfeld.
Leitungstrassen, oberirdisch	Keine Konflikte bekannt.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Verkehrskonflikte im Bereich Kreisstraße/Ortsdurchfahrt (Lkw, Pkw) sowie durch Pkw über Gartnischer Weg Richtung Kernstadt, Biotop im Gebiet (unbebaute Fläche).
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Sehr gute verkehrliche Anbindung an B 68, Neulehnstraße/Kreisstraße und künftig im Süden an A 33, ebenso an Bahntrasse mit GE-Gleisanschluss.

**I.2b Gewerbe- und Industriegebiet Baxter / Künsebeck**

**Gebietsgröße ca. 25 ha**

**Betriebsgrößen**

Kleine, mittlere u. größere Betriebe.

**Branchenstruktur**

Produzierendes Gewerbe (Baxter Oncology GmbH, Central Glass Germany GmbH), Handwerksbetriebe, Großhandel/Handel/Getränke, Logistik, Dienstleistungen

**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung**

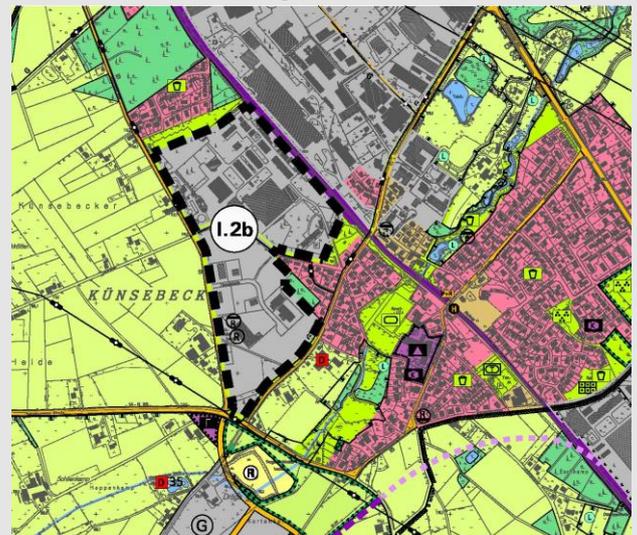
Baxter Oncology GmbH, Central Glass Germany GmbH (beide sog. Störfall-Anlagen als Betriebsbereiche gemäß § 3(5a) BImSchG, Gutachten bei Stadt einsehbar)

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**

Im Norden primär firmenbezogener Standort; noch nicht abgeschlossener, schrittweise wachsender GE-/GI-Standort ohne besondere städtebauliche Qualität an der Nahtstelle zwischen Siedlungs- und Außenbereich.

**Übersicht – FNP-Auszug:**



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	In Ortsrandlage südöstlich der Kernstadt Halle und westlich des Stadtteils Künsebeck, zwischen Bahntrasse „Haller Willem“ und Künsebecker Weg.
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB); im Nordosten und Süden grenzen GIB Gartnisch Süd und GIB Ravenna-Park, im Osten Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), westlich und südlich allgemeiner Freiraum, tlw. mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche; im Umfeld: im Osten und Norden Wohnbauflächen, nordöstlich gewerbliche Bauflächen angrenzend, im südlichen Umfeld weitere gewerbliche Baufläche, Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen und Wald angrenzend; Grundschule / Kindergarten in ca. 400 m Entfernung südöstlich, Kita in ca. 550 m Entfernung nördlich.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	B-Plan Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ (GE, GI) im Bereich südlich Kantstraße, B-Plan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (GE) im südlichen Bereich zwischen Künsebecker Weg und Kreisstraße, Bereich gemäß § 34 BauGB nördlich Kantstraße.
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkte Lage an Künsebecker Weg und K 30 mit Anbindung über Entlastungsstraße an Schnatweg/A 33/B 68.
Schiene	Angrenzende Bahntrasse „Haller Willem“, ggf. Option GE-Anschluss
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Bahnhaltspunkt Künsebeck in ca. 600 m Entfernung), Bus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum (Haltestelle Künsebecker Weg im Gebiet); Anruf-Sammel-Taxi (AST).
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung umliegender Siedlungsbereiche über Künsebecker Weg und Kantstraße.
<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	Ca. 0,63 ha im Norden, aber zwischenzeitlich vollständig vergeben und Teilfläche von einer freien Reserve von ca. 0,63 ha im südlichen Bereich in betriebsgebundene umgewandelt
Verfügbare Reserven	Ca. 2,41 ha im südlichen Bereich, aber zwischenzeitlich vollständig vergeben.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Angrenzende Wohnbebauung im Süden und Norden des Gebiets, Streubebauung im näheren Umfeld bzw. teilweise direkt angrenzend.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im Umfeld: LSG „Halle-Steinhagen“ und „Bäche des Ostmünsterlands“ südlich des Gebiets.
Biotope	Im näheren Umfeld: südlich Seggen- und binsenreiche Nasswiesen ohne Objektbezeichnung (BK-3916-0001), „Bachtal in Halle-Künsebeck“ (BK-3916-0005) nordöstlich des Gebiets.
Wald	Kleine Waldflächen im Umfeld.
Artenschutz	Im GE/GI bisher keine besonderen Konflikte bekannt.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) zwischen Bahntrasse und Hegelstraße; Grauer Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) im südlichen Bereich.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Gewerbliche Prägung durch großflächige GE/GI beidseits der Bahntrasse, im Süden zudem über K 30 Verbindung zum GE/GI „Ravenna Park“. Im Westen angrenzend Freiraum, aber mit Streubebauung einschl. Kleingewerbe durchsetzt.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gem. Denkmalliste (Stand 2012) betroffen.
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	<p>Immissionen im Gebiet: Ggf. Konflikte durch benachbarte Betriebe gem. Störfallverordnung. Verkehrslärm von Straßen und Bahntrasse im GE/GI unproblematisch, keine ggf. problematische Intensivtierhaltung im direkten Umfeld.</p> <p>Emissionen/Konflikte im Umfeld: Störfallbetriebe mit potentiellen Einschränkungen/Auswirkungen auf Umfeld, Siedlungssplitter und angrenzende Wohngebiete (nördlich und südlich des GE/GI).</p>
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Im Umfeld Waldfläche und LSG.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Anbindung an GE im Norden und GE/GI im Süden (Ravenna Park), sehr gute verkehrliche Anbindung (K 30 mit Anbindung an B 68, A 33, Bahntrasse, ggf. Gleisanschluss möglich).

### I.3 Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße

**Gebietsgröße ca. 24,5 ha**

**Betriebsgrößen**

Ehem. betriebsgebundener Standort für Industriebetrieb (früher Fa. Kugelfischer/Dürkopp/Torrington), heute Rechtsnachfolger Koyo Bearings Deutschland GmbH auf Teilfläche und ergänzende Betriebe.

**Branchenstruktur**

Produzierendes Gewerbe, Gartencenter, Autohaus

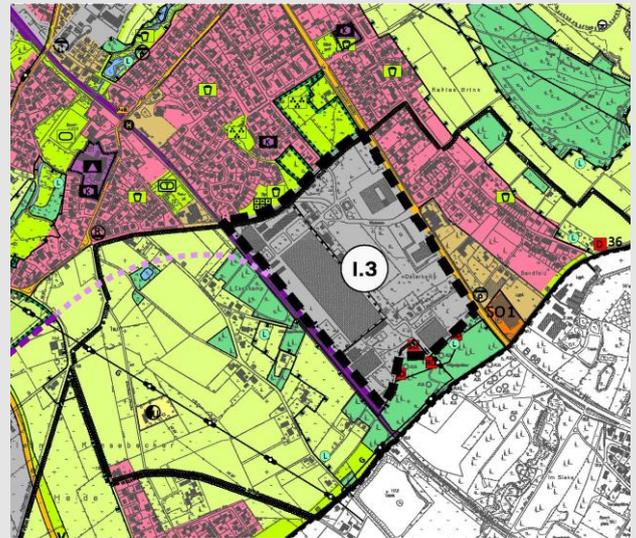
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**

Primär firmenbezogener Standort (Koyo) und ergänzende Betriebe im östlichen Bereich, noch nicht abgeschlossener GE-Standort.

Übersicht – FNP-Auszug:



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	Randlage im Stadtteil Künsebeck nahe Stadtgrenze zu Steinhagen zwischen Bahntrasse, B 68 und ausgebautem Schnatweg (Zubringer A 33).
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB); nördlich und östlich schließen allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an; im Süden und Westen Freiraum mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und tlw. im Süden mit Freiraumfunktion Regionale Grünzüge.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche; im Umfeld: nördlich und östlich Wohn-/Mischbauflächen und Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Baufachmarkt“, nördlich gliedernde Grünflächen, südlich und westlich Wald und Flächen für die Landwirtschaft; Kindertagesstätte in ca. 350 m Entfernung nordöstlich, Grundschule/Kindergarten in ca. 450 m Entfernung nordwestlich.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	B-Plan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße“ (GE, GEN, SO; in Bearbeitung), ansonsten bisher Bereich gemäß § 34 BauGB.
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkte Lage an B 68, Dürkoppstraße und Schnatweg.
Schiene	Begrenzende Bahntrasse „Haller Willem“, ggf. Option GE-Anschluss.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt Künsebeck in ca. 500 m Entfernung), Busse Richtung Stadtzentrum Halle (Westf.), Steinhagen, Bielefeld (Haltestelle „Künsebeck Lindemann“ am nordöstlichen Rand);
Fußgänger/Radfahrer	Über Siedlungsbereich Neuer Kamp Richtung Künsebeck und Gartnisch/Halle, Fuß-/Radweg entlang Bahntrasse
<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	Nicht vorhanden, aber derzeit Prüfung bzgl. einer teilweisen Aufgabe von Betriebsflächen im Südosten (Anmerkung: für diese ggf. frei werdenden Flächen liegen bereits konkrete Anfragen von Haller Betrieben vor).
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Wohnbebauung an der Hallenstraße im Plangebiet und am nördlichen Randbereich (teilweise ehem. betriebsgebundene Wohnhäuser), im Umfeld angrenzende Wohnbebauung; Vorbelastung durch B 68 und Bahntrasse.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im Umfeld: LSG „Halle Steinhagen“ im Süden, östlich B 68/Siedlungsbereich Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge“.
Biotope	„Sandtrockenrasen an der Dürkoppstraße und Werkstraße in Künsebeck“ (BK-3916-229) westlich der B 68; im näheren Umfeld: „Magerrasen in der Kleinen Künsebecker Heide“ (BK-3916-020) und „Magerrasen am Schnatweg in der Künsebecker Heide“ (BK-3916-0006) südlich angrenzend.
Wald	Waldflächen im Süden in das Gebiet hineinragend, weiterer Wald im Umfeld.
Artenschutz	Im genutzten GE/GI bisher keine besonderen Fragestellungen bekannt, auf mindergenutzter Betriebsfläche und in Randbereichen mit Gehölzbestand und Brachflächen ist Konfliktpotenzial zu erwarten.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im gesamten Gebiet.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzzone III B „Steinhagen-Potthorst“.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Gewerbliche Prägung des Gebiets mit vereinzelter Wohnbebauung, Vorbelastung durch Verkehrswege B 68, Schnatweg und Bahntrasse im Umfeld, Einbindung durch Waldflächen/Gehölze ansonsten aber gut.
Denkmalschutz	Vier Bodendenkmäler im angrenzenden Waldbereich Richtung Schnatweg gemäß FNP (Stand März 2015).
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und Bahntrasse im GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im näheren Umfeld bekannt.  Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen im Gebiet mit sehr hohem Konfliktpotenzial, angrenzende Wohngebiete im Norden, Streubebauung und Siedlungssplitter im südwestlichen Umfeld.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Biotop (unbebaute Fläche), Bodendenkmäler und Waldflächen im Gebiet, im Umfeld LSG (südlich) und Naturpark (östlich).
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung durch B 68, Schnatweg und Bahntrasse. Mögliche Umnutzung nicht mehr benötigter Betriebsflächen der Fa. Koyo, Größenordnung etwa 3 ha, ggf. auch etwas mehr; Voraussetzungen sind die Lösung der Eigentumsfragen und des Immissionsschutzkonflikts mit vorhandener, nicht mehr betriebsgebundener Streubebauung und die Frage der ggf. direkten zusätzlichen Anbindung an die B 68.

**I.4 Interkommunales Gewerbegebiet Ravenna-Park**

**Gebietsgröße ca. 40 ha**  
 (GIB rechnerisch mit 42 ha, Flächenanteile Stadt Gütersloh 21 ha, Stadt Halle (Westf.) 16 ha, Stadt Werther 5 ha)

**Betriebsgrößen**  
 Größere Betriebe, ergänzend kleine und mittlere Betriebe

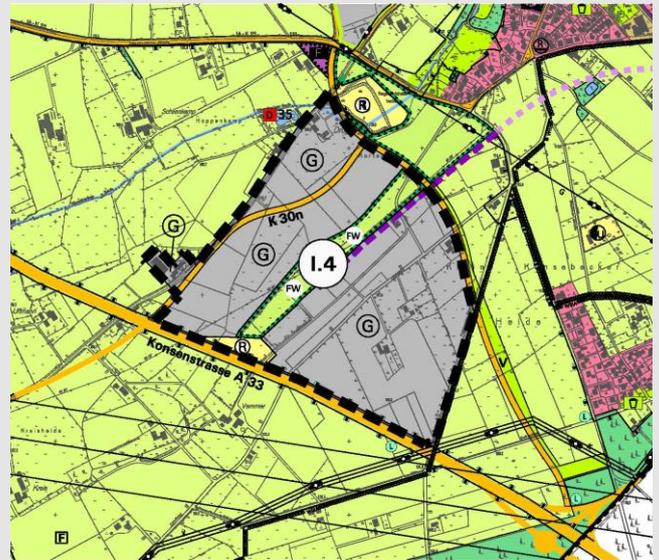
**Branchenstruktur**  
 Logistik/Einzelhandel (Logistikzentrum Gerry Weber AG, Gerry Weber Outlet), Dienstleistungen (Keppel & Kompagnon GmbH), Großhandel (Eriks Industriegroßhandel)

**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** Neubaugrundstück der Firma Hymmen

**Städtebaulicher Gesamteindruck**  
 Großflächiger, in Entwicklung befindlicher GE-/GI-Standort nördlich der im Bau befindlichen Trasse A 33.

Übersicht – FNP-Auszug:



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	Südlich des Ortsteils Künsebeck zwischen der im Bau befindlichen A 33 und der Entlastungsstraße.
<b>Regionalplan</b>	Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) gemäß 5. Regionalplan-Änderung; im nördlichen Umfeld Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), westlich der K 30 und Südlich der A 33 Freiraum mit Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und östlich mit Freiraumfunktion Grundwasser und Gewässerschutz.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche, Naturschutz- und Regenrückhalteflächen (naturnah); im Norden Regenrückhaltebecken, im Umfeld Flächen für die Landwirtschaft und anschließend im Norden und Osten Wohnbauflächen; Grundschule/ Kindergarten in ca. 650 m Entfernung.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	B-Plan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (GE, GEN, GIN).
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkte Lage und Anschluss an die im Bau befindlichen Trasse A 33 mit Auffahrt Schnatweg, angrenzend Entlastungsstraße und Kreisstraßen K 25 und K 30.
Schiene	Bahntrasse „Haller Willem“ nördlich des Gebiets, möglicher Korridor für Bahnanschluss in Bauleitplanung aufgenommen.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Bahnhaltelpunkt Künsebeck in rund 700 m Entfernung), Anruf-Sammeltaxi (AST) und Taxibus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum (Haltestelle „Künsebeck Stettiner Straße“ in ca. 700 m Entfernung);
Fußgänger/Radfahrer	Verknüpfung mit Siedlungsbereichen im Umfeld über Flurstraße und Entlastungsstraße/Künsebecker Weg mit tlw. separaten Rad-/Fußwegen.
<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	8,72 ha im Westen des Gebiets, südlich an freie Reserve anschließend, aber zwischenzeitlich vollständig vergeben.
Verfügbare Reserven	3,65 ha im Nordwesten des Gebiets beidseits der Kreisheide, zwischenzeitlich ca. 2,13 ha vergeben, Restfläche von ca. 1,52 ha.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Im Norden und Osten Wohngebiete und Streubebauung im Außenbereich, ebenso Streubebauung im weiteren westlichen und südlichen Umfeld; durch Gesamtkonzept mit Schallkontingentierung im B-Plan Nr. 56 beachtet, Siedlungsnaher Naherholungsraum durch A 33 und GE-Gebiet erheblich belastet.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Halle Steinhagen“ und „Bäche des Ostmünsterlands“ im Gebiet.
Biotope	Seggen- und binsenreiche Nasswiesen ohne Objektbezeichnung (BK.3916-0001) nördlich angrenzend.
Wald	Nicht vorhanden, im weiteren südlichen Umfeld: Kiefern-mischwald „In der Patthorst“.
Artenschutz	Im GE/GI gemäß Artenschutzprüfung im B-Plan Nr. 56 berücksichtigt, keine neuen Fragestellungen bekannt.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im östlichen Bereich; Grauer Plaggenesch (Archivfunktion, besonders schutzwürdig) im nördlichen und westlichen Bereich.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Künsebecker Bach verläuft westlich des Gebiets, gebietsquerend Graben-/Feuchtgrünlandzug. Keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Östlich der Patthorster Straße Wasserschutzzone III A.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt/erkennbar.
Landschaftsbild	Erhebliche Betroffenheit des gesamten Freiraums südwestlich Künsebeck/Gartnisch/Halle durch die im Bau befindliche Trasse der A 33, Neubauten im GE Ravenna-Park im Umfeld gut sichtbar.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gem. Denkmalliste (Stand 2012) betroffen; im nordwestlichen Umfeld: Baudenkmal Kötterhaus (Kulturgut Nr. 75) gem. Denkmalliste (Stand 2012).
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm der angrenzenden Straßen und der Trasse A 33 im GE/GI verträglich; keine Intensivtierhaltung im näheren Umfeld bekannt.  Emissionen/Konflikte im Umfeld: Siedlungsbereiche und Streubebauung im Umfeld, aber durch Gesamtkonzept mit Schallkontingentierung im B-Plan Nr. 56 beachtet.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Derzeit intensive Bauphase A 33 und GE Ravenna-Park mit entsprechenden Auswirkungen im Umfeld; Neuordnung Freiraumnutzung im Umfeld noch in Anfangsphase; nach Freigabe der Entlastungsstraße bis zur Freigabe der A 33 noch höherer Lkw-Verkehr über regionales Straßensystem.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Hohe Standortqualitäten mit sehr guter verkehrlicher Anbindung; bereits im Vorfeld sehr große Nachfrage, Erweiterung im Südosten um ca. 6 ha bereits in der planerischen Vorbereitung.

**II.1 Kleingewerbestandort Gartnisch / Bielefelder Straße B 68**

**Gebietsgröße ca. 3,5 ha**

**Betriebsgrößen**  
Kleinere und mittlere Betriebe

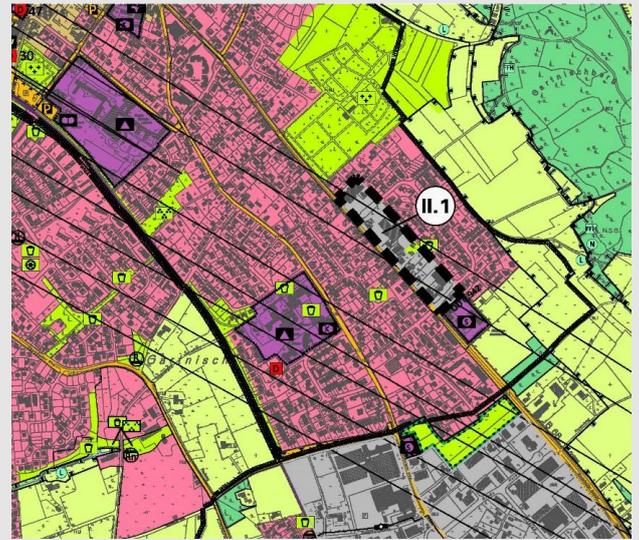
**Branchenstruktur**  
Kfz-Handel und Dienstleistungen, Handel, angrenzend Straßenmeisterei, Handwerk, Zimmerei

**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**  
Typische ortsteilbezogene Kleingewerbebebauung und Einzelhandel entlang Hauptstraßennetz

Übersicht – FNP-Auszug:



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	Schmaler GE-Streifen im Südosten der Kernstadt Halle im Bereich Gartnisch östlich der Bielefelder Straße (B 68).
<b>Regionalplan</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB); im Umfeld grenzen ebenfalls ASB an.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche; im Umfeld überwiegend Wohnbauflächen, südöstlich grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Straßenmeisterei) an; Schulstandorte und Kindergärten der Kernstadt im engeren und weiteren Umfeld.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	B-Plan Nr. 20 „Behringstraße“ (GE, MI)
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkt angrenzend an die Bielefelder Straße B 68.
Schiene	Keine Anbindung
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Bahnhof in ca. 1,2 km Entfernung), Bus, Taxibus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum, Künsebeck, Werther, Steinhagen (Haltestelle „Gartnisch“ in ca. 200 m Entfernung).
Fußgänger/Radfahrer	Anbindung über Straßennetz im Siedlungsbereich, umgebende Wohngebiete.
<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	Nicht vorhanden.
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Vorbelastung durch B 68, direkt angrenzende Wohnbebauung im Umfeld.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge“; Im näheren Umfeld: LSG „Osning“ angrenzend an die Wohnsiedlung im östlichen Bereich und NSG „Gartnischberg“ weiter östlich.
Biotope	Im näheren Umfeld: östlich des Gebiets „NSG Gartnischberg“ (BK-3916-912).
Wald	Keine Fläche im näheren Umfeld
Artenschutz	Im GE/GI bisher keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im gesamten Gebiet.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Lage innerhalb des Siedlungsbereichs.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gem. Denkmalliste (Stand 2012) betroffen.
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm durch angrenzende B 68 für GE-Nutzung unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt.  Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnbebauung im Gebiet vorhanden, direkt angrenzende Wohnbebauung im Norden, Westen und Osten des Gebiets.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Keine Entwicklungsmöglichkeiten, unmittelbare Nachbarschaft Wohnnutzung.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Entwicklungspotenzial nur bei Aufgabe vorhandener Betriebe; gute Verkehrsanbindung durch die B 68.

**II.2 Kleingewerbestandort Klingenhagen / Goebenstraße**

**Gebietsgröße** ca. 5,5 ha einschl. Wohnnutzungen (aber ohne Grünflächen gemäß B-Plan Nr. 6.1)

**Betriebsgrößen**

Kleinere Betriebe, tlw. Leerstand

**Branchenstruktur**

Handwerk und produzierendes Kleingewerbe, Dienstleistungen, Lagerfläche für Baustoffe

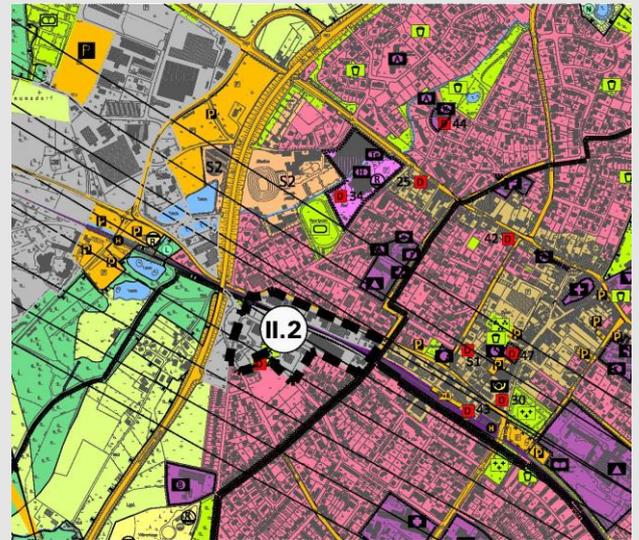
**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** Gelände der ehem. Fa. Borgers

**Städtebaulicher Gesamteindruck**

Typische, z. T. leerstehende Kleingewerbenutzung mit Wohnen nördlich entlang der Bahntrasse

**Übersicht – FNP-Auszug:**



**Lage im Stadtgrundriss** Rückwärtige Lage im Westen der Kernstadt Halle beidseits der Bahntrasse „Haller Willem“, Erschließung durch Goebenstraße und Klingenhagen.

**Regionalplan** Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB); im Umfeld ebenfalls ASB bis zur L 782 im Westen.

**FNP und Nutzungen im Umfeld** Gewerbliche Baufläche, Gewerbebrache auf dem ehemaligen Gelände Borgers (ca. 1 ha); alter jüdischer Friedhof im südlichen Bereich; im Umfeld Wohnbauflächen, westlich der Trasse der L 782 landwirtschaftliche Flächen; Schulstandorte und Kindergärten der Kernstadt im engeren und weiteren Umfeld.

**Satzungen/B-Pläne** Südlich Bahntrasse/Klingenhagen B-Plan Nr. 6 und Nr. 6.1 (GE, GE<sub>N</sub> und Grünflächen im Westen – Achtung: alte FNP-Darstellung weiter entwickelt, im Westen Rücknahme der Gewerbefläche), nördlich der Bahntrasse Bereich gemäß § 34 BauGB, tatsächliche Entwicklung und heutige Einstufung als MI; Schulstandorte und Kindergärten der Kernstadt im engeren und weiteren Umfeld.

**Anbindung**

**MIV** Erschließung über Goebenstraße, Klingenhagen und Moltkestraße durch Siedlungsgebiete.

**Schiene** Direkte Lage beidseits der Bahntrasse „Haller Willem“.

**ÖPNV** Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt „Gerry Weber Stadion“ in ca. 400 m Entfernung, Bahnhof in ca. 500 m Entfernung), Taxibus Richtung Halle (Westf.) Stadtzentrum (Haltestelle „Gerry Weber Stadion“ in ca. 450 m Entfernung).

**Fußgänger/Radfahrer** Gute Verknüpfung mit umgebenden Siedlungsbereich.

**Reserveflächen (RNK 01.01.2016)**

**Betriebsgebundene Reserven** 0,38 ha zwischen Bahntrasse und Klingenhagen.

**Verfügbare Reserven** Nicht vorhanden.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Gebiet liegt im Bebauungszusammenhang der westlichen Kernstadt, somit befindet sich im Gebiet selbst und im Umfeld umfassende Wohnbebauung. Bereich im Norden an der Goebenstraße tatsächlich heute als Mischgebiet entwickelt.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im näheren Umfeld: LSG „Halle-Steinhagen“ grenzt westlich an die L 782.
Biotope	Nicht betroffen.
Wald	Westlich der L 782 schließen Waldflächen an.
Artenschutz	Im GE bisher keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Boden	Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig) im gesamten Gebiet.
Altlasten	Bereich Fa. Borgers als Altlastenverdachtsstandort, Sanierung völlig unklar
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Bereich südlich der Bahntrasse liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Halle-Bokel.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, im Westen abgeschirmt durch L 782 in Dammlage.
Denkmalschutz	Stellwerk Mönchstraße gem. Denkmalliste (Stand 2012) im Süden.
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Vorbelastung durch Verkehrslärm für GE unproblematisch; keine Intensivtierhaltung im Umfeld.
	Emissionen/Konflikte im Umfeld: Umfangreiche Wohnbebauung im Gebiet und im Umfeld vorhanden, Erschließung durch Misch-/Wohngebiete.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet erkennbar.
Weitere Konflikte	Gute Verknüpfung mit umliegenden Siedlungsbereichen über Klingenhagen, Mönchstraße, Goebenstraße etc.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Gewerbebrache auf dem ehemaligen Gelände Borgers (ca. 1 ha), aber Altlastenverdachtsstandort und geringe Entwicklungsmöglichkeiten, ungünstiger Zuschnitt der Randbereiche entlang der Bahntrasse, kritische Erschließung für Gewerbe. Potenzial aber für Nutzungen/Funktionen ergänzend zum Siedlungsbereich und bei Umnutzung als Misch-/Wohngebiet.

**II.3 Kleingewerbebestandort Hesseln – Clever Straße**

**Gebietsgröße ca. 2 ha**

**Betriebsgrößen**  
Kleinere Betriebe

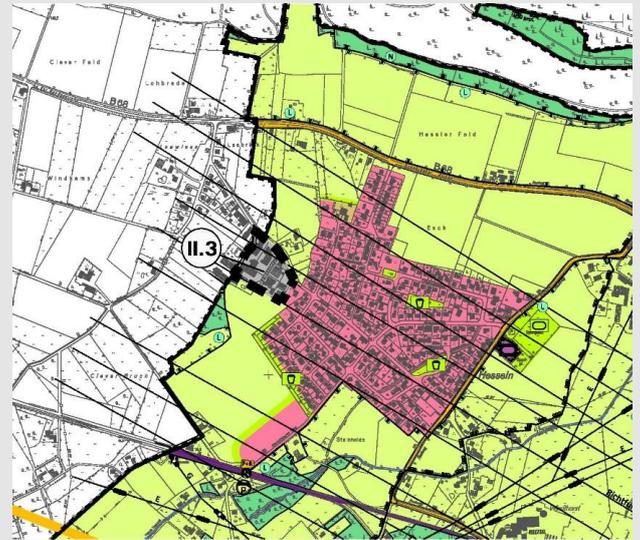
**Branchenstruktur**  
Handwerk und produzierendes Kleingewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel (Fahrradhandel)

**Betriebe/Anlagen gem. Störfallverordnung** – keine –

**Leerstände** – keine –

**Städtebaulicher Gesamteindruck**  
Typische ortsbezogene Kleingewerbebebauung ohne besondere städtebauliche Qualität und ohne Schwerpunktbildung.

**Übersicht – FNP-Auszug:**



<b>Lage im Stadtgrundriss</b>	Westliche Randlage im Ortsteil Hesseln an der Stadtgrenze zu Borgholzhausen.
<b>Regionalplan</b>	Freiraum mit Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz; angrenzend Freiraum mit Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Gewerbliche Baufläche; im Umfeld: östlich angrenzend Wohnbauflächen, ansonsten landwirtschaftliche Flächen.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	Bereich gemäß § 34 BauGB
<b>Anbindung</b>	
MIV	Über Clever Straße Anbindung an die B 68.
Schiene	Kein Anschluss.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt „Hesseln Bahnhof“ in ca. 550 m Entfernung), Busse, Taxibus Richtung Halle-Hörste, Halle (Westf.) Stadtzentrum, Borgholzhausen, Bad Rothenfelde (Haltestelle „Hesseln Mitte“ in ca. 350 m Entfernung).
Fußgänger/Radfahrer	Anbindung über Siedlungsbereich Hesseln und Margarete-Windhorst-Straße Richtung Kernstadt.
<b>Reserveflächen (RNK 01.01.2016)</b>	
Betriebsgebundene Reserven	Nicht vorhanden.
Verfügbare Reserven	Nicht vorhanden.

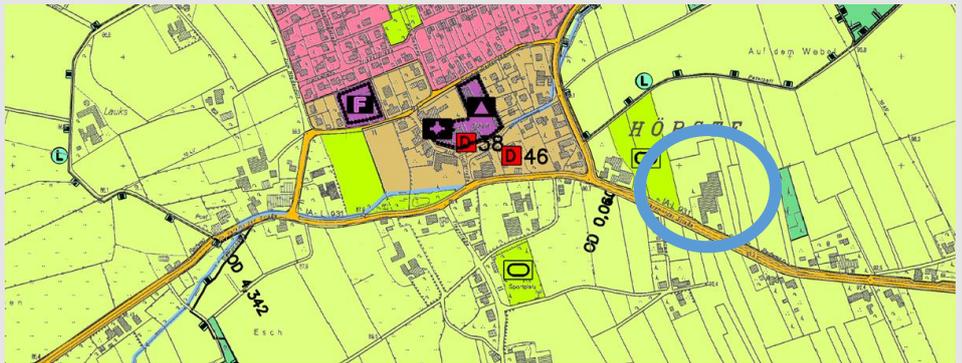
<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Wohnbebauung im Umfeld (Ortslage Hesseln), westlich Siedlungssplitter Clever Straße/Borgholzhausen.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	LSG „Osning“ direkt südwestlich angrenzend; im Umfeld: Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge“ nördlich des Gebiets.
Biotope	Im Südwesten direkt angrenzend „Clever Bruch westlich Hesseln“ (BK-3915-205).
Wald	Kleine Waldfläche im Süden angrenzend.
Artenschutz	Im GE bisher keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Boden	Pseudogley (östlicher Bereich), Podsol-Gley (westlicher Bereich); keine in NRW schutzwürdigen Böden betroffen.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/Überschwemmungsgebiet	Keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Geplantes Wasserschutzgebiet gemäß FNP
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Westliche Randlage im Ortsteil Hesseln, angrenzend an gegliederten Freiraum.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gem. Denkmalliste (Stand 2012) betroffen.
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Keine Intensivtierhaltung im engeren Umfeld bekannt.  Emissionen/Konflikte im Umfeld: Wohnnutzungen (Ortsteil Hesseln) und Streubebauung im Umfeld, teilweise direkt angrenzend.
Leitungstrassen, oberirdisch	Nein.
Landwirtschaft	Keine Konflikte im Gebiet bekannt.
Weitere Konflikte	Keine weiteren Konflikte bekannt.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Standort für ortsteilbezogenes Kleingewerbe, Entwicklung durch Lage an Stadtgrenze begrenzt, ggf. ergänzend und kleinflächig wohnverträgliches Gewerbe im südlichen Anschluss denkbar.

**III.1 Einzelstandort im Außenbereich: Gerling Metallverarbeitung GmbH**

**Übersichtskarte**

**Betrieb/Branche**  
Metallverarbeitung/  
Maschinenbau/-verleih

**Betriebsgröße**  
50 Mitarbeiter



**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Östlich der Ortslage Hörste in ca. 200 m Entfernung zum Siedlungsbereich, an Versmolder Straße (L 931), Wohnnutzungen/Streubebauung tlw. direkt angrenzend, im westlichen Umfeld weitere kleinere gewerbliche Betriebe, landwirtschaftliche Flächen angrenzend, westlich angrenzender Sportplatz; gute verkehrliche Anbindung (L 931), Entwicklungspotenzial durch angrenzende Wohnnutzungen eingeschränkt.

**III.2 Einzelstandort im Außenbereich: Hörster Betonwerk**

**Übersichtskarte**

**Betrieb/Branche**  
Produzierendes. Gewerbe  
(Baulemente)

**Betriebsgröße**  
18 Mitarbeiter



**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

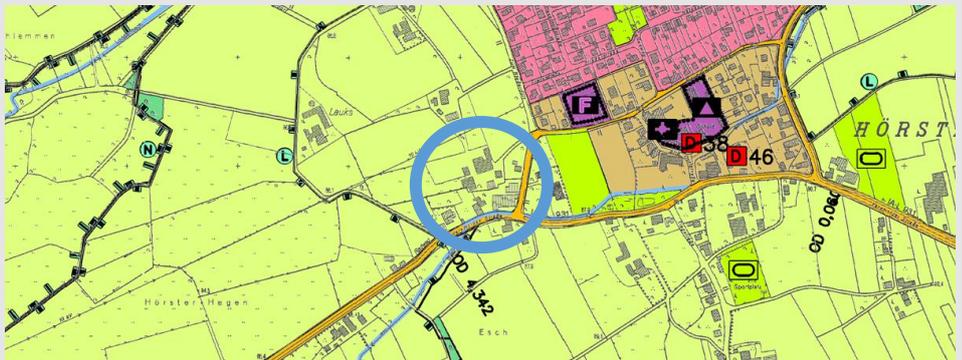
Südwestlich der Ortslage Hörste an Versmolder Straße (L 931), Wohnnutzungen/Hofstellen im Umfeld, Hundeschule westlich direkt angrenzend, landwirtschaftliche Flächen angrenzend, im LSG und tlw. im NSG, FFH-Gebiet und Biotop gelegen, gute verkehrliche Anbindung (L 931).

**III.3 Einzelstandort im Außenbereich: E. Linker GmbH**

**Übersichtskarte**

**Betrieb/Branche**  
Dienstleistung (Mulddienst/  
Güterbeförderung),  
Entsorgungsfachbetrieb

**Betriebsgröße**  
15 Mitarbeiter



**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Westlich an Ortslage Hörste angrenzend, an Versmolder Straße (L 931) gelegen, Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen tlw. angrenzend und im nahen Umfeld, Ruthebach verläuft südlich, landwirtschaftliche Flächen im Umfeld, LSG grenzt südwestlich an; Gute verkehrliche Anbindung (L 931), Entwicklungspotenzial durch angrenzende Nutzungen eingeschränkt.

### III.4 Einzelstandort im Außenbereich: Kalkwerk Müller

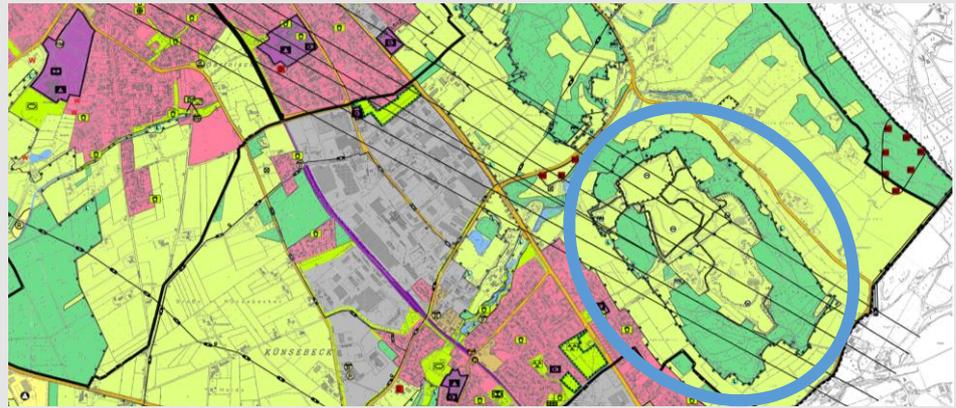
#### Übersichtskarte

#### Betrieb/Branche

Produzierendes Gewerbe  
(Baustoffe)

#### Betriebsgröße

11 Mitarbeiter



#### Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Östlich der Ortslage Künsebeck und der Brackweder Straße (B 68), an der Kalkstraße, großflächiges Abbaugebiet, im westlichen Umfeld Siedlungsbereich Künsebeck, östlich Kammzug des Teutoburger Walds, von Waldflächen (Biotop und FFH-Gebiet) umgeben, im LSG, NSG, Naturpark und Biotop gelegen, gute verkehrliche Anbindung (Nähe zur B 68).

### III.5 Einzelstandort im Außenbereich: F. und H. Schäper GmbH & Co. KG

#### Übersichtskarte

#### Betrieb/Branche

Metallverarbeitung

#### Betriebsgröße

16 Mitarbeiter



#### Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Südwestlich der Kernstadt Halle (Westf.) am Postweg, westlich der im Bau befindlichen Trasse A 33, Wohnnutzungen östlich angrenzend, im Umfeld Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen, im südlichen Umfeld Venntichsee und Laibach, im LSG gelegen, Biotop und FFH-Gebiet direkt angrenzend.

### III.6 Einzelstandort im Außenbereich: Dimac GmbH – Haller Asphalt Mischwerke

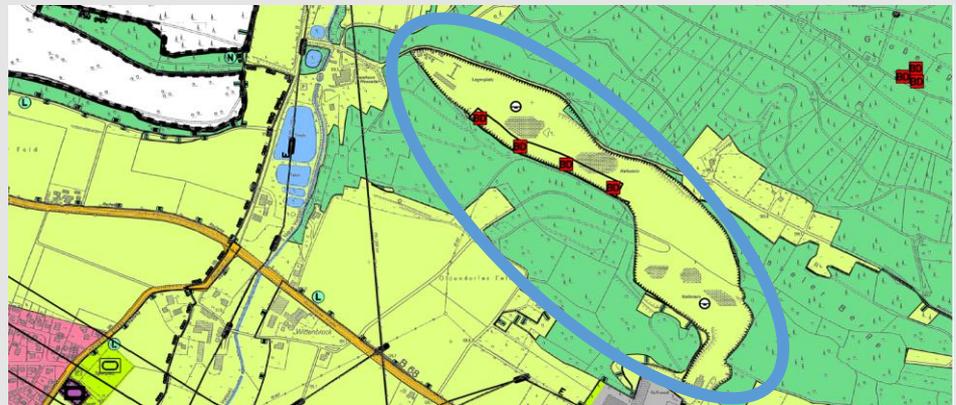
#### Übersichtskarte

#### Betrieb/Branche

Steinbruch

#### Betriebsgröße

-



#### Lage im Stadtgrundriss/ Nutzungen im Umfeld

Nordwestlich der Kernstadt Halle (Westf.), im nördlichen Umfeld der Osnabrücker Straße (B 68), über Hesselatal Anschluss an B 68, Anschluss an Gewerbe-/Industriegebiet „Halle West“, großflächiges Abbaugebiet, Waldflächen im Umfeld, im LSG, Naturpark und tlw. im Biotop gelegen, insgesamt sind gemäß FNP 4 Bodendenkmäler eingetragen; gute verkehrliche Anbindung (Nähe zur B 68).

**III.7 Einzelstandort im Außenbereich: Landschaftsbau Krause**

**Übersichtskarte**

**Betrieb/Branche**  
Landschaftsbau

**Betriebsgröße**  
-



**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Nördlich der Ortslage Kölkebeck am Speckhagen, im Umfeld Wohnnutzungen/Hofstellen, landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen, im LSG gelegen.

**III.8 Einzelstandort im Außenbereich: Wilking Garten und Landschaftsbau GmbH, Lahnt Metallbau + Landtechnik/Elektrotechnik/Rasenpflegebetrieb**

**Übersichtskarte**

**Betrieb/Branche**  
Landschaftsbau; Metallbau/  
Elektrotechnik/Landtechnik

**Betriebsgröße**  
-



**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Südlich der Ortslage Bokel an der Gütersloher Straße (L 782), nördlich der Kölkecker Straße (L 966), diverse kleinere Gewerbebetriebe im Umfeld angrenzend, Wohnnutzungen/Streubebauung tlw. angrenzend, LSG östlich und nördlich angrenzend, sehr gute verkehrliche Anbindung (Lage an L 782 und L 966, Nähe zur zukünftigen Trasse A 33).

**III.9 Einzelstandort im Außenbereich: Knehans**

**Übersichtskarte**

**Betrieb/Branche**  
Kfz-Werkstatt/-Handel

**Betriebsgröße**  
-



**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Südlich der Ortslage Hörste an der Versmolder Straße (L 931), im Umfeld Wohnnutzungen/Streubebauung tlw. angrenzend, landwirtschaftliche Flächen, kleine Waldflächen im weiteren Umfeld, Ruthebach verläuft westlich/nördlich, LSG im westlichen Umfeld; gute verkehrliche Anbindung (Lage an L 931).

**III.10 Einzelstandort im Außenbereich: Entsorgungspunkt Nord GEG, Tönsmeier Entsorgung Westfalen GmbH & Co. KG****Übersichtskarte****Betrieb/Branche**

Entsorgung/Dienstleistung

**Betriebsgröße**

-

**Lage im Stadtgrundriss/  
Nutzungen im Umfeld**

Südlich der Kernstadt, westlich der Ortslage Künsebeck, an der Tatenhausener Straße (K 25) und nördlich der im Bau befindlichen Trasse A 33, Wohnnutzungen/Streubebauung im weiteren Umfeld, größere Waldfläche nördlich angrenzend, landwirtschaftliche Flächen angrenzend, im LSG gelegen; gute verkehrliche Anbindung (K 25, zukünftig Nähe zur A 33).

## Übersicht: Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP

Zusammenfassend ergibt sich für die in den Steckbriefen aufgenommenen Gewerbe- und Industrieflächen gemäß FNP-Darstellung folgende Flächenbilanz:

Nr.	Bereich	Gesamtgröße in ha, brutto <sup>1</sup>	Betriebsgeb. Reserven in ha	Freie Reserven in ha
I.1a	Halle-West	47,89	8,25 <sup>2</sup>	–
I.1b	August Storck KG	44,52	10,51 <sup>3</sup>	–
I.2a	Gartnisch	60,67	– <sup>4</sup>	0,37 <sup>5</sup>
I.2b	Baxter/Künsebeck	25,24	0,63 <sup>6</sup>	– <sup>7</sup>
I.3	Werkstraße	24,63	– <sup>8</sup>	–
I.4	Ravenna-Park	39,95	–	1,52 <sup>9</sup>
II.1	Gartnisch / Bielefelder Straße (B 68)	3,38	–	–
II.2	Klingenhagen/ Goebenstraße	5,37	0,38	–
II.3	Hesseln – Clever Straße	1,76	–	–
<b>Summe</b>		<b>253,41</b>	<b>19,77</b>	<b>1,89</b>

<sup>1</sup> Brutto-FNP-Fläche inkl. Erschließung, aber ohne Hauptverkehrsachsen und in der RNK nicht aufgenommene Grünzonen etc. (daher Abweichungen zu Flächengrößen in RNK möglich)

<sup>2</sup> I.1a: Von ca. 8,80 ha wurden zwischenzeitlich ca. 0,55 ha vergeben.

<sup>3</sup> I.1b: Von ca. 13,22 ha wurden zwischenzeitlich ca. 2,71 ha vergeben.

<sup>4</sup> I.2a: Betriebsgebundene Reserveflächen von ca. 0,92 ha zwischenzeitlich vollständig vergeben.

<sup>5</sup> I.2a: Von ca. 0,70 ha wurden zwischenzeitlich ca. 0,33 ha vergeben.

<sup>6</sup> I.2b: Ca. 0,63 ha freie Reserve in betriebsgebundene umgewandelt, restliche betriebsgebundene Reserven wurden zwischenzeitlich vergeben.

<sup>7</sup> I.2b: Freie Reserveflächen von ca. 2,41 ha wurden zwischenzeitlich vollständig vergeben.

<sup>8</sup> I.3: Derzeit Prüfung bzgl. tlw. Aufgabe von Betriebsflächen in einer Größe von etwa 3 ha.

<sup>9</sup> I.4: Von ca. 3,65 ha wurden zwischenzeitlich ca. 2,13 ha vergeben.

**Tab. 3 Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP und Reserveflächen**

Grundlage: FNP Halle (Westf.) und Realnutzungskartierung Bezirksreg. Detmold (Stand 01.01.2016, mit Anpassung durch die Stadt Halle (Westf.), Stand 12.12.2016)

Im Ergebnis sind nach Abzug der zwischenzeitlich vergebenen Reserveflächen noch etwa 19,77 ha betriebsgebundene und nur noch 1,89 ha freie Reserven in Halle (Westf.) vorhanden. Darüber hinaus bestehen in Halle (Westf.) diverse mittlere und größere Betriebsstandorte im Außenbereich, die sich in den vergangenen Jahrzehnten schrittweise entwickelt haben und für die bisher keine detaillierten Flächenangaben vorliegen (siehe oben).

## 2.6 Konversions- und Brachflächen, Leerstände

Im Stadtgebiet Halle (Westf.) bestehen **keine Sonderstandorte oder Konversionsflächen** wie größere Bahnflächen, militärische Standorte oder alt-

industrielle Standorte, die brach gefallen sind und Umnutzungspotenziale bieten könnten.

Als Gewerbebrache bzw. als Standort mit geänderter Zielsetzung und einem Umnutzungspotenzial sind dagegen die folgenden Bereiche einzustufen, für die die Stadt Halle (Westf.) derzeit die Möglichkeiten für Folgenutzungen städtebaulich prüft:

#### **(1) Standort Klingenhagen, ehemaliges Gelände Borgers – Steckbrief II.1**

Die einzige tatsächliche Gewerbebrache in Halle (Westf.) mit Leerstand befindet sich im Bereich Klingenhagen auf dem ehemaligen Gelände Borgers. Die Teilfläche ist knapp 1 ha groß, erstreckt sich aber zwischen der Straße Klingenhagen und der Bahntrasse auf einer Länge von gut 200 m und nur 40-50 m Breite. Der Bereich ist im FNP bisher als Gewerbefläche dargestellt bzw. im alten Bebauungsplan Nr. 6 auch als Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Standort liegt jedoch innerhalb der Wohngebiete der Kernstadt und ist verkehrlich nur über diese Wohn- und Mischgebiete zu erschließen. Somit ist eine tatsächliche gewerbliche Neu- oder Weiterentwicklung hier städtebaulich nicht sinnvoll. Zudem hat sich der Bereich zu einem Altlastenverdachtsstandort entwickelt, dessen Sanierung derzeit völlig unklar ist.

**Entwicklungsperspektive:** Gemischte Nutzungen, je nach Teilfläche auch Schwerpunkt Stadtwohnen, teilverdichtet.

#### **(2) Firmengelände Koyo Deutschland GmbH – Steckbrief I.3**

An der Stadtgrenze zu Steinhagen liegt das Firmengelände Koyo Bearings Deutschland GmbH (Rechtsvorgänger waren u. a. die Firmen Timken, Torrington und Dürkopp). Der etwa 25 ha große GIB-Standort mit ehemals betriebsgebundener Erweiterungsperspektive ist in Teilen bereits an der B 68 umgenutzt worden (Gartencenter, Autohandel). Der Bereich wird im Nordwesten, Osten und Südosten durch Wohngebiete, B 68, einzelne Wohnnutzungen und Naturschutzflächen sowie durch Waldbestände mit Boden- und Kulturdenkmälern begrenzt. Im Westen wird der GIB durch die Bahntrasse des „Haller Willem“ abgeschlossen, westlich folgen Waldparzellen, umfangreiche Wohnnutzungen im Außenbereich beidseits der Turnerstraße und die Wohnbauflächen „Delbrügge-Siedlung“.

Für den Standort insgesamt spricht die grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung mit der Lage an B 68, Schnatweg und Bahntrasse. Die Stadt bemüht sich derzeit um eine weitere Entwicklung bzw. Mobilisierung von ggf. nicht mehr benötigten Teilflächen, was jedoch angesichts der wiederholten Eigentümerwechsel und nach Verkauf von früheren Werkswohnungen an der B 68 innerhalb der GIB-Fläche außerordentlich problematisch ist.

Voraussetzung für eine sinnvolle gewerbliche Umnutzung der heute nicht mehr von der Fa. Koyo benötigten Betriebsflächen sind die Lösung der Eigentumsfragen und des Immissionsschutzkonflikts mit vorhandener, nicht (mehr) betriebsgebundener Streubebauung, die Abstimmung und Klärung naturschutzfachlicher Aspekte sowie die Frage der ggf. direkten

zusätzlichen Anbindung an die B 68. Die ggf. zu mobilisierende Gewerbefläche umfasst je nach Rahmenbedingungen etwa bis zu 4 ha. Ein Umlageverfahren gemäß § 45ff BauGB wird vorbereitet.

**Entwicklungsperspektive:** Ergänzende gewerbliche Nutzungen mit geringem Störpotenzial, ggf. Schwerpunkt autoaffines Gewerbe.

## 2.7 Aktuelle Planverfahren mit gewerblichen Zielsetzungen

Die Stadt Halle (Westf.) führt gegenwärtig drei Planverfahren durch, die ganz oder teilweise dem Ziel dienen, ergänzende gewerbliche Bauflächen für die aktuelle Nachfrage vorzubereiten:

### (1) Bebauungsplan Nr. 46 – Erweiterung: Überplanung des Firmengeländes der Koyo Deutschland GmbH – siehe Steckbrief I.3 und Kapitel 2.6

Zur planungsrechtlichen Entwicklung und Absicherung wird der bereits beschriebene Bereich in Künsebeck zwischen Bahntrasse und B 68 überplant (siehe oben). Die nach Möglichkeit zu mobilisierende Gewerbefläche umfasst je nach Rahmenbedingungen ca. 3 ha, ggf. auch etwas mehr.

**Entwicklungsperspektive:** Siehe oben – ergänzende gewerbliche Nutzungen mit geringem Störpotenzial.

### (2) Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ und 10. FNP-Änderung

Der Randbereich östlich der Brackweder Straße und der o. g. Fläche Nr. 1 Koyo gemäß Bebauungsplan Nr. 46 – Erweiterung wird bereits überwiegend kleingewerblich genutzt (Kleingewerbe, Tankstelle, Autohandel, anschließend Baufachmarkt, auf Steinhagener Gemeindegebiet auch ein Entsorgungs- und Recyclingunternehmen). Der Bereich ist im alten Bebauungsplan Nr. 3 entlang der B 68 als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Im Zuge der besonderen Flächenbedarfe für Wohnnutzungen in den 1990er Jahren war hier aber überlegt worden, Wohn- und Mischgebiete zu Lasten der Gewerbenutzungen neu zu entwickeln.

Die Stadt Halle (Westf.) möchte jedoch angesichts der heutigen Rahmenbedingungen und der Randlage im Stadtgebiet (Konzentration der Wohnungsbautätigkeit auf weniger Kfz-abhängige Standorte) die ohnehin stark durch den Verkehr auf der B 68 vorbelastete Randlage hier künftig weiter als Gewerbegebiet entwickeln und hat nunmehr die Planverfahren Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ und 10. FNP-Änderung eingeleitet. Die ggf. gewerblich nutzbaren Flächen umfassen je nach Abgrenzung und Planungsverlauf rund 1,5 ha, befinden sich jedoch in privater Hand und sind aufgrund herangerückter Wohnnachbarschaft nur als eingeschränktes Gewerbegebiet zu nutzen.

**Entwicklungsperspektive:** Kleingewerbliche Nutzungen an der B 68.

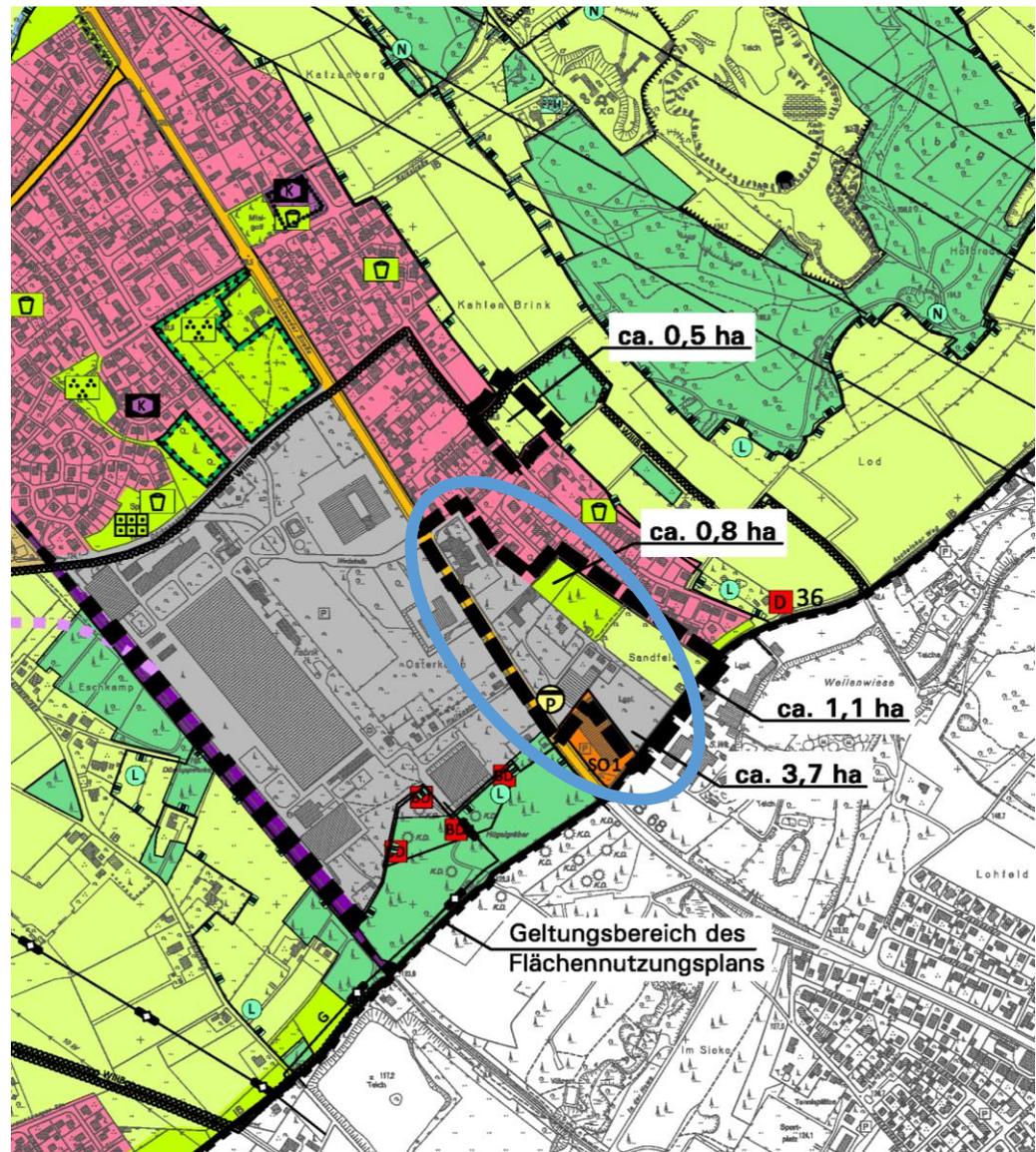


Abb. 13 10. Flächennutzungsplan-Änderung für das Plangebiet „Brackweder Straße“  
Stand Entwurf Januar 2016 – ohne Maßstab

▲ Nord

### (3) Erweiterung des Ravenna-Parks im Südosten

Die Stadt Halle strebt die südöstliche Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park an. Die Fläche liegt eingeschlossen zwischen der Entlastungsstraße und der Trasse der A 33 und bietet sich in dieser Lage für eine Gewerbenutzung an. Die nutzbare Gewerbefläche umfasst etwa 6 ha. Derzeit wird von der Bezirksregierung Detmold das Verfahren für die Änderung des Regionalplans durchgeführt, die Bauleitplanung für diesen Bereich wird ebenfalls bereits vorbereitet.

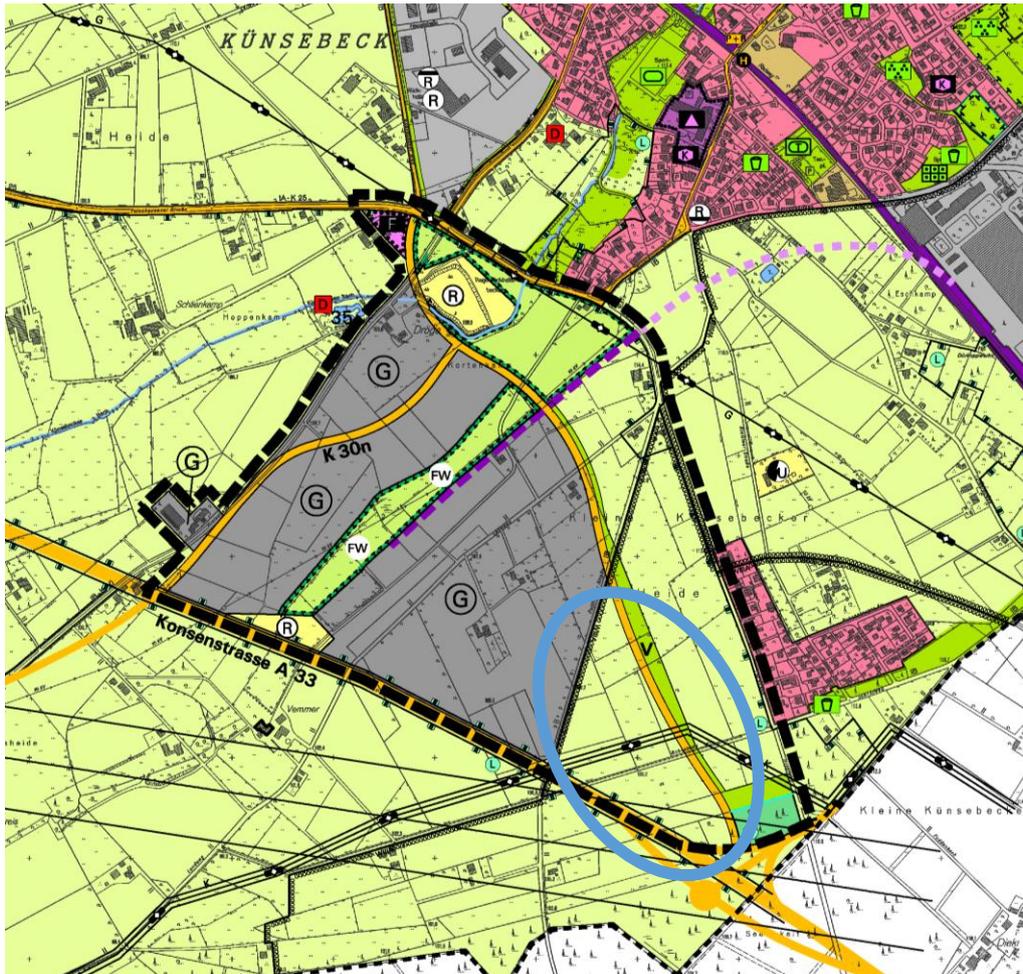


Abb. 14 Südöstliche Erweiterung des Ravenna-Parks

Grundlage: 8. FNP-Änderung Halle (Westf.) mit Ergänzung – ohne Maßstab  $\Delta$ <sup>Nord</sup>

## 2.8 Zwischenergebnis: Flächenentwicklung in den letzten 15 Jahren und verfügbare Gewerbe- und Industrieflächen

Die Stadt Halle (Westf.) hat in den letzten 15 Jahren im Zuge der aktiven Baulandpolitik die Entwicklung in den Gewerbegebieten Künsebecker Weg (Bebauungsplan Nr. 47, Satzungsbeschluss 2004) und Ravenna Park (Bebauungsplan Nr. 56, Satzungsbeschluss 2012) zielgerichtet gesteuert und die Bauflächen zuvor erworben bzw. im Wege der Umlegung gemäß § 45 ff. BauGB mobilisiert. Im Ergebnis werden diese Plangebiete geschlossen entwickelt, nicht verfügbare oder sonstige privat vorgehaltene Flächen können vermieden werden.

Die Stadt Halle (Westf.) kann die gewerblich-industrielle Flächenentwicklung anhand jährlicher Flächenverkäufe im Zeitraum von 2006 bis 2015 aufzeigen. Dabei handelt es sich sowohl um Flächenverkäufe in den Gewerbeflächen der Stadt Halle (Westf.) als auch im Ravenna-Park, an denen die Stadt Halle (Westf.) einen Flächenanteil von 40 % besitzt (siehe Kapitel 3.3). Nach heutigem Stand stehen im Stadtgebiet nur noch die nachfolgenden GE-/GI-Baugrundstücke als freie Reserven zur Verfügung (gemäß RNK Stand 01.01.2016, Anpassung durch Stadt Halle (Westf.) Stand 12.12.2016, vgl. Tabelle 3):

### Teilflächen im Gewerbegebiet Gartnisch – Steckbrief I.2a, Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Gartnisch Süd“

**Lage:** Westlich der  
Wielandsraße

**Gemarkung** Künsebeck, Flur 1

**Flurstück:** 369

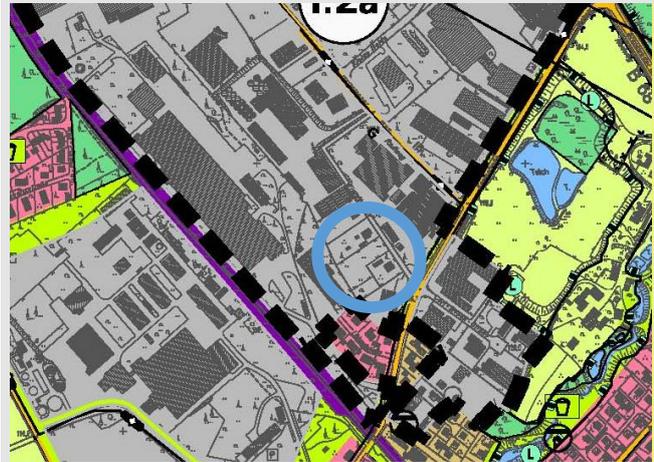
**Größe:** 0,37 ha

**Festsetzungen:** G<sub>EN</sub>

**Eigentumsverhältnis:** privat

**Eignung für:** kleinere und  
mittlere Betriebe

#### Übersichtskarte



### Teilflächen im interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park – Steckbrief I.4, Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“

**Lage:** Östlich der Kreisheide

**Gemarkung** Künsebeck, Flur 4

**Flurstück:** tlw. 799

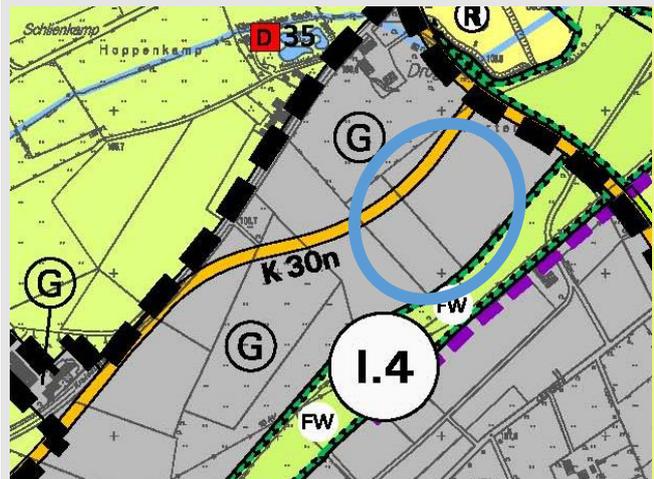
**Größe:** 1,52 ha

**Festsetzungen:** G<sub>N</sub>

**Eigentumsverhältnis:**  
öffentlich

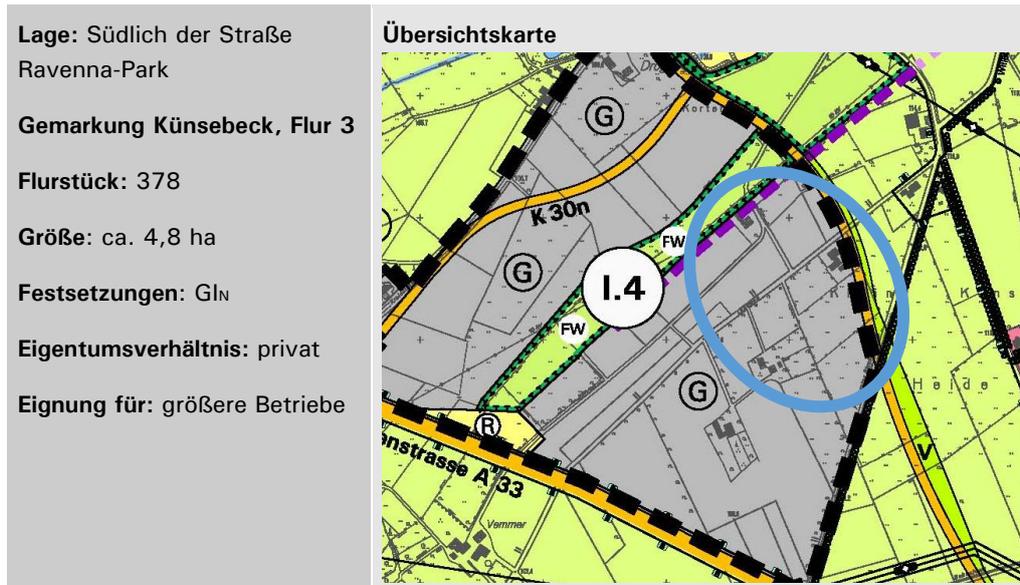
**Eignung für:** kleinere, mittlere  
und größere Betriebe

#### Übersichtskarte



Von den 6,76 ha freien Reserven gemäß RNK (Stand 01.01.2016) in den Gewerbe- und Industriegebieten wurden zwischenzeitlich insgesamt 4,87 ha freie Reserven in den Gewerbe- und Industriegebieten Gartnisch (Steckbrief I.2a), Baxter/Künsebeck (Steckbrief I.2b) und im Ravenna-Park (Steckbrief I.4) vergeben (siehe Kapitel 2.5, Flächenbilanz). Im Ergebnis sind insgesamt noch ca. 1,89 ha freie Reserven vorhanden. Davon befinden sich ca. 0,37 ha private Flächen im Gewerbegebiet Gartnisch Süd. Nach Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park sind in Halle (Westf.) mit Ausnahme der o. g. Restfläche von ca. 1,52 ha keine direkt verfügbaren städtischen Flächen mehr vorhanden.

Die Eigentümer der Gewerbeimmobilie, für die die im Insolvenzverfahren befindliche Firma Hymmen als Mieter vorgesehen war, führen derzeit Gespräche mit Interessenten. Eine baldige Folgenutzung wird erwartet.



Die Stadt Halle (Westf.) führt auf ihrer Homepage eine **Gewerbeflächenkartei mit leerstehenden Gewerbeimmobilien** im Stadtgebiet. Derzeit werden keine Gewerbeimmobilien oder Frei- und Reserveflächen aufgeführt (vgl. Stadt Halle (Westf.) 2016).

### **3. Zukünftiger Gewerbe- und Industrieflächenbedarf**

#### **3.1 Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe**

Die Stadt Halle (Westf.) hat Ende 2014 die Firmen im Stadtgebiet angeschrieben und um Rückmeldung bezüglich der weiteren Entwicklung und des derzeit absehbaren Flächenbedarfs gebeten. Von den 128 angeschriebenen Firmen haben 57 Firmen geantwortet (Rücklaufquote 44,5 %) und einen konkreten kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf von zusammen etwa 6 ha angegeben, der nicht auf betriebseigenen Flächen gedeckt werden kann. Abzüglich zwischenzeitlich erfolgter Maßnahmen auf Nachbar- oder Restflächen in einer Größenordnung von 0,5 ha haben die angefragten kleineren und mittelgroßen Betriebe einen Bedarf für den Zeitraum von Mitte 2015 bis 2019 von rund 5,5 ha mitgeteilt (Stand August 2015).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die beiden örtlichen Großbetriebe Gerry Weber AG und August Storck KG aufgrund der aktuell bereits erfolgenden Bauvorhaben und weiter zu klärender Fragestellungen im Rahmen der Abfrage vorerst noch keinen mittel- bis langfristigen zusätzlichen Flächenbedarf angegeben haben. Entsprechende Entwicklungsspielräume werden jedoch je nach konjunktureller Entwicklung erforderlich.

Für die August Storck KG als produzierendes Unternehmen sind ausreichende Erweiterungsflächen im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebes von hoher Bedeutung. Die August Storck KG stellt sämtliche national und international verkauften Produkte an ihren drei inländischen Standorten her. Bei einem wachsenden Auslandsumsatzanteil (ca. 50 %) sind ausreichende Erweiterungspotenziale für die lokale Produktion ein entscheidender Standortvorteil für den zukünftigen Erhalt bzw. die Erweiterung des derzeit größten Storck-Produktionsstandortes. Für die Firma Storck besteht hohes Interesse an einer möglichst frühzeitigen Sicherstellung von Erweiterungspotenzialen, daher wird u. U. eine vorzeitige Änderung des Regionalentwicklungsplans angestrebt.

#### **3.2 Aktuelle Anfragen nach Gewerbe- und Industrieflächen**

Über den in Kapitel 3.1 konkret benannten Bedarf der ortsansässigen Betriebe hinaus liegen der Stadt Halle (Westf.) eine Reihe von Anfragen von externen Firmen vor, die einen neuen Standort suchen, die allerdings zu einem erheblichen Teil noch nicht detailliert erläutert worden sind. Diese weitergehenden Anfragen umfassen gegenwärtig eine Größenordnung von insgesamt 6 ha für Flächen im Gewerbegebiet Werkstraße und im interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park.

#### **3.3 Gewerbe- und Industrieflächenbedarf: Neuausrichtung gemäß LEP-Entwurf und bisherige Entwicklung**

Ein zentrales Instrument der Wirtschafts- und Entwicklungspolitik in einer Region ist der landesplanerisch zugestandene Planungsspielraum für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen, damit in den Kommunen eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen erfolgen kann.

Entscheidendes Steuerungsinstrument sind in NRW hier die im Zuge der Regionalplanung den Kommunen zugeordneten Flächenkontingente für Bauland, die in der Bauleitplanung dann schrittweise nach landesplanerischer Abstimmung umgesetzt werden können. In NRW erfolgte die regionalplanerische Flächenkontingentierung bisher auf Grundlage des sog. GIFPRO-Modells (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell).

Gemäß **Entwurf des LEP NRW** (Stand Juli 2016 – siehe auch Kapitel 2.1 mit Hinweisen auf Ziele und Grundsätze für Siedlungsraum und Gewerbeflächen) wird künftig eine andere Vorgehensweise erfolgen, um gemäß **Punkt 6.1-1** das **Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung** landesweit nach möglichst einheitlichen Kriterien umzusetzen.

Nach den Erläuterungen zu 6.1-1 ergibt sich der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen künftig aus den Ergebnissen des von der Regionalplanung mit Unterstützung der Kommunen durchzuführenden Siedlungsflächenmonitorings gemäß § 4(4) LPIG. Der Flächenbedarf soll danach aber nicht mehr für eine einzelne Kommune, sondern auf Ebene einer Region bzw. mindestens eines Kreises ermittelt werden. Die gemäß Monitoring so z. B. auf Kreisebene ermittelte durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme wird multipliziert mit der Zahl der Jahre des Planungshorizonts des neuen Regionalplans. Die für die Bauleitplanung ermittelten Bedarfe können um einen Planungs- oder Flexibilitätszuschlag von bis zu 10 %, in begründeten Ausnahmen auch maximal bis zu 20 %, erhöht werden. Die spätere Verteilung des ermittelten Bedarfs auf die Kommunen in der Region erfolgt durch die Regionalplanung unter Berücksichtigung raumordnerischer Kriterien (v.a. Beschäftigte, zentralörtliche Bedeutung, Wirtschaftsstruktur, vgl. LEP-Entwurf Juli 2016 Ziel 6.1-1 mit Erläuterungen).

Für die Kommunen bedeutet das, dass die bisherigen kommunalen Flächenkontingente und deren direkte Zuordnung aufgegeben werden sollen. Die Konsequenzen für die einzelnen Kommunen sind vorerst völlig offen. Die kreisweite bzw. regionale Ermittlung und v. a. die spätere bedarfsgerechte Verteilung des Flächenkontingents auf die Kommunen werfen aktuell sehr viele Fragen auf. Die Bedeutung quantitativer und qualitativer Kriterien ist unklar. Stellvertretend für die kommunalen und regionalen Zweifel und Sorgen wird auch hier auf die Kritik des Regionalrats Detmold zum LEP-Entwurf verwiesen („**Detmolder Erklärung II**“ zum **zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW**, Stand 04.12.2015).

Als Grundlage für das kreisweite Siedlungsflächenmonitoring wird nachfolgend unter **a) der nachvollziehbare gewerblich-industrielle Flächenbedarf** in den vergangenen 10 Jahren ermittelt. Ergänzend erfolgt unter **b) eine beispielhafte Berechnung für den bisherigen Zielhorizont 2030 nach dem alten GIFPRO-Modell**, um in der kommunalen Diskussion über die künftige Entwicklung und über die Konsequenzen der LEP-Inhalte einen Ansatz für eine (bisher denkbare) Größenordnung zu erhalten.

#### **a) Gewerblich-industrieller Flächenbedarf 2006 bis 2015**

Zur Ermittlung des gewerblich-industriellen Flächenbedarfs der Stadt Halle (Westf.) in der Vergangenheit hat die Stadtverwaltung die öffentlich und privat erfolgten gewerblichen Flächenvermarktungen ab dem Jahr 2006

zusammengestellt. Als Besonderheit ist die Flächenvermarktung im interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park zusammen mit den Kommunen Gütersloh und Werther zu betrachten, da die Stadt Halle (Westf.) hier rechnerisch einen Flächenanteil von 40 % trägt. Somit sind in der nachfolgenden Tabelle zwei Werte – mit und ohne Anteil der vermarkteten Flächen im Ravenna-Park – des jährlichen Flächenbedarfs von 2006 bis 2015 ermittelt worden.

<b>Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen 2006 bis 2015</b>		
	<b>Öffentlich</b>	<b>Privat</b>
Vermarktung der kommunalen GE-/GI-Flächen	8,34 ha	–
Ravenna-Park: Vermarktung der GE-/GI-Flächen im Interkom insgesamt	29,3 ha	–
<b>Vermarktete GE-/GI-Fläche der Stadt Halle (Westf.) insgesamt</b> (inkl. 40 % Interkom-Flächenanteil)	<b>20,06 ha</b>	
Gemittelter jährlicher Flächenbedarf 2006-2015 (ohne Interkom-Flächenanteil)	0,83 ha	
<b>Gemittelter jährlicher Flächenbedarf 2006-2015</b> (mit 40 % Interkom-Flächenanteil)	<b>2 ha</b>	

**Tab. 4 Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Halle (Westf.) 2006 bis 2015**  
 Grundlage: private und öffentliche gewerblich-industrielle Flächenverkäufe der Stadt Halle (Westf.) (Stand 15.09.2015)

Die Stadt Halle (Westf.) hat im Zeitraum von 2006 bis 2015 insgesamt ca. 8,34 ha stadteigene Flächen außerhalb des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park vermarktet (siehe oben). Im Ravenna-Park wurden zudem etwa 29,3 ha vermarktet. In diesem Zeitraum wurden keine größeren gewerblich-industriellen Neubauf Flächen von privater Seite veräußert. Bei einem Anteil von 40 % an den interkommunalen GE-/GI-Flächen wurden in der Stadt Halle (Westf.) im Betrachtungszeitraum insgesamt rund 20 ha veräußert. Dies bedeutet im Zeitraum von 2006 bis 2015 im Mittel eine jährliche Flächenvermarktung von rund 2 ha.

<b>Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen von 2001 bis 2016</b>		
	<b>RNK 01.01.2001</b>	<b>RNK 01.01.2016</b>
Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen (GIF) gesamt	172,25 ha	212,03 ha
<b>Zunahme der genutzten Fläche von 2001 bis 2016</b>		<b>39,8 ha</b>
<b>Gemittelte jährliche Flächenentwicklung 2001-2016</b>		<b>2,5 ha</b>

**Tab. 5 Bedarf Gewerbe- und Industrieflächen von 2001 bis 2016 in Halle (Westf.)**  
 Grundlage: Realnutzungskartierung Bezirksregierung Detmold (Stand 01.01.2001 und 01.01.2016)

In der Realnutzungskartierung (RNK) der Bezirksregierung Detmold werden die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet aufgenommen. Die genutzten und frei verfügbaren Flächen sowie die betriebsbezogenen Reserveflächen werden kartiert und turnusmäßig mit der Kommune abgestimmt. Der Vergleich der Realnutzungskartierungen mit Stand vom 01.01.2001 und Stand vom 01.01.2016 zeigt mit ca. 2,5 ha einen etwas höheren jährlichen Wert als die vermarkteten Flächen auf. Im Jahr 2001 wies die Stadt Halle (Westf.) gemäß RNK insgesamt eine genutzte Fläche für Gewerbe und Industrie von ca. 172 ha auf. Diese ist bis zum 01.01.2016 um etwa 39,8 ha auf insgesamt ca. 212 ha gewachsen.

### b) Beispielhafte Berechnung gemäß GIFPRO-Modell (Zielhorizont 2030)

Mit dem bisher in NRW genutzten sog. GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell) wurde der künftige Gewerbeflächenbedarf einer Kommune auf Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten berechnet:

- Den Beschäftigtenzahlen wurden differenziert nach Wirtschaftsbereichen unterschiedliche Quoten zur Berechnung der Anteile der *Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten (GbB)* zugewiesen.
- Mithilfe der Flächenkennziffer (200-350 m<sup>2</sup>/Beschäftigten je nach Region bzw. Einstufung) und den jeweils festgelegten bzw. empirisch ermittelten Quoten wurden aus der zuvor berechneten Zahl der GbB die wesentlichen Bestandteile des Flächenbedarfs (*Unternehmensneugründungen, Betriebsverlagerungen, Neuansiedlungen*) ermittelt.
- Vom rechnerisch ermittelten Flächenbedarf wurden anschließend die vorhandenen Reserven abgezogen und
- ein regionalplanerischer Zuschlag je nach Rahmenbedingungen addiert.<sup>9</sup>

Das GIFPRO-Modell wurde bereits in den 1980er Jahren entwickelt und seitdem mehrfach überarbeitet. Bei den Regionalplanungsbehörden kamen daher unterschiedliche Varianten zur Anwendung. Die Regionalplanungsbehörde Detmold hatte die mit dem Land NRW abgestimmte Variante des GIFPRO-Modells eingesetzt und die Flächenkennziffer an regionale strukturelle Besonderheiten angepasst. Die Berechnung erfolgte auf Gemeindeebene. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das vereinfachte Prognosemodell aus den 1980er Jahren die gemeindespezifischen Rahmenbedingungen und die Entwicklungen in den letzten Jahren nur begrenzt berücksichtigen konnte. Das Modellergebnis war also auch nur eingeschränkt als Planungsgrundlage geeignet. (vgl. ISB Aachen 2012, S. 50-54)

Nachfolgend wird eine **beispielhafte und vereinfachte Modellrechnung** gemäß Variante der Landesplanung NRW durchgeführt. Diese soll **ausdrücklich nur als Orientierung eine ungefähre Größenordnung** für die Stadt Halle (Westf.) nach dem früheren Modell liefern (siehe oben!).

---

<sup>9</sup> Modellbeschreibung – Kurzfassung nach: ISB Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen (2012) im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen, hier Kapitel 3, S. 47 ff.

Zur Ermittlung der GbB werden für den Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe“ eine Quote von 100 % sowie für den Dienstleistungssektor („Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei“; „Sonstige Dienstleistungen“) von 25 % verwendet. In der Berechnung wird von einer Verlagerungsquote von 0,7 %, einer Neuansiedlungsquote von 0,3 % sowie einer Wiedernutzungsquote bei Verlagerungen von 25 % ausgegangen. Die Flächenkennziffer pro Beschäftigten beträgt 350 m<sup>2</sup>. Abschließend wird in der Modellrechnung noch ein Planungszuschlag von 20 % auf den ermittelten Flächenbedarf angerechnet.

Im Ergebnis würde sich nach der bisherigen GIFPRO-Modellrechnung ein Verlagerungs- und Neuansiedlungsbedarf in einer Größenordnung von rund 2,3 ha pro Jahr ergeben (2,1 ha/Jahr bei 10 % Planungszuschlag).

<b>Beispiel: GIFPRO-Modellrechnung – Gewerblicher Flächenbedarf</b>			
<b>Wirtschaftsbereiche</b>	<b>svp-Beschäftigte am 30.06.2014<sup>1</sup></b>	<b>Anteil GbB in %</b>	<b>Berechnung</b>
Produzierendes Gewerbe	4.918	100	4.918
Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	3.875	25	969
Sonstige Dienstleistungen	3.509	25	877
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	36	0	0
<b>Gewerbeflächen beanspruchende Beschäftigte (GbB)</b>			<b>6.764</b>
Verlagerung 0,7% der GbB			47,35
x Flächenkennziffer (350 m <sup>2</sup> / Beschäftigten)			1,66 ha
<b>(– 25 % Wiedernutzungsquote) = Verlagerungsbedarf</b>			<b>1,24 ha</b>
Neuansiedlung 0,3 % der GbB			20,29
x Flächenkennziffer (350 m <sup>2</sup> / Beschäftigten) = <b>Neuansiedlungsbedarf</b>			<b>0,71 ha</b>
Verlagerungs- + Neuansiedlungsbedarf + 20 % Planungszuschlag = <b>Grundbedarf pro Jahr</b>			<b>2,34 ha</b>
<b>x 15 Jahre = rechnerischer Grundbedarf 2016-2030 als Orientierung</b>			<b>35,16 ha</b>

<sup>1</sup> IT.NRW 2015

**Tab. 6 Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für die Stadt Halle (Westf.)**  
 Grundlagen: GIFPRO-Modell der Landesplanung NRW, IT.NRW 2015  
 Achtung: Modellrechnung nur als Orientierung – siehe Text!

### 3.4 Zwischenergebnis: Ergebnis der Bestandsaufnahme und Flächenbedarf für Gewerbe- und Industrieentwicklungen

Die Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet sind gemäß Kapitel 2 heute weitgehend erschlossen und werden insgesamt umfassend genutzt. Die Stadt Halle (Westf.) kann im Ergebnis aktuell keine verfügbaren Gewerbe- und Industriegrundstücke in den stadt eigenen Gewerbe- und Industriegebieten anbieten. Im interkommunalen Gewerbegebiet Ravenna-Park sind derzeit nur noch insgesamt 1,52 ha als freie Reserve verfügbar.

Somit besteht aus Sicht von Gewerbe und Industrie bereits heute ein klar erkennbarer und mittel- bis langfristig aus wirtschaftlicher Sicht als gravierend zu bewertender Flächenengpass für weitere Entwicklungen im Stadtgebiet, da Konversionsflächen in Halle nicht zur Verfügung stehen und größere umnutzbare Leerstände nach heutigem Stand nicht zu erwarten sind.

Die Betriebsbefragung hat gezeigt, dass die ortsansässigen Betriebe in den nächsten Jahren weiterhin einen Bedarf an Erweiterungs- oder Neubauf Flächen am Standort Halle (Westf.) haben. Die von den Betrieben mitgeteilte Fläche umfasst bis 2019 etwa 6 ha, umgerechnet also bis dahin etwa 1,5 ha/Jahr. Hierin sind allerdings die örtlichen Großbetriebe Gerry Weber AG und August Storck KG nicht enthalten. Hinzu kommen Anfragen von weiteren – auch auswärtigen – Betrieben, die jedoch im Vorfeld nur schwer konkret zu erfassen sind, zumal Betriebe im Zuge von Neuansiedlungen häufig eine Reihe von Kommunen zeitgleich ansprechen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Entscheidungsprozesse in Unternehmen häufig anders verlaufen als öffentlich-rechtliche Planverfahren zur Schaffung von Planungsrecht. Sobald eine abschließende Entscheidung – oft nach langer interner Vorbereitungszeit – für eine Firmenerweiterung getroffen worden ist, ist Baurecht ggf. sehr schnell erforderlich, um mit Marktentwicklungen Schritt halten zu können. Dieses bedeutet für eine vorausschauende Wirtschafts- und Standortpolitik, dass zumindest für die wichtigen örtlichen Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten vorgehalten oder planerisch „vorausgedacht“ werden, so dass ggf. kurzfristig Baurechte geschaffen werden können. Hierfür benötigen die Kommunen jedoch entsprechende Handlungsspielräume in der Bauleitplanung, zumal in der Planung häufig zunächst sehr schwierige Zielkonflikte und eigentumsrechtliche Fragen zu bewältigen sind.

Die landesplanerischen Rahmenbedingungen für die weitere wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung in der Region sind wie bereits dargelegt gegenwärtig noch nicht konkret absehbar. Die künftige landes- und regionalplanerische Vorgehensweise wird sich aus dem weiteren Diskussionsprozess über den künftigen Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ergeben (vgl. Entwurf Juli 2016, siehe oben Kapitel 2.1 und 3.3). Nach Ziel 6.1-1 des LEP-Entwurfs *ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.*

*Landesplanung und  
Regionalplanung*

Hier muss sich noch zeigen, welche Folgen der künftige LEP mit regionalplanerisch sehr unterschiedlich zu bewertenden Fragestellungen für die kommunale Planungswirklichkeit und für die benötigten Handlungsspielräume tatsächlich haben wird.

Aus Sicht des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts bedeutet das nach heutigem Stand allerdings auch, dass die Diskussion zunächst unabhängig von eventuellen Flächenkontingenten erfolgen muss. Die **qualitativen Aspekte in der Flächendiskussion** und die **politische Entscheidung über die weitere Vorgehensweise in der Kommune** stehen zunächst im Vordergrund, erforderlich sind eine Priorisierung der potenziellen Erweiterungsflächen und Aussagen zur interkommunalen Zusammenarbeit.

## 4. Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.)

### 4.1 Leitsätze: Städtebaulich-gewerbliche Entwicklungsziele

Der Wirtschaftsstandort Stadt Halle (Westf.) verfügt heute über einen sehr guten Branchenmix und über eine gesunde, leistungsfähige Betriebsstruktur mit den beiden Großbetrieben August Storck KG und Gerry Weber AG sowie mit einer Vielzahl von Unternehmen in verschiedenen Größenordnungen. Die Bestandsaufnahmen und die grundlegenden Aussagen über Wirtschaftsstruktur, Beschäftigtenzahlen und den auch weiterhin erkennbaren gewerblich-industriellen Flächenbedarf verdeutlichen zunächst die aus wirtschaftlicher Sicht positive Entwicklung der Stadt Halle (Westf.) in den letzten Jahren.

Das interkommunale Gewerbegebiet Ravenna-Park ist ein wichtiger Bestandteil dieser Entwicklung und aufgrund der Rahmenbedingungen und der Standortgunst sehr schnell erschlossen worden, was jedoch aufgrund des Flächenbedarfs teilweise auch zu Kritik geführt hat. Hierbei ist aber die besondere Situation mit dem erheblichen Flächenbedarf von ca. 15 ha Netto-Bauland alleine für die Ansiedlung des Logistikzentrums des Gerry Weber-Konzerns am Stammsitz Halle (Westf.) zu berücksichtigen. Neben der dringend erforderlichen Entlastungsstraße für die Ortsdurchfahrt der B 68 (Stichwort Luftreinhalteplan und zwangsweise Umleitung von Lkw über Steinhagen und Gütersloh) hat dieses Vorhaben zu dem besonderen Zeitdruck in der Gebietsentwicklung geführt. Standortsicherung und -entwicklung der ortsansässigen Betriebe besitzen eine besondere Bedeutung für die Kommune. Das Logistikzentrum hätte ansonsten wohl nicht in der Region Kreis Gütersloh/Bielefeld angesiedelt werden können.

Gleichwohl haben der Bau der Autobahn A 33 und die an dieser Trasse orientierte Entwicklung des Ravenna-Parks deutlich gezeigt, welche Zielkonflikte mit diesen Planvorhaben verbunden sind. Genannt seien hier insbesondere die Belange der im Umfeld lebenden Bevölkerung im Vergleich zur Verkehrsentslastung der Bevölkerung in der Innenstadt und zur wohnortnahen Arbeitsplatzsicherung sowie die Schutzgüter Landwirtschaft, Natur-/Artenschutz und Landschaftspflege.

Im Vorfeld der Fortschreibung des Regionalplans muss die Stadt Halle (Westf.) grundlegende Ziele für die städtebaulich-gewerbliche Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren (Zielhorizont bisher 2030, künftig 2035) diskutieren. Zentrale Zielvorgaben der Landesplanung sind v. a. aus Gründen des flächensparenden Bauens und des Freiraumschutzes sowie zur Begrenzung des Verkehrsaufkommens insbesondere

- Flächenmobilisierungen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und
- regionale Bündelung erforderlicher Flächenentwicklungen in interkommunaler Zusammenarbeit.

In Halle (Westf.) bestehen keine Konversionsflächen oder Sonderstandorte wie Bahnflächen, militärische oder altindustrielle Standorte mit Umnutzungspotenzial. Aufgrund der vorhandenen Branchen- und Betriebsstrukturen wird das Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenzial für andere

oder neu anzusiedelnde Betriebe ebenfalls als gering eingestuft. Die Stadt muss vor diesem Hintergrund die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte bewerten und entscheiden, welcher Entwicklungsspielraum über den Bestand hinaus angestrebt wird und welche Entwicklungsrichtung mittel- bis langfristig vorzubereiten ist.

Allen Beteiligten ist bewusst, dass die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen aufgrund der siedlungsgeographischen, naturräumlichen und umweltfachlichen Rahmenbedingungen in Ostwestfalen-Lippe eine Vielzahl von Belangen berührt und z. T. erhebliche Konflikte für die betroffene Bevölkerung, für die Landwirtschaft sowie für Landschaftspflege und Naturschutz verursachen kann.

Die landesplanerischen Ziele und Grundsätze gemäß LEP-Entwurf verdeutlichen diese Zielkonflikte. Gleichwohl ist aus Sicht einer verantwortungsbewussten Wirtschaftspolitik festzuhalten, dass eine Region ohne zukunftsfähige und wohnortnahe Arbeitsplätze letztlich auch nicht weiter zukunftsfähig entwickelt werden kann. Die Vorgaben des künftigen LEP für NRW müssen daher die regionalen und kommunalen Anforderungen und Bedürfnisse ausreichend berücksichtigen und die notwendige Flexibilität erlauben (siehe auch Regionalrat Detmold: **„Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf des neuen LEP in NRW**, Stand 04.12.2015). Die ressourcenschonende Standort- und Entwicklungspolitik kann sach- und bedarfsgerecht in regionaler Verantwortung in OWL und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen. Die umweltfachlichen Anforderungen können im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in der Gesamtabwägung zielorientiert konkret umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund werden als **„Leitplanken“ für die künftige Gewerbe- und Industrieflächenpolitik in Halle (Westf.)** die folgenden Leitsätze vorgeschlagen:

**Leitsatz 1 – Übergeordnetes Leitbild *flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung*:**

*Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung erforderlich. Die Ausgestaltung dieses auf allen politischen Ebenen anerkannten Leitbilds muss in regionaler Verantwortung in OWL und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit erfolgen. Innenentwicklung, Nachverdichtung und Mobilisierung erschlossener, aber bisher nicht verfügbarer Reserveflächen genießen den Vorrang vor der weiteren Außenentwicklung.*

**Leitsatz 2 – Gesunde Wirtschaftsstruktur und wohnortnahes Arbeitsplatzangebot:**

*Eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahes, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot sind eine tragende Grundlage für die Entwicklung der Stadt Halle (Westf.) und des Kreises Gütersloh. Durch dieses Arbeitsplatzangebot sind die Eigenständigkeit der Kommune als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt der Bevölkerung und die hierfür benötigte Infrastruktur langfristig zu sichern.*

**Leitsatz 3 – Bestandsentwicklung als Schwerpunkt der Gewerbepolitik:**

*Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sind zunächst die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete. Die Standortsicherung der ortsansässigen Betriebe mit ggf. benötigten Erweiterungsoptionen und die Mobilisierung bisher nicht verfügbarer Bauflächenreserven genießen oberste Priorität.*

**Leitsatz 4 – Gebietserweiterungen und Neuentwicklungen als Ergänzung:**

*Bedarfsgerechte Gebietserweiterungen und Neuentwicklungen von Baugebieten werden angestrebt, soweit keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr im Bestand vorhanden sind und Flächenangebote für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlich werden.*

**Leitsatz 5 – Regionale Zusammenarbeit:**

*Die Wirtschaftsregion Kreis Gütersloh/Bielefeld ist als wichtige Grundlage der gemeinsamen Wirtschaftskraft OWL zu sichern und zu stärken. Im nördlichen Kreisgebiet leisten das interkommunale Gewerbegebiet Ravenna-Park mit den Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther und das Gewerbe- und Industriegebiet Borgholzhausen/Versmold hierzu einen wichtigen Beitrag – insbesondere auch angesichts der begrenzten GIB-Standorte in der Region.*

## 4.2 Handlungsempfehlungen

Auf Grundlage der Leitsätze in Kapitel 4.1 werden aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts folgende Empfehlungen für die weitere städtebaulich-gewerbliche Entwicklung in der Stadt Halle (Westf.) gegeben. Schwerpunkt der Gewerbepolitik sollen im Sinne der o. g. Leitsätze Bestandssicherung und Bestandsentwicklung sein:

**a) Begleitung der vorhandenen Gewerbebetriebe und Standortsicherung**

- Die **leistungsfähige ortsansässige Wirtschaft** mit Unternehmen in unterschiedlichen Größenstrukturen ist zu erhalten und weiter zu entwickeln, auf einen zukunftsfähigen Branchenmix ist zu achten.
- In Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh sind **Entwicklungstrends in den prägenden Branchen** im Kreisgebiet frühzeitig zu erkennen und Konsequenzen zu prüfen bzw. frühzeitig in die Standortstrategie einzubeziehen. Beispiele sind neben dem Flächenbedarf mögliche Auswirkungen durch neue Produktionsabläufe auf das Umfeld, verkehrliche Anforderungen, ÖPNV-Angebote u. ä.
- Die ortsansässigen Betriebe sind weiter intensiv zu begleiten, der **„kurze Draht“ zwischen Betrieben und Verwaltung** gewährleistet frühzeitige Informationen über Wünsche oder Konflikte und damit eine hohe Bindung an den Standort Halle (Westf.). Frühzeitige Informationen über die mögliche Nachfrage der Betriebe nach Erweiterungsflächen sind Voraussetzung für eine vorausschauende und bedarfsgerechte Flächenpolitik (vgl. auch Kapitel 3.1).

- Im Falle von mehreren Bewerbern um einen Standort sind Verlagerungen und Erweiterungen **wichtiger ortsansässiger Betriebe und Leitbranchen** mit gutem Arbeitsplatzangebot und Zukunftsperspektive ggf. gegenüber Neuansiedlungen externer Nachfrager ohne Verflechtungen mit der heimischen Wirtschaft zu bevorzugen.
- Angebote der **Kommune als Dienstleister und Kommunikationsplattform** für die Betriebe sind weiter zu entwickeln. Stichworte sind z. B. die Begleitung/Beratung bei baurechtlichen und immissionsschutzfachlichen Fragen, Vermittlerfunktion zur Kreisverwaltung, Flächenmanagement, Leerstands-/Flächenkataster etc. Die bestehenden kurzen Wege zur Verwaltung, das umfassende Informationsangebot, verlässliche Genehmigungsfristen u. v. m. sind sehr wichtige Standortfaktoren für kleinere und mittlere Kommunen und für den Kreis Gütersloh insgesamt.

#### b) Sicherung und Weiterentwicklung bestehender GE-/GI-Gebiete und Schutz vor konflikträchtigen oder konkurrierenden Nutzungen

- Die gut nutzbaren Gewerbe- und Industriegebiete sind vor konkurrierenden Nutzungen und Schutzansprüchen zu schützen. **Wohnnutzungen in GE-/GI-Gebieten** oder im Außenbereich im Umfeld der Gewerbebetriebe sind soweit wie möglich zu begrenzen und in erkennbar (heute oder künftig) kritischen Lagen – falls möglich – zu übernehmen. Auch **weitere konkurrierende Nutzungen** mit möglichen Ruheansprüchen wie z. B. Gemeinbedarfseinrichtungen und kirchliche Anlagen sind in GE-/GI-Gebieten und im näheren Umfeld möglichst zu vermeiden.
- Ggf. konflikträchtige **Wohngebiete in gewerblich-industrieller Nachbarschaft** sind möglichst nicht durch Nachverdichtung zu verfestigen. Auch im Zuge der künftigen Wohnbauflächenentwicklung sind ausreichende Abstände zu GE-/GI-Gebieten einzuhalten.
- Ebenso müssen die Betriebe selbst eine **realistische Vorstellung über planungsrechtliche oder immissionsschutzrechtliche Anforderungen** entwickeln. Langfristige betriebliche Bestandssicherung erfordert hier auch, potenzielle Nachbarkonflikte frühzeitig zu erkennen und durch vorsorgende Maßnahmen zu vermeiden oder zu begrenzen. Ggf. sind immer wieder entstehende Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen auch nur durch Erwerb der Liegenschaften zu entschärfen. In einigen Fällen führen im Kreisgebiet von Betrieben selbst veräußerte Wohngebäude – auch an Mitarbeiter – später zu Konflikten, diese Fehler dürfen nicht wiederholt werden.
- Die Gewerbe- und Industriestandorte sind aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit für entsprechende Betriebe vorzuhalten. **Flächenverbrauch durch Einrichtungen und Anlagen**, die nicht auf GE-/GI-Gebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO angewiesen sind und im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) z. B. in Mischgebieten besser untergebracht werden können, sind zu vermeiden. Perspektivisch sollten ggf. auch Umsiedlungen angedacht werden. Zu nennen sind Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen, Sportanlagen, Dienstleister u.ä.

- **Einzelinteressen von Eigentümern** hinsichtlich einer höherpreisigen Vermarktung von Flächen durch Einzelhandel, Wohnen oder Sondernutzungen sind aufgrund der langfristig dauerhaften Verknappung von Gewerbeflächen im Zweifel zurückzustellen.

#### c) Städtebauliche und infrastrukturelle Aufwertung der GE-/GI-Gebiete

- Eine verstärkte **Aufwertung und „Adressbildung“ der vorhandenen Gebiete** sowie eine städtebaulich-gestalterische Weiterentwicklung durch Aufwertungen im Straßenraum und durch betriebsbezogene Maßnahmen können langfristig die Standortqualität und Attraktivität des Bestands verbessern. In Frage kommen z. B. eine einheitliche Bezeichnung und Beschilderung, eine Aufwertung öffentlicher/halb-öffentlicher Räume, die abgestimmte Gestaltung von Neben- und Stellplatzanlagen der Betriebe u. v. m.
- **Weiterentwicklung und Ausbau der Infrastruktur** sind zu prüfen – auch mit Blick auf die sich ändernden Bedürfnisse der Arbeitnehmer (technische und verkehrliche Infrastruktur wie hochleistungsfähiges Internet, ÖPNV Bus/Bahn, Radwegenetz, aber auch erreichbare Kita-Standorte im Umfeld mit flexiblen Angeboten etc.).

#### d) Erweiterungen und Neuentwicklungen von GE-/GI-Gebieten

- In der Region ist bei einer positiven Wirtschaftsentwicklung weiterhin eine Nachfrage nach neu zu bebauenden gewerblich-industriellen Flächen zu erwarten. **Bedarfsgerechte Gebietserweiterungen und ergänzende Neuentwicklungen** von Baugebieten werden aus gewerblicher Sicht gemäß Leitsatz 4 und Leitsatz 5 mittel- bis langfristig für erforderlich gehalten, über den anzustrebenden Umfang oder über mögliche Beteiligungen an anderen interkommunalen Standorten in der Region ist im Rat der Stadt Halle (Westf.) zu beraten.
- **Arrondierungen und Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte** sind neuen Entwicklungsansätzen im Allgemeinen vorzuziehen, erforderlich ist jedoch eine sorgfältige Gesamtbetrachtung im Einzelfall ohne vorschnelle pauschale Zielvorgabe.
- Die bedarfsgerechte Erweiterung der GE-/GI-Gebiete ist unter sorgfältiger **Berücksichtigung der siedlungs- und naturräumlichen Anforderungen, der landwirtschaftlichen Belange** und der Erschließungserfordernisse etc. vorzubereiten.
- Derartige Flächenentwicklungen sind mit umfangreichen Eingriffen in den Siedlungs- und Landschaftsraum verbunden, die zudem aufgrund der vielfältigen Zielkonflikte häufig eine **langfristige Vorbereitung und Planung** erfordern.
- Aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts und der Wirtschaft ist darauf zu achten, dass das **Ziel „bedarfsgerechtes Angebot“** nicht nur auf konkrete Anfragen gestützt werden darf („Reaktion“), sondern dass auch ein gewisses Flächenangebot vorbereitend vorgehalten werden muss („Aktion“). Entscheidungsprozesse in der Wirtschaft für Investitionen fallen oft – trotz längerer Vorbereitung –

sehr kurzfristig und erfordern je nach Marktbedingungen ggf. eine sehr schnelle Umsetzung und ausreichende Flexibilität der Kommunen (und der übergeordneten Planungsbehörden).

- Eine **aktive kommunale Baulandpolitik und ein kommunales Flächenmanagement** müssen aufgrund der Flächenknappheit und der vielfältigen Zielkonflikte eine ausreichende Verfügbarkeit der Flächen und möglichst zusammenhängende, schrittweise geordnete Standortentwicklungen leisten. Erwerb und bedarfsgerechte Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen sind soweit wie möglich durch die Kommune zu steuern oder vertraglich zu sichern. **Einzelinteressen von Eigentümern** sind auch hier im Zweifel zurückzustellen.

#### e) Interkommunale Zusammenarbeit unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Erfordernisse

- Die besondere Wirtschaftsstärke der Region resultiert weniger aus der Entwicklung einzelner Kommunen, sondern aus der positiven Gesamtentwicklung des Kreises Gütersloh und der Region OWL. Eine **interkommunale Abstimmung** in der Zusammenarbeit und in der Standortentwicklung für größere Gewerbe- und Industriestandorte ist auf Ebene des Kreises Gütersloh und der Stadt Bielefeld grundsätzlich sinnvoll. Die Zusammenarbeit muss jedoch auf die planerischen Rahmenbedingungen in den Kommunen Rücksicht nehmen und kann nicht durch die Landesplanung pauschal vorgegeben werden.
- Ein **gesichertes wohnortnahes Arbeitsplatzangebot** ist von besonderer Bedeutung für die ortsansässige Bevölkerung und für die langfristige Entwicklung der Stadt Halle (Westf.). Insofern wäre eine raumordnerisch vorgegebene Beteiligung an weit entfernt liegenden großen interkommunalen Standorten ggf. städtebaulich, verkehrlich und ökologisch kritisch zu bewerten – v. a. bei geringer räumlicher Verflechtung und schlechter ÖPNV-Erreichbarkeit.
- Ein regionaler Wettbewerb um lokale Betriebsverlagerungen hat ggf. erhebliche steuerliche oder politische Bedeutung für die betroffenen Kommunen. Für den regionalen Arbeitsmarkt und für den Wirtschaftsstandort OWL sind die Auswirkungen jedoch eher begrenzt. Ausdrücklich ausgenommen sind hiervon jedoch Betriebsverlagerungen, bei denen ein Altstandort in einer Kommune aufgegeben werden muss und kein adäquater Standort in der bisherigen Standortkommune angeboten werden kann. In derartigen Situationen ist alles zu unternehmen, um Abwanderungen in andere Regionen in NRW oder in andere Bundesländer möglichst zu verhindern.

### 4.3 Prüfung potenzieller Flächenentwicklungen im Stadtgebiet

Das Entwicklungskonzept umfasst auf Grundlage der o. g. Leitsätze und Empfehlungen **drei Aufgabenbereiche**:

- (1) **Gesamtstadt Halle (Westf.):** Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe.
- (2) **Gesamtstadt Halle (Westf.):** Stadtbezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie für stadtbezogene Neugründungen und Anfragen (v. a. kleinere und mittlere Betriebsgrößen).
- (3) **GIB-Neuentwicklungen und interkommunale Zusammenarbeit:** Mittel- bis langfristige Erweiterung oder Neuentwicklung eines GIB-Standorts auf Haller Stadtgebiet mit einem GE-/GI-Flächenangebot für größere Betriebe und/oder Beteiligung an einem anderen interkommunalen Standort in der Region.

In den Kapiteln 4.3.1, 4.3.2 und 4.3.3 werden die aus derzeitiger Sicht möglichen Entwicklungen erläutert und mit Prioritäten<sup>10</sup> versehen, in Kapitel 4.3.4 werden die Bereiche in einer Übersicht zusammengefasst.

#### 4.3.1 Gesamtstadt Halle (Westf.): Standortsicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe

Die Bestandssicherung der ortsansässigen Betriebe und der an den jeweiligen Standorten benötigten Entwicklungsspielräume sind gemäß den Leitsätzen und Empfehlungen in Kapitel 4.1 bzw. 4.2 zunächst Schwerpunkte der Gewerbepolitik. Ggf. resultiert hieraus ein Flächenbedarf für Betriebserweiterungen an dem jeweiligen Standort. Im Einzelfall ist dann die Vereinbarkeit der Betriebswünsche mit öffentlichen und privaten Belangen zu prüfen. Aufgrund der häufig im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen ist i. A. auch eine frühzeitige schalltechnische Prüfung und ggf. eine Optimierung der Projektplanung z. B. durch außenliegende, schallabschirmende Gebäude zu empfehlen.

Die Priorität der Vorhaben hängt im Einzelfall von den betrieblichen Erfordernissen ab (Flächenbedarf, Projektplanung, Marktbedingungen) und ist bei konkreten Anfragen als hoch zu bewerten, erfahrungsgemäß besteht nach der Entscheidungsfindung der Firmen häufig kurzfristiger Handlungsbedarf (**Priorität I/II**). Aufgrund der notwendigen Abstimmungen mit den Fachbehörden und ggf. gegebenen planungsrechtlichen Anforderungen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Betriebe mit der Stadtverwaltung ausdrücklich empfohlen.

Aktuelles Beispiel für eine Standortsicherung ist die – hier bereits vor rund 10 Jahren im Zusammenhang mit der Trassenplanung der A 33 eingeleitete – Erweiterung des Betriebsgeländes der August Storck KG bis zur

---

<sup>10</sup> Priorität I = kurzfristig, Priorität II = mittelfristig, Priorität III = langfristig, Priorität (III) = ggf. langfristig.

Trasse der A 33 durch den im Februar 2016 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 51 „Südliche und westliche Erweiterung der August Storck KG/A 33“.

#### **4.3.2 Gesamtstadt Halle (Westf.): Stadtbezogene Flächenangebote für Umsiedlungen und Erweiterungen**

Die Stadt Halle (Westf.) benötigt im Planungszeitraum unabhängig von der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park – oder von einer entsprechenden Beteiligung an einem vergleichbaren anderen GIB-Schwerpunkt in der Region – über Kapitel 4.3.1 hinaus Gewerbeflächen für ortsansässiges Gewerbe und für kleinere/mittlere Betriebe. Derartige Betriebe sind ganz oder teilweise auf die größeren Siedlungsbereiche Halle und Künsebeck selbst bezogen, haben häufig ein begrenztes Emissions- und Konfliktpotenzial und sind kaum sinnvoll an einem neuen, größeren GIB-Standort anzusiedeln, der zudem vor allem für größere bzw. stärker emittierende Betriebe vorzuhalten ist.

Problematisch ist jedoch, dass im Stadtgebiet Halle kaum noch langfristig nutzbare Erweiterungsoptionen in den stadtbezogenen Gewerbegebieten vorhanden sind. In den Randlagen der vorhandenen Gewerbegebiete bieten sich nur wenige ergänzende Entwicklungsmöglichkeiten, die sich ohne neue oder problematische Standortentscheidungen aufdrängen. Der ortsnahe Entwicklungsspielraum wird wie folgt bewertet:

##### **4.3.2.1 Gewerbe- und Industriegebiet Halle-West und Standort August Storck KG (Steckbriefe I.1a und I.1b)**

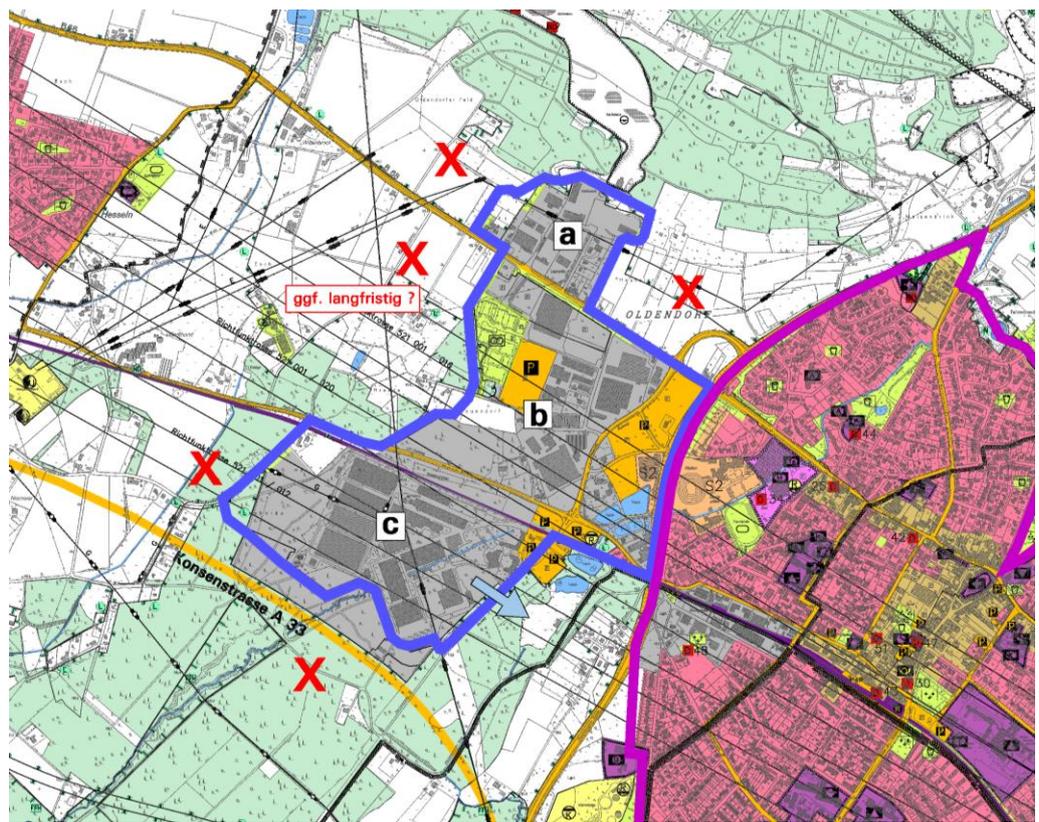
Die Gewerbe- und Industrieflächen westlich der L 782 bzw. der Kernstadt umfassen gemäß FNP-Abgrenzung rund 90 ha. Der gesamte südliche Bereich beidseits der Margarete-Windthorst-Straße bzw. der Bahntrasse wird jedoch durch die August Storck KG genutzt, die Reserveflächen stellen betriebsgebundene Erweiterungsflächen dar. Nördlich der B 68 werden die Flächen beidseits der Industriestraße bis zum ehemaligen Steinbruch gewerblich-industriell genutzt. Als betriebsgebundene Reserve ist nur ein schmaler Randstreifen im Westen rückwärtig des Hotelbetriebs vorhanden (siehe Steckbriefe I.1a und I.1b).

**Im Norden der B 68 (Teilfläche a)** schließt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ an. Größere Neubauf Flächen sind hier in der Mittelhanglage aus heutiger Sicht aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Als Erweiterung käme somit ggf. nur ein kleiner Randstreifen nördlich der B 68 zwischen Gewerbegebiet und Knoten L 782/B 68 in Frage. Kritisch wäre hier jedoch der erhebliche Erschließungsaufwand für eine allenfalls kleine Fläche mit 3 bis 4 ha Größe, die – wenn überhaupt mit den Fachbehörden umsetzbar – unter Beachtung der Sondersituation mit dem Gerry Weber Stadion eingebunden werden müsste.

Im **mittleren Bereich Weststraße/Fasanenweg** (Teilfläche b) befinden sich neben den vorhandenen Gewerbebetrieben als Sondernutzung die groß-

flächigen Stellplatzanlagen für das Gerry Weber Stadion. Diese umfassen zusammen etwa 8 ha und sind für den Veranstaltungsbetrieb im Gerry Weber Stadion unverzichtbar. Hier wird eine Bündelung des Stellplatzbedarfs durch den Bau von Parkpaletten oder eines Parkhauses angeregt, damit langfristig weitere Gewerbebetriebe an dem günstig zur Kernstadt gelegenen und gut erschlossenen Standort angesiedelt werden können. Eine konkrete Umsetzungsmöglichkeit besteht für die Kommune jedoch nicht, da die Flächen nicht in kommunalem Eigentum stehen.

Im Osten wird das Gebiet durch die L 782, durch die Anlagen um das Gerry Weber Stadion und durch anschließende Wohnsiedlungsbereiche begrenzt. Im Westen liegen die Bundesliga-Tennisanlage des TC Halle (Westf.) und weitere Waldflächen. Im Außenbereich Richtung Hesseln folgt eine große Hofanlage mit einem grundsätzlich zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, so dass aufgrund der bereits durch den Bau der A 33 sehr starken Beeinträchtigung der lokalen Landwirtschaft hier weitere Erschwernisse aus heutiger Sicht kaum zu vertreten sind. Langfristig könnte der Bereich jedoch für eine GIB-Entwicklung in Frage kommen, wenn sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft bzw. für diesen Betrieb ändern sollten.



**Abb. 15** Entwicklungsoptionen: Gewerbe- und Industriegebiet Halle-West und Betriebsgelände August Storck KG (Steckbriefe I.1a und I.1b)  
 Grundlage: FNP mit Ergänzungen, ohne Maßstab △ Nord

- GIB-Abgrenzung gemäß Regionalplan
- ASB-Abgrenzung gemäß Regionalplan
- b Bezeichnung der Teilfläche
- Entwicklungsrichtung
- X Keine Entwicklungsoption

Der **großräumige Standort der August Storck KG (Teilfläche c)** wird im Süden und Südwesten durch die Trasse der A 33 und durch das FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald“ begrenzt. Westlich der Holtfelder Straße befinden sich Feuchtwaldflächen und Stillgewässer, die im Biotopkataster erfasst sind (Bruch-/Sumpfwaldfläche und naturnahes Stillgewässer sind als geschützte Biotope kartiert). Im Norden wird das Betriebsgelände durch die Bahntrasse Haller Willem und durch die Margarete-Windthorst-Straße begrenzt. Ein Teil der Waldflächen direkt nördlich der Margarete-Windthorst-Straße befindet sich im Eigentum der August Storck KG und ist im Regionalplan als GIB und im FNP als gewerbliche Baufläche aufgenommen. Die betriebsgebundenen Reserveflächen umfassen hier gemäß Realnutzungskartierung rund 7,17 ha. Allerdings ist ein sinnvoller betrieblicher Zusammenhang im Produktionsprozess hier angesichts der Bahntrasse und der Margarete-Windthorst-Straße (Haupterschließungsstraße Richtung Außenbereich/Hesseln) kaum zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass eine zusätzliche langfristige Entwicklungsmöglichkeit im Interesse der Standortentwicklung der August Storck KG hier (nur) östlich entlang des Paulinenwegs gesehen wird (siehe Eintrag in der folgenden Abbildung). Da die derzeitigen betriebsgebundenen Flächenreserven (Fläche c) durch die Firma Storck bereits für die mittelfristige Werksentwicklung verplant sind, gilt es hier weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, dies ist insbesondere für international tätige Großunternehmen wie die August Storck KG mit einer Vielzahl von Produktionsstandorten von großer Bedeutung.

Durch den Bau der A 33 sowie die bereits in der Umsetzung befindlichen Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB östlich des Paulinenwegs sind die Aspekte Zäsur durch die A 33 sowie die Bestandsentwicklung bzw. die Arrondierung und Weiterentwicklung des bestehenden Standorts der Firma Storck entsprechend zu bewerten. Die Verlagerung der Gewerbeflächen laut FNP von den Grundstücken der Firma Storck nördlich der Margarete-Windthorst-Straße hin zu der im Eigentum der Firma Storck befindlichen Fläche östlich des Paulinenwegs bietet aus planerischer Sicht die Vorteile, dass der innerbetriebliche Werksverkehr reduziert werden kann und öffentliche Straßen hierfür nicht zusätzlich beansprucht werden, durch eine entsprechende Werks-Planung die Immissionsquellen insbesondere durch Verkehr in den Werksinnenbereich verlagert werden können, die Ein- und Ausgangslogistik-Verkehre zu einer möglichst geringen Belastung des öffentlichen Verkehrsraums führen und auch die Werksinfrastruktur (u. a. Dampf-/Wärmeerzeugung, Stromerzeugung, Abwasserbearbeitung) möglichst effizient und ressourcenschonend erfolgen kann.

#### **Entwicklungsperspektiven:**

- Flächenmäßige Erweiterungen des GIB-Standorts im Westen und Norden sind aus heutiger Sicht nicht zu empfehlen.
- Im mittleren **Teilbereich b** Nutzung von Nachverdichtungsoptionen und qualitätvolle Entwicklung des Gewerbe- und Eventstandorts, **Priorität II**, sowie
- ggf. Aufgabe/Tausch oder GIB-Übernahme der heute betriebsgebundenen GIB-Flächen an der Margarete-Windthorst-Straße.
- Im südlichen **Teilbereich c** Vorrang für weitere Standortentwicklungen der August Storck KG, **Priorität II**.

#### 4.3.2.2 Gewerbegebiet Gartnisch und Gewerbe- und Industriegebiet Baxter/Künsebeck (Steckbriefe I.2a und I.2b)

In den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten Gartnisch-Süd und Kleine Heide sind neben den großen Firmen Gerry Weber AG, ArcelorMittal Stahlhandel GmbH und Coveris Flexibles Deutschland GmbH auch eine Reihe mittlerer und kleinerer Betriebe ansässig. Südlich der Bahntrasse befinden sich zudem das Werksgelände der Baxter Oncology GmbH und der Central Glass Germany GmbH (beide sog. Störfall-Anlagen als Betriebsbereiche gemäß § 3(5a) BImSchG) sowie das zwischenzeitlich für kleinere und mittlere Betriebe erschlossene Gewerbegebiet Künsebeck (Bebauungsplan Nr. 47 „Künsebecker Weg“). Dieses Gesamtgebiet hat gemäß Abgrenzung im FNP und ohne Bahntrasse etc. eine Größe von etwa 86 ha. Bis auf betriebsgebundene Reserveflächen und kleine Restgrundstücke sind keine Gewerbe- oder Industriegrundstücke mehr verfügbar, ggf. relevante Umnutzungspotenziale werden nicht gesehen.

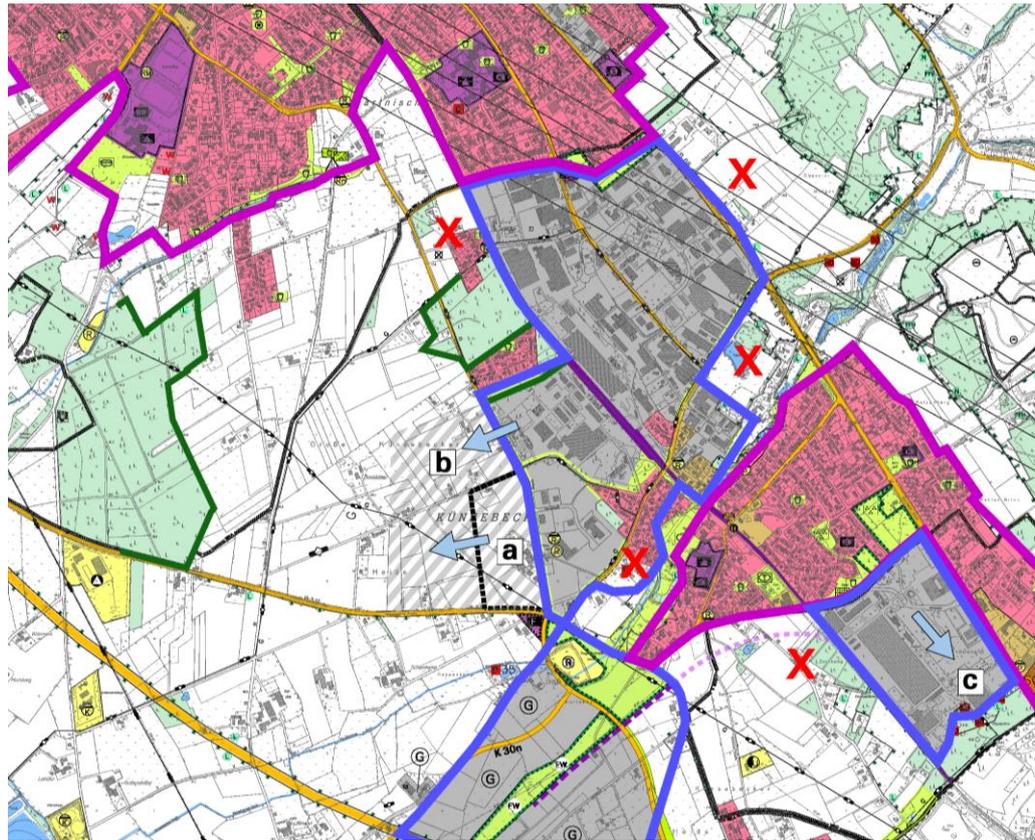
Die GE-/GI-Gebiete werden im Norden und im Süden durch die Wohnsiedlungsbereiche Gartnisch und Künsebeck begrenzt. Im Nordosten schließt jenseits der B 68 in rund 300 bis 400 m Entfernung das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ an, größere Gewerbeflächen östlich der B 68 sind städtebaulich und landschaftspflegerisch aus heutiger Sicht nicht sinnvoll. Auch ein schmaler Randstreifen entlang der B 68 wäre aus siedlungsstrukturellen und landschaftspflegerischen Gründen negativ zu bewerten (zunehmend geschlossenes „Siedlungsband“ Steinhagen bis Halle und verstellte Sicht auf den Teutoburger Wald). Im Südosten folgen der Talzug des Künsebecker Bachs und die Wohngebiete in Künsebeck.

Im Nordwesten am Künsebecker Weg liegen zwei kleine Siedlungssplitter aus den 1950er Jahren, die als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO durch die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe aber schon soweit vorbelastet sind, dass hier in den Randbereichen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bereits ausgeschöpft werden (siehe Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Gartnisch Süd“).

Dagegen besteht **im Südwesten des Künsebecker Wegs** ein kleiner Gewerbeansatz im Außenbereich, der im Regionalplan 2004 noch als GIB aufgenommen war (zwischenzeitlicher Tausch zu Gunsten des GIB Ravena-Park) und heute als westliche Erweiterung des Gewerbegebiets Baxter/Künsebeck bewertet wird. Dieser **Teilbereich a** umfasst rund 9 ha (= GIB-Darstellung im Regionalplan 2004), ggf. auch mit Erweiterungsoption rund 10 bis 22 ha (**Teilfläche b**) – je nach Abgrenzung und künftig zugestandenem Flächenkontingent. Im weiteren Umfeld ist allerdings auch relativ umfangreiche Streubebauung mit Wohnnutzungen vorhanden, so dass eine größere Entwicklung als Gewerbe-/Industriegebiet hier auf entsprechende Konflikte stoßen und den Erwerb etlicher Objekte voraussetzen würde.

##### **Entwicklungsperspektive:**

- Flächenmäßige Erweiterungen des GIB im Norden und Süden sind nicht möglich bzw. im Osten aus heutiger Sicht nicht zu empfehlen.
- Südwestlich des Künsebecker Wegs Erweiterung des Gewerbeansatzes mit ca. 9 ha (**Teilfläche a**; vgl. GIB im Regionalplan 2004), **Priorität I**;
- ggf. auch mit Erweiterungsoption (**Teilfläche b**) von 10 bis 22 ha – je nach Abgrenzung und künftigem Flächenkontingent, **Priorität III**.



**Abb. 16** Entwicklungsoptionen: Gewerbe- und Industriegebiete Gartnisch, Kleine Heide und Künsebecker Weg (Steckbriefe I.2a und I.2b)

Grundlage: FNP mit Ergänzungen, ohne Maßstab

▲ Nord

	GIB-Abgrenzung gemäß Regionalplan		ASB-Abgrenzung gemäß Regionalplan
	Bezeichnung der Teilflächen		Freizuhaltender Grünzug
	Mögliche Entwicklungsrichtung		Pot. gewerbliche Entwicklungsflächen
			Keine Entwicklungsoption

#### 4.3.2.3 Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße (Steckbrief I.3)

Das Firmengelände **Koyo Deutschland GmbH** (Rechtsvorgänger waren u. a. die Unternehmen Timken, Torrington und Dürkopp) an der Stadtgrenze zu Steinhagen wird derzeit überprüft. Die Stadt bemüht sich um eine Entwicklung bzw. Mobilisierung von ggf. nicht mehr benötigten Teilflächen der Fa. Koyo, was jedoch angesichts der wiederholten Eigentümerwechsel und nach Verkauf von früheren Werkswohnungen an der B 68 innerhalb der GIB-Fläche teilweise sehr problematisch ist (siehe Kapitel 2.6).

Die ggf. mobilisierbare Fläche liegt im Südosten der Gewerbefläche (siehe Abbildung 16, **Teilfläche c**). Zuschnitt und Größe hängen insbesondere von dem künftigen Stellplatzbedarf ab, der Umfang kann rund 3 ha umfassen, ggf. auch etwas mehr. Hierfür ist zwischenzeitlich die Zusammenlegung der Bebauungsplan-Verfahren Nr. 46 und Nr. 49 eingeleitet worden. Die Entscheidung der Fa. Koyo über die künftigen Betriebsflächen soll, falls möglich, im Herbst 2016 getroffen werden. Aufgrund der enormen Nach-

Frage bestehen bereits verbindliche Anfragen von Haller Betrieben für fast alle ggf. neu zu nutzenden Teilflächen. Einschränkungen können jedoch mit nicht mehr betriebsgebundener Wohnbebauung an der Hallenstraße im Osten und mit der Frage der Anbindung an die B 68 verbunden sein.

**Entwicklungsperspektive:**

- Bedarfsgerechte Sicherung des Kernstandorts der Fa. Koyo, **Priorität I**,
- und Entwicklung der darüber hinaus mobilisierbaren Gewerbeflächen (**Teilfläche c**) für andere Betriebe, **Priorität I**.
- Flächenmäßige Erweiterung der Gewerbe- und Industrienutzungen westlich der Bahntrasse nicht zu empfehlen.

**4.3.2.4 Standort Klingenhagen/Goebenstraße und Gelände Borgers (Steckbrief II.2)**

Die Gewerbebrache Borgers mit Leerstand im **Bereich Klingenhagen** und angrenzende Kleingewerbeflächen sowie gemischt genutzte Bereiche an der **Goebenstraße** sind im FNP bisher als Gewerbefläche dargestellt bzw. teilweise im alten Bebauungsplan Nr. 6 auch als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Der Standort innerhalb der Kernstadt ist jedoch verkehrlich nur über Wohn- und Mischgebiete zu erschließen, eine gewerbliche Neu- oder Weiterentwicklung ist hier städtebaulich nicht sinnvoll, eine Aufgabe der Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und eine Entwicklung als innenstadtnahes Wohn- und Mischgebiet ist städtebaulich anzustreben (siehe Kapitel 2.6).

**Entwicklungsperspektive:**

- Aufgabe der Gewerbegebiete und Einbindung der Gewerbenutzungen in Mischgebiete, in Teilflächen auch Schwerpunkt Stadtwohnen.

**4.3.2.5 Kleingewerbebestandort Hesseln – Clever Straße (Steckbrief II.3)**

Der **Kleingewerbebestandort in Hesseln** umfasst typische ortsbezogene Kleingewerbebebauungen, die Entwicklung ist durch Lage angrenzend an die Wohnbebauung und an der Stadtgrenze begrenzt. Kleinflächig könnte aber aus heutiger Sicht wohnverträgliches Gewerbe ggf. noch im Süden ergänzt werden.

**Entwicklungsperspektive:**

- Weiterhin Kleingewerbebestandort, ggf. ergänzend und kleinflächig wohnverträgliches Gewerbe im südlichen Anschluss denkbar.

**4.3.3 GIB-Neuentwicklungen und interkommunale Zusammenarbeit**

Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete im Stadtgebiet Halle (Westf.) bieten nur noch einen begrenzten Entwicklungsspielraum. Im Ergebnis wird es für die Kommune immer schwieriger, geeignete Standorte – selbst für ortsansässige Betriebe – zeitnah und mit ausreichender planerischer Flexibilität entwickeln zu können. Aus gewerblicher Sicht wird es künftig einen weiteren Flächenbedarf in der Region Kreis Gütersloh/Bielefeld und damit auch im Stadtgebiet Halle (Westf.) geben, der aber

langfristig im Stadtgebiet nur noch begrenzt in den in Kapitel 4.3.2 genannten stadtbezogenen Bereichen zu decken sein wird.

Somit ist zu entscheiden, ob auf Grundlage der Neuausrichtung des Regionalplans mit voraussichtlich kreisbezogenen GIB-Kontingenten und mit Blick auf den Planungshorizont 2035 des Regionalplans gewerblich-industrielle Entwicklungsziele der Stadt Halle (Westf.) künftig in interkommunaler Zusammenarbeit mit Kommunen aus der Region

- im Stadtgebiet Halle (Westf.) und/oder
- als Beteiligung an einem bestehenden oder an einem neuen GIB-Standort in der Region angestrebt werden.

Aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) ist bei diesen Entscheidungen soweit wie möglich der lokale Bezug zu wahren. Eine Beteiligung an einem weiter entfernten GIB-Standort ohne räumlichen Bezug zum Stadtgebiet wird mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen, auf die Stadtentwicklung und auf die Attraktivität des Wohnstandorts langfristig für kritisch gehalten.

Die Stadt Halle (Westf.) hat bereits vor rund 10 Jahren im Rahmen der ersten Standortdiskussionen für den Ravenna-Park als neues Gewerbe- und Industriegebiet die natur- und siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen sowie die möglichen Standortentwicklungen intensiv erörtert. In Kapitel 2.2 (siehe dort) wurden die großräumige Gliederung des Stadtgebiets und der deutlich abgegrenzte Siedlungs- und Entwicklungsbereich beidseits der B 68 bzw. der Bahntrasse Haller Willem – ggf. maximal bis zur im Bau befindlichen A 33 – zusammenfassend verdeutlicht.

Die naturräumliche und siedlungsgeographische Ausgangslage im Stadtgebiet Halle (Westf.) ist in ähnlicher Art und Weise auch in den Randlagen der Nachbarkommunen Borgholzhausen, Versmold, Harsewinkel, Steinhagen und Werther zur Stadt Halle (Westf.) gegeben. Im Grenzbereich dieser Kommunen zur Stadt Halle (Westf.) bestehen heute keine größeren Siedlungsansätze mit Wohn- oder Gewerbenutzungen, die im Sinne der o. g. Überlegungen einen realistisch zu verfolgenden gemeinsamen neuen Erweiterungsansatz bieten könnten.

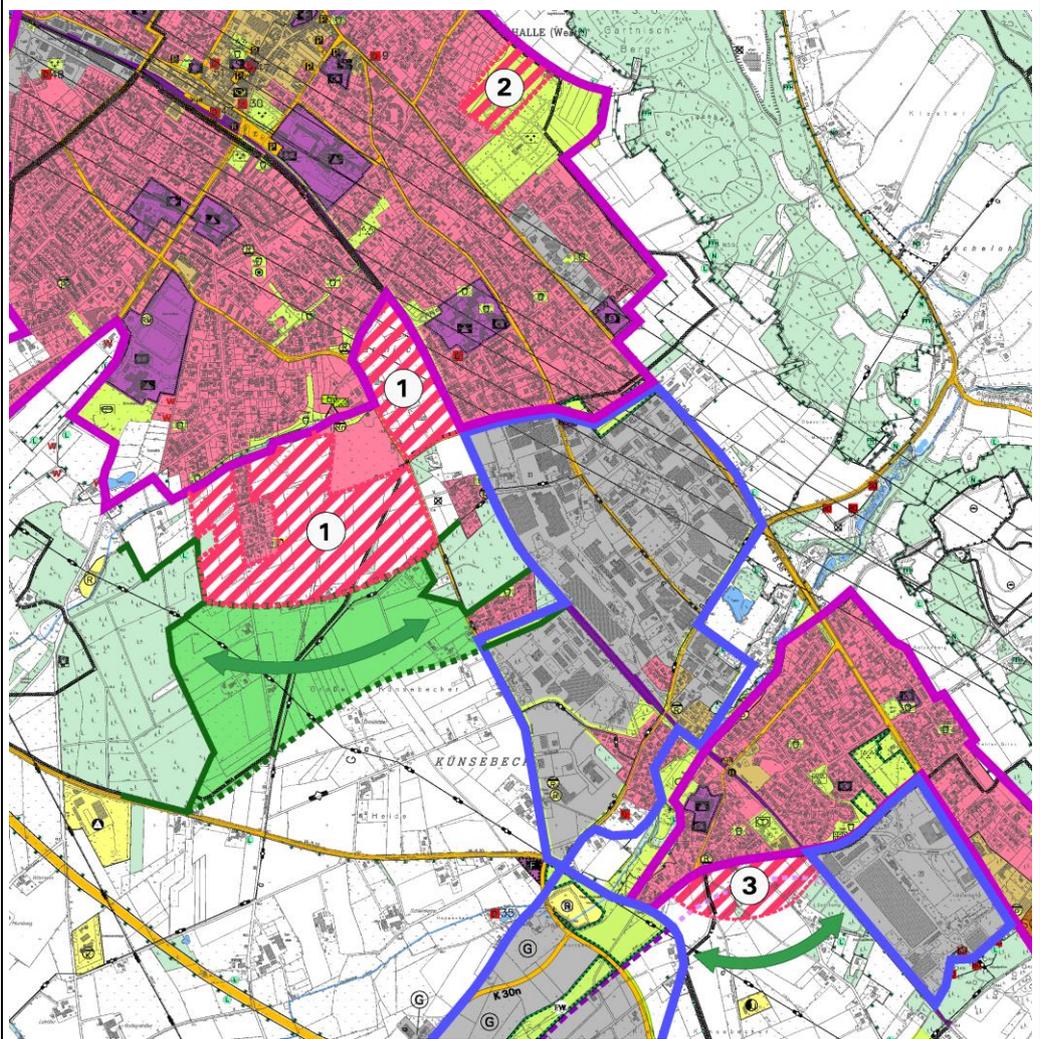
Im Westen Richtung Schloß Holtfeld (Stadt Borgholzhausen) und Versmold sowie im Südwesten Richtung Harsewinkel und Brockhagen erstrecken sich großräumige, z. T. feuchte Niederungsbereiche mit Bachniederungen und Naturschutz- und FFH-Gebieten (insbesondere die Bereiche Ruthebach/Laibach/Loddenbach, Nordbruch, Bergwiese und Barrelpäule). Im Südosten folgt im Gemeindegebiet Steinhagen der wertvolle Waldbereich „Patthorst“. Über die Stadtgrenzen nach Norden und Osten erstreckt sich der Kammzug des Teutoburger Waldes mit dem FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ und schließt auch dort Entwicklungsüberlegungen aus.

Hieraus ergeben sich auch eindeutige Vorgaben für die potenzielle langfristige Wohnbauentwicklung, die mit Blick auf die Regionalplan-Überarbeitung und im Zuge der GIB-Diskussionen zunächst zu berücksichtigen sind:

**Exkurs: Wohnbaulandpotenziale im Haller Stadtgebiet**

Der langfristige Suchraum für eventuelle weitere Wohnbauflächenentwicklungen in Halle (Westf.) wird sich angesichts der naturräumlichen und siedlungsgeographischen Rahmenbedingungen zwangsläufig vorrangig auf den heutigen südlichen Stadtrand und den Bereich Künsebecker Weg konzentrieren.

In der folgenden Abbildung ist der als Wohnbauland geeignete **südliche Stadtrandbereich der Kernstadt (1)** zwischen der Bahntrasse im Osten und dem Bereich Maschweg im Westen bzw. der anschließenden Waldrandzone schraffiert dargestellt. Dieser Bereich ist heute bereits deutlich mit Wohn-/Streubebauung durchsetzt und wird ohne Alternative Schwerpunkt der künftigen Wohnbaulandentwicklung sein. Ein Grünzug mit Obstwiesen, Weiden, Gehölzgruppen etc. könnte südlich anschließend den Siedlungsbereich wirksam als Ortsrandeingrünung zwischen den Waldbeständen einbinden (Hinweis: Im Bereich Schloerstraße/Künsebecker Weg wird derzeit die 33. Regionalplan-Änderung mit Erweiterung des allgemeinen Siedlungsbereichs ASB durchgeführt).



**Abb. 17 Exkurs: Langfristige Wohnbaulandpotenziale im Stadtgebiet – Standorte 1, 2, 3**  
 Grundlage: FNP mit Ergänzungen, ohne Maßstab △ Nord

- |   |                                   |   |                                   |
|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | GIB-Abgrenzung gemäß Regionalplan |  | ASB-Abgrenzung gemäß Regionalplan |
| <b>1</b>  | Bezeichnung der Teilflächen       |  | Freizuhaltender Grünzug           |
|  | Pot. Wohnbauentwicklungsflächen   |   |                                   |

Als ergänzende kleinere Entwicklungsbereiche kommen ggf. Teilflächen **in Höhe des Friedhofs in Halle (2) und in Künsebeck südlich Teutoburger Straße/ Dürkoppstraße (3)** in Frage.

Zur Klarstellung: Diese Fragestellung wird hier unabhängig von jeglicher Diskussion über künftige Wohnbaulandbedarfe und landesplanerische Flächenzuweisungen aufgenommen. Ziel ist es ausschließlich, den Planungsspielraum der Stadt auch für Wohnnutzungen langfristig zu erhalten. Potenzielle gewerblich-industrielle Entwicklungen müssen ausreichende Abstände zu diesen Bereichen einhalten, siedlungs- und landschaftsräumliche Gliederungsmaßnahmen sind erforderlich. Darüber hinaus sind auch die mit diesen Zielen verbundenen langfristigen verkehrlichen Fragen für den Künsebecker Weg und für das nachgeordnete Straßennetz zu beachten.

Im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung ist der Standort GIB Ravenna-Park im Süden von Künsebeck an der A 33 und an der Auffahrt Schnatweg als sehr gut geeigneter Standort ausgewählt worden. Ausschlaggebend waren städtebauliche, verkehrliche und umweltfachliche Gründe, insbesondere auch die ideale Verbindung mit der zur Minderung der katastrophalen Stickoxid-Emissionen entlang der B 68 in der Haller Innenstadt erforderlichen Entlastungsstraße.

Die A 33 wird eine langfristige Zäsur zwischen dem Siedlungsband Halle-Künsebeck und dem weiteren Außenbereich darstellen. Angesichts ihrer Störungswirkung ist es sinnvoll, emittierende GE-/GI-Nutzungen möglichst nah an dieser Trasse anzuordnen und von den Siedlungsbereichen abzurücken bzw. hier jeweils gliedernde Grünzonen vorzusehen. Der gut erreichbare Anschluss Schnatweg stellt zudem eine besondere Lagegunst für die Gewerbe- und Industrienutzungen dar und erlaubt z. B. eine direkte Zufahrt für Lkw ohne Belastung von Siedlungsbereichen.

Für die weitere Gewerbe- und Industrieflächendiskussion kommen im Ergebnis somit folgende Optionen in Frage:

- A. Erweiterungen des Ravenna-Parks,
- B. Neuentwicklungen beidseits Tatenhausener Straße (K 25) bis zur A 33,
- C. Verzicht auf GIB-Entwicklungsspielräume im Stadtgebiet Halle (Westf.) im Planungshorizont des Regionalplans und ggf. Beteiligung an aktuellen oder geplanten interkommunalen Projekten in der Region.

### ***Zu A. Erweiterungen des Ravenna-Parks***

#### **A.1 Erweiterung des GIB im Südosten an der Auffahrt Schnatweg/A 33**

In der Rahmenplanung für den Ravenna-Park wurde im Südosten auch bereits die Entwicklung der künftig zwischen Entlastungsstraße, A 33 und Auffahrt Schnatweg eingeschlossenen Restfläche als Gewerbegebiet geprüft. Dieser Bereich war im damaligen Regionalplan-Verfahren jedoch aufgrund der regionalplanerischen Flächenkontingente und der noch ausstehenden Klärung der wasserwirtschaftlichen Fragen nicht in die GIB-Neudarstellung mit einbezogen worden. Entsprechend wurde die Fläche im Zuge der 9. Flächennutzungsplan-Änderung sowie im Bebauungsplan

Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ zunächst noch als *Fläche für die Landwirtschaft* aufgenommen.

In den Planungsarbeiten für das Vorhaben Ravenna-Park (schallgutachterliche Prüfungen, Erschließungsplanung etc.) wurde der Bereich dagegen aufgrund der Lage und der hervorragenden Eignung für eine gewerbliche Nutzung bereits als potenzieller Erweiterungsbereich mit berücksichtigt. Die Fläche ist durch die Straßentrassen deutlich vom weiteren Umfeld abgegrenzt. Alternative (Freiraum-)Nutzungen kommen entsprechend hier auf Dauer kaum sinnvoll in Frage. Da bei der Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrieflächen die sinnvolle Erweiterung von bestehenden Ansätzen ein vorrangiges städtebauliches und regionalplanerisches Ziel ist, ist diese Überplanung folgerichtig.

Aufgrund der weitestgehend erfolgten Vermarktung der bisher in der Bauleitplanung entwickelten Flächen des Ravenna-Parks und der zwischenzeitlich vorliegenden positiven gutachterlichen Aussagen zu den wasserwirtschaftlichen Fragestellungen wird daher derzeit die 32. Änderung des Regionalplans mit Darstellung der Restfläche bis zur Autobahnauffahrt als GIB durchgeführt. Die Fläche umfasst nach Abzug der von der Straßenbauverwaltung für einen Betriebshof benötigten Flächen ca. 5 ha (siehe Abbildung 18, Fläche A.1).

#### **Entwicklungsperspektive:**

- Folgerichtige Erweiterung des interkommunalen GIB-Standorts auf der durch Verkehrswege eingeschlossenen Fläche im Südosten, verbliebene nutzbare Fläche ca. 5 ha (ohne Betriebshof Straßen.NRW), **Priorität I.**

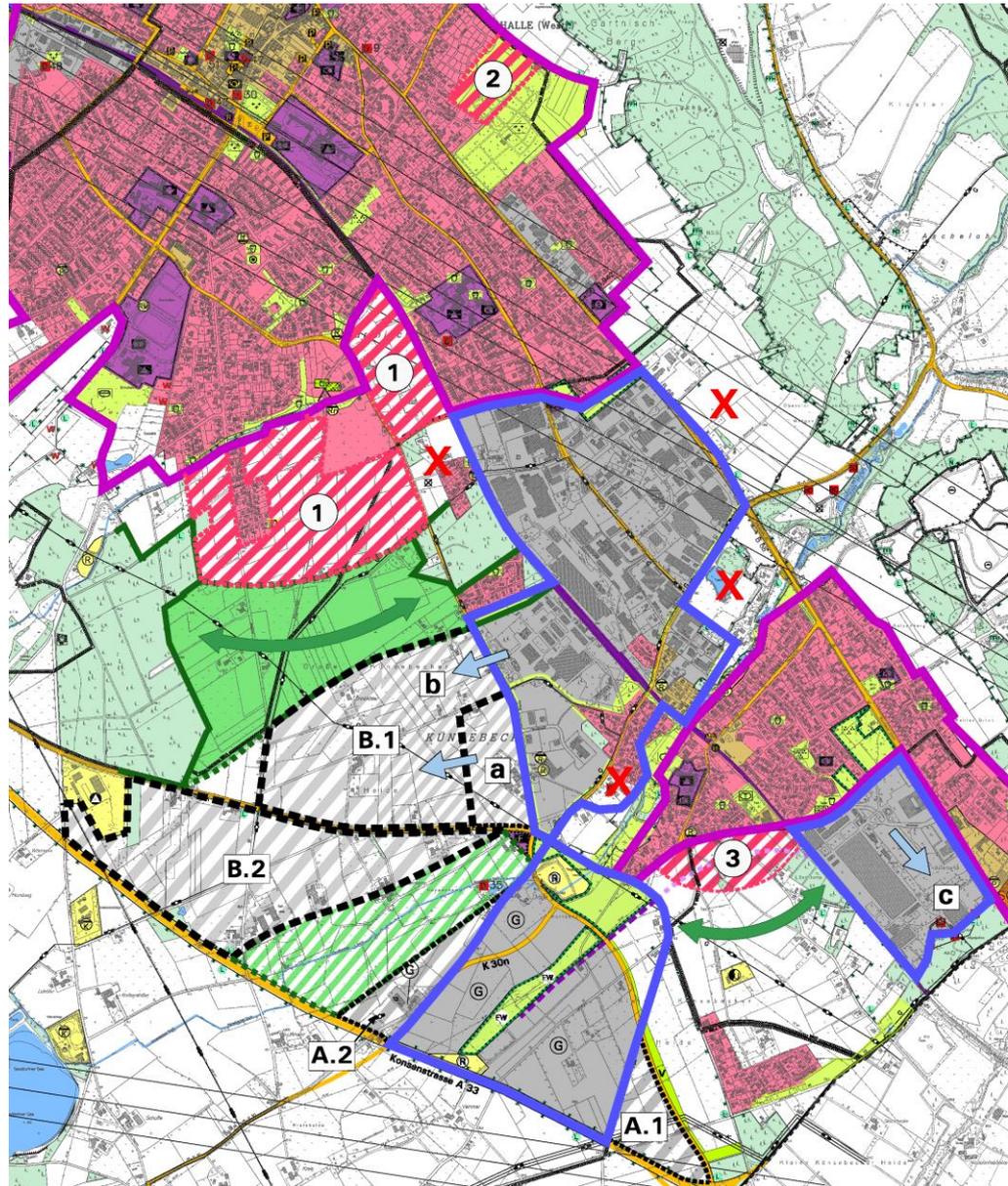
## **A.2 Erweiterung des GIB im Westen an der Kreisstraße (K 30)**

Westlich der Kreisstraße liegt ein kleiner älterer Gewerbebetrieb, der in der Bauleitplanung für den Ravenna-Park einbezogen und als Gewerbegebiet überplant worden war.

Der Randstreifen beidseits dieses Betriebs zwischen der A 33 im Süden und dem Anschluss an die vorhandene Bebauung an der alten Trasse der Kreisstraße (heute: Hoppenkamp) im Nordosten ist durch die Bauarbeiten zur A 33 stark überprägt und durch Kreisstraße und vorhandene Ver-/Entsorgungsanlagen gut zu erschließen. Der Bereich kann daher gut für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorgesehen werden. Zu berücksichtigen sind der Künsebecker Bach im Nordwesten, der in einen Grünzug eingebettet werden sollte, und ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Der Bereich umfasst ohne den Bestand je nach Abgrenzung etwa 5 bis 8 ha (siehe Abbildung 18, Fläche A.2).

#### **Entwicklungsperspektive:**

- Erweiterung des interkommunalen GIB-Standorts entlang der Kreisstraße (K 30), mögliche Größe ca. 5 bis 8 ha, **Priorität II.**
- Sofern der Planungsvorschlag umgesetzt werden soll, ist die genaue Abgrenzung unter Beachtung einer Zielkonzeption für den Künsebecker Bach zu erarbeiten.



**Abb. 18** Entwicklungsoptionen: Erweiterungen des Ravenna-Parks (A.1, A.2) und Weiterentwicklungen beidseits der K 25 bis zur A 33 (B.1, B.2)  
Grundlage: FNP mit Ergänzungen, ohne Maßstab ▲ Nord

	GIB-Abgrenzung gemäß Regionalplan		ASB-Abgrenzung gemäß Regionalplan
	Bezeichnung der Teilflächen		Freizuhaltender Grünzug
	Pot. Wohnbauentwicklungsflächen		Pot. gewerbliche Entwicklungsflächen
	Mögliche Entwicklungsrichtung		Keine Entwicklungsoption

**Zu B. Potenzielle Weiterentwicklungen beidseits der Tatenhausener Straße (K 25) bis zur A 33**

Als potenzielle Flächen für die GIB-Weiterentwicklung kommen die Bereiche nördlich und südlich der Tatenhausener Straße (K 25) in Frage. Beide Bereiche sind über die K 25 und die Entlastungsstraße sehr gut an das

überörtliche Straßennetz angebunden. Für beide Flächen werden nachfolgend Steckbriefe beigefügt, um die planerischen Rahmenbedingungen zu verdeutlichen.

### **B.1 Bereich westlich des Künsebecker Wegs und nördlich der K 25 (ergänzend zu Teilfläche b in Kapitel 4.3.2.2)**

Bereich B.1 liegt westlich des Künsebecker Wegs im Anschluss an den vorhandenen GIB Gartnisch und umfasst über die in Kapitel 4.3.2.2 beschriebene sehr gut geeignete **stadtbezogene Optionsfläche a** hinaus gemeinsam mit Teilfläche b etwa 40 ha brutto. Der Bereich wird im Osten durch den Künsebecker Weg, im Süden durch die Tatenhausener Straße, im Westen durch die Wiesenstraße und im Norden durch den im Exkurs zu Wohnbaulandpotenzialen angedachten Grünzug begrenzt.

Die Größe erlaubt eine flexible Erschließung und Zuordnung von Bauflächen, sofern die Lösung der hier sehr vielfältigen Eigentumsfragen erfolgen kann. Die im Untersuchungsbereich vorhandene umfangreiche Streubebauung führt erfahrungsgemäß zu Konflikten mit gewerblich-industriellen Neuplanungen, erforderlich wäre eine weitgehende Übernahme der Gebäude bzw. Grundstücke durch die Stadt Halle (Westf.). Lage und Zuschnitt der Fläche können zwar eine größere Entwicklung erlauben, der Bereich wird aber aufgrund der Lage und der umfangreichen Streubebauung nur als begrenzt geeignet für das Planungsziel GIB bewertet, ein größeres Emissionspotenzial ist hier eher nicht zu realisieren.

#### **Entwicklungsperspektive:**

- Standort B.1 einschließlich Bereich b ist für das Planungsziel großflächiger GIB nur begrenzt geeignet, **Priorität (III)**.
- Die stadtbezogene Optionsfläche a gemäß Kapitel 4.3.2.2 wird jedoch weiterhin uneingeschränkt empfohlen, **Priorität I**, ggf. erweitert als langfristige Entwicklung in Teilfläche b hinein, **Priorität III**.

### **B.2 Bereich zwischen K 25, A 33 und Künsebecker Bach**

Der Bereich B.2 wird im Norden durch die Tatenhausener Straße (K 25), im Süden durch die A 33 und im Osten bzw. Südosten durch den Künsebecker Bach begrenzt. Im Westen schließt der bestehende Entsorgungsstützpunkt an das Untersuchungsgebiet an, das insgesamt rund 44 ha brutto umfasst.

Westlich der Pappelstraße Richtung Entsorgungsstützpunkt ist nur wenig Streubebauung an der K 25 vorhanden, zudem teilweise mit Gewerbenutzung. Östlich der Pappelstraße liegen dagegen 3 Hofstellen, die hier bei einer GIB-Entwicklung langfristig aufgegeben werden müssten. Im Osten befinden sich im schmaler werdenden Korridor zwischen K 25 und Künsebecker Bach auch einzelne Wohnhäuser im Außenbereich, über deren Einbeziehung in ein Gewerbe- und Industriegebiet zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden müsste.

Größe und Lage der Fläche zwischen K 25 und A 33 sowie umgebende Nutzungen und die größere Entfernung zu den Wohngebieten im Norden würden grundsätzlich eine langfristige GIB-Erschließung erlauben. Voraus-

setzung wäre ein entsprechender Erwerb der überwiegenden Flächen im Untersuchungsgebiet. Freizuhalten wäre der tiefer liegende Bereich um den Künsebecker Bach, ähnlich wie die Grünachse mit Grabenzug im Bereich Ravenna-Park. Bereich B.2 ist zusammenfassend deutlich besser als GIB geeignet als Bereich B.1.

**Entwicklungsperspektive:**

- Standort B.2 ist für das Planungsziel großflächiger GIB als Fortsetzung des GIB Ravenna-Park – bei Erhalt des Künsebecker Bachs in einem Grünzug – grundsätzlich geeignet, **Priorität III**.

***Zu C. Verzicht auf mögliche Entwicklungsspielräume im Stadtgebiet Halle (Westf.) und Beteiligung an interkommunalen Projekten in der Region***

Sofern die Stadt Halle (Westf.) als Ergebnis der Beratungen aus heutiger Sicht **keine größeren zusätzlichen GIB-Flächenentwicklungen** im Stadtgebiet anstreben möchte, wird die Stadt im Rahmen der Regionalplan-Fortschreibung keine entsprechenden GIB-Potenziale im Stadtgebiet erhalten. Offen ist angesichts der künftigen Zielvorgaben des LEP NRW zum Flächenverbrauch und zur Gewerbeentwicklung etc., ob zu einem späteren Zeitpunkt eine nachträgliche fallbezogene Regionalplan-Änderung für neue GIB-Flächen möglich werden könnte.

Zu prüfen ist, ob für die Stadt Halle (Westf.) eine **Beteiligung an einem anderen interkommunalen Standort** in der Region in Frage kommt. Hierbei sollte aus Sicht des Wohn- und Gewerbebestands Halle (Westf.) darauf geachtet werden, dass bei diesen Entscheidungen soweit wie möglich der lokale Bezug zu wahren ist, um die Bevölkerung mit ortsnahen Arbeitsplätzen versorgen zu können und um die Attraktivität des Wohnstandorts zu sichern.

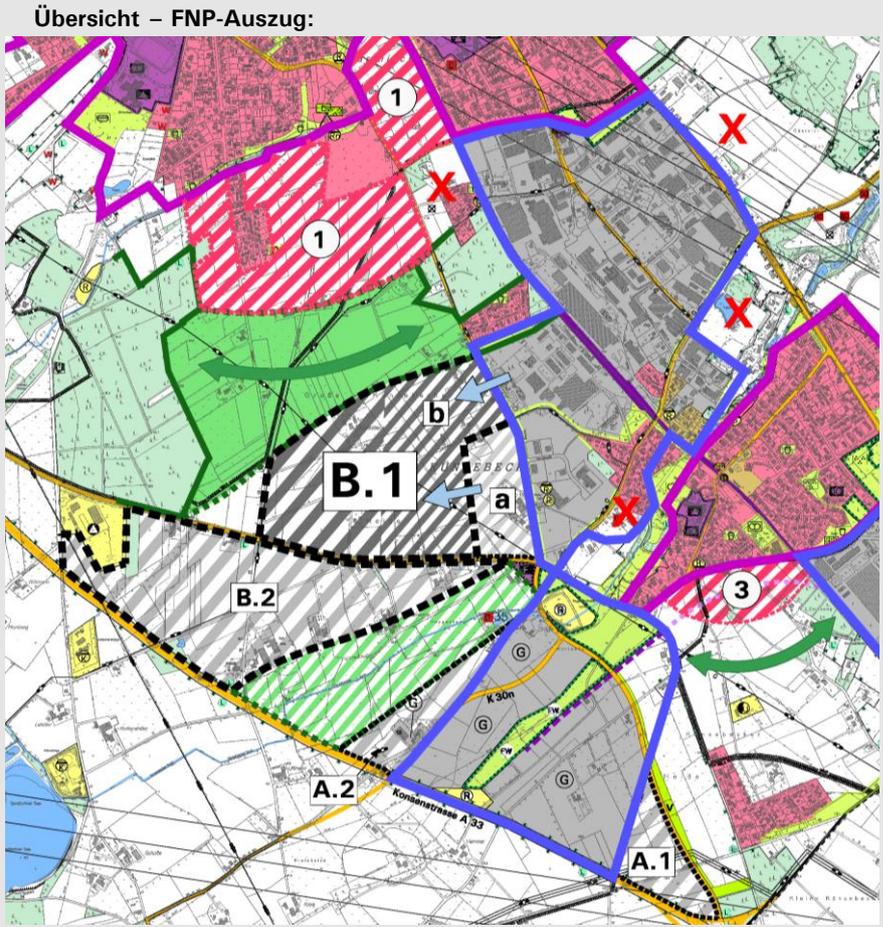
In Frage kommt im Nordkreis Gütersloh insbesondere das **IBV Borgholzhausen/Versmold**, eventuelle Kooperationsmöglichkeiten mit anderen benachbarten Kommunen im Kreis Gütersloh oder mit der Stadt Bielefeld sind zu prüfen.

**Steckbrief zu B.1: Bereich westlich des Künsebecker Wegs und nördlich der K 25**

**Flächengröße B.1/b zusammen bis ca. 40 ha**

**Mögliche Erschließung:**  
Anschluss an Tatenhausener Straße im Süden und Künsebecker Weg im Osten.

**Zusammenfassende Bewertung:**  
Bereich für GIB-Entwicklung begrenzt geeignet, erhebliches Konfliktpotenzial durch Streubebauung, GIB-Entwicklung nur unter weitestgehender Aufgabe vorhandener Immissionsorte möglich.



<b>Lage im Ortsgrundriss</b>	Westlich des Gewerbegebiets am Künsebecker Weg, nördlich der Tatenhausener Straße (K 25).
<b>Regionalplan</b>	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ohne zusätzliche Freiraumfunktionen; im östlichen und südlichen Umfeld großflächiger Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen (GIB), im restlichen Umfeld weiterer Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich tlw. mit Freiraumfunktionen Grundwasser- und Gewässerschutz im Westen und Schutz der Landschaft- und landschaftsorientierte Erholung im Süden.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Flächen für die Landwirtschaft; im Umfeld: weitere Flächen für die Landwirtschaft angrenzend, im östlichen und südlichen Umfeld Gewerbliche Bauflächen, im westlichen Umfeld stellenweise große Waldflächen vorhanden.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	Nicht vorhanden.
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkte Lage an der Tatenhausener Straße (K 25), über Ravenna-Park Anbindung an in Bau befindliche Trasse A 33.
Schiene	Bahntrasse Haller Willem verläuft im östlichen Umfeld.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt „Künsebeck“ in ca. 800 m Entfernung östlich), Busse Richtung Kernstadt Halle (Westf.), Halle-Sandforth, Steinhagen, Hörste (Haltestelle „Künsebecker Weg“ im östlichen Umfeld am Künsebecker Weg und Haltestelle „Wiesenweg“ am westlichen Gebietsrand).
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Nebenstraßen und Wirtschaftswege mit Stadtteil Künsebeck und Kernstadt.

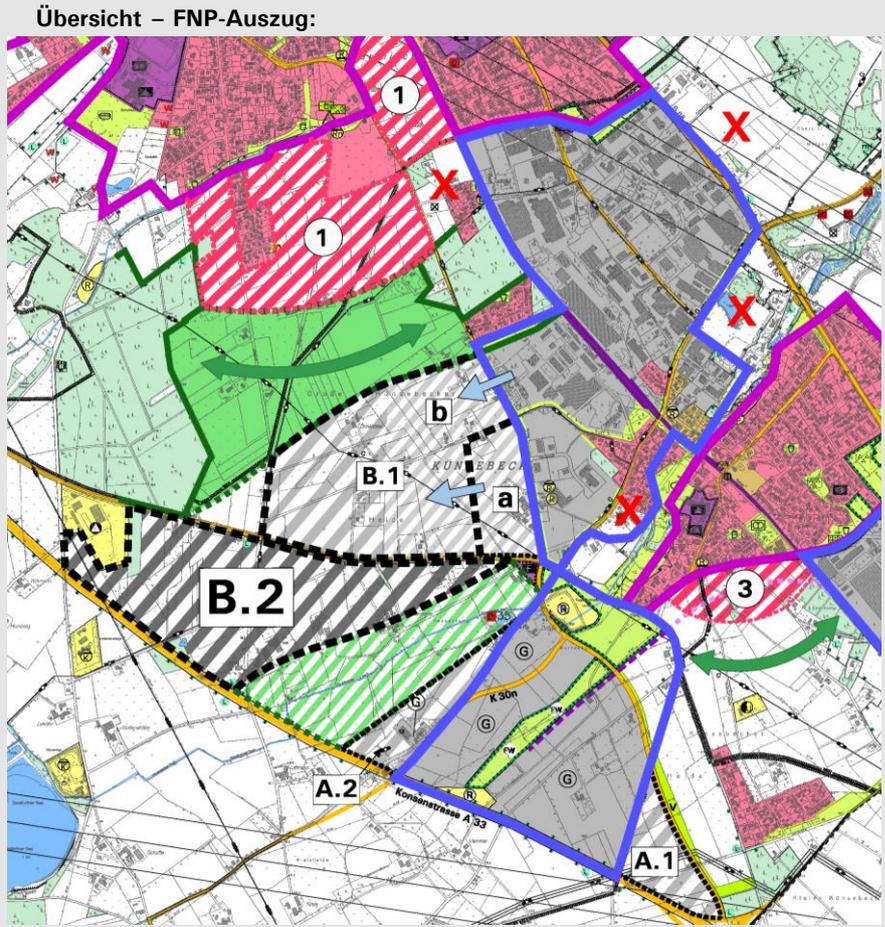
<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Wohnnutzungen (Streubebauung, Hofstellen) im Gebiet vorhanden, im direkten Umfeld der Fläche befinden sich weitere Wohnnutzungen als Streubebauung, im östlichen Umfeld in ca. 600 m Entfernung Siedlungsbereich Künsebeck (Vorbelastung durch Gewerbegebiet).
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“ gelegen; im Umfeld befindet sich südlich Tatenhausener Straße das LSG „Halle-Steinhagen“.
Biotope	Nicht direkt betroffen. Im Umfeld: im Südosten nicht benanntes gesetzlich geschütztes Biotop (BK-3916-0001). Im weiteren östlichen Umfeld zahlreiche kleinere geschützte Biotope vorhanden.
Wald	Größere Waldflächen im westlichen und nördlichen Umfeld.
Artenschutz	Auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, von feuchten Grünlandflächen umgebenes Laichgewässer im Gebiet als Landlebensraum für Amphibien relevant, im Norden angrenzend Biotopkomplex aus Grünland und Wald mit Biotopverbundfunktion; frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
Boden	Im südlichen Teilbereich zwischen Leimweg und Tatenhausener Straße überwiegend Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig), im nördlichen Teilbereich Podsol-Gley.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Keine größeren Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im gesamten Gebiet vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen. Wasserschutzgebiet Zone III A im Westen teilweise angrenzend.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege und im Umfeld befindlichen Gewerbe-/Industriegebiete im Osten und Süden, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen und Streubebauung geprägt, Einzelhöfe mit prägenden Einzelbäumen und Gehölzstrukturen.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand 2012) bekannt.
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm durch Tatenhausener Straße und zukünftig durch Trasse A 33 für GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, zusätzliche Belastung durch GE/GI für Wohnnutzungen/Streubebauung im Gebiet, GI-Entwicklung voraussichtlich nur im südwestlichen Abschnitt Richtung Tatenhausener Straße möglich (bei Aufgabe relevanter Immissionspunkte).
Leitungstrassen	Nicht betroffen.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Überplanung von Wohnnutzungen im Gebiet, unterirdische Versorgungsleitungen (Gas) queren das Gebiet.
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Gute verkehrliche Anbindung über Tatenhausener Straße/Ravenna-Park an A 33, Flächengröße ermöglicht flexible Erschließung und Zuordnung der Bauflächen. Umfangreiche Streubebauung im Gebiet stellt dagegen erhebliches Konfliktpotenzial für gewerblich-industrielle Entwicklung dar, zudem relative Nähe zu Wohnbereichen im Norden. Bereich b/B.1 zusammenfassend als großflächiger GIB nur begrenzt geeignet. Die stadtbezogene Optionsfläche a gemäß Kapitel 4.3.2.2 wird jedoch weiterhin uneingeschränkt empfohlen, ggf. erweitert als langfristige Entwicklung in Teilfläche b hinein.

**Steckbrief zu B.2: Bereich zwischen K 25, A 33 und Künsebecker Bach**

Flächengröße ca. 44 ha

**Mögliche Erschließung:**  
Anschluss an Tatenhausener Straße (K 25) im Norden.

**Zusammenfassende Bewertung:**  
Bereich für GIB-Entwicklung als Fortsetzung des GIB Ravenna-Park – bei Erhalt des Künsebecker Bachs in einem Grünzug – grundsätzlich geeignet, sehr gute Erschließung.



<b>Lage im Ortsgrundriss</b>	Westlich der Ortslage Künsebeck zwischen Tatenhausener Straße (K 25) und im Bau befindlicher Trasse A 33.
<b>Regionalplan</b>	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung; Bereich für gewerblich-industrielle Nutzungen im östlichen und nordöstlichen Umfeld, im nördlichen Umfeld Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich tlw. mit Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz, südlich angrenzend Trasse A 33.
<b>FNP und Nutzungen im Umfeld</b>	Landwirtschaftliche Fläche, tlw. kleine Waldflächen; im Umfeld: Gewerbliche Bauflächen im östlichen und südöstlichen Umfeld vorhanden, Fläche für Versorgungsanlagen (Abfallwirtschaft) westlich, Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) nordöstlich und im restlichen Umfeld landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen angrenzend.
<b>Satzungen/B-Pläne</b>	Nicht vorhanden.
<b>Anbindung</b>	
MIV	Direkte Lage an Tatenhausener Straße (K 25) und A 33 (Anschlussstelle in ca. 1,4 km östlich).
Schiene	Bahntrasse Haller Willem verläuft ca. 1,5 km östlich.
ÖPNV	Regionalbahn Richtung Bielefeld, Osnabrück (Haltepunkt „Künsebeck“ in ca. 2 km Entfernung östlich), Busse Richtung Kernstadt Halle (Westf.), Halle-Sandforth, Steinhagen, Hörste (Haltestelle „Meyer“ im Gebiet und Haltestelle „Wiesenweg“ im nördlichen Umfeld.
Fußgänger/Radfahrer	Gute Verknüpfung über Nebenstraßen und Wirtschaftswege mit Stadtteil Künsebeck und Kernstadt.

<b>Schutzgüter gemäß BauGB</b>	
Mensch	Wohnnutzungen (Streubebauung, Hofstellen) im Gebiet (künftig Vorbelastung durch A 33), im Bereich Tatenhausener Straße in Zusammenhang mit Gewerbebetrieb, angrenzend weitere Hofstellen und Wohngebäude.
LSG, NSG, FFH-Gebiet, ND etc.	Im Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“ und im LSG „Halle-Steinhagen“ sowie „Bäche des Ostmünsterlandes“ gelegen.
Biotope	Nicht direkt betroffen. Im Umfeld: im Nordosten nicht benanntes gesetzlich geschütztes Biotop (BK-3916-0001), im Nordwesten „Grünland-Waldkomplex südlich Halle“ (BK-3916-219).
Wald	Kleine Waldflächen tlw. im Gebiet vorhanden, größere Waldfläche nördlich direkt angrenzend.
Artenschutz	Auf landwirtschaftlichen Flächen bisher keine Konflikte bekannt, Waldflächen und Gehölzstrukturen mit Artenschutzpotenzial, Fläche durch Lage an im Bau befindlicher A 33 künftig erheblich vorbelastet, z. T. feuchte Grünlandflächen im Umfeld im Westen und im Süden am Künsebecker Bach, frühzeitige artenschutzrechtliche Prüfung und Abgrenzung zum Künsebecker Bach erforderlich.
Boden	Stellenweise Podsol (Biotopentwicklungspotenzial, schutzwürdig), Podsol-Gley und Gley vorhanden.
Altlasten	Bisher nicht bekannt.
Gewässer/ÜSG	Keine Gewässer und keine Überschwemmungsgebiete im Gebiet vorhanden. Im südöstlichen Umfeld der verläuft Künsebecker Bach.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen. Wasserschutzgebiet Zone III A im Norden teilweise angrenzend.
Klima, Luft	Keine besonderen Fragestellungen bekannt.
Landschaftsbild	Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege und im Umfeld befindliches Gewerbe-/Industriegebiet im Osten, Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen und Streubebauung geprägt, Einzelhöfe mit prägenden Einzelbäumen und gliedernden Gehölzstrukturen.
Denkmalschutz	Keine Schutzobjekte gemäß Denkmalliste (Stand 2012) bekannt. Im nordöstlichen direkten Umfeld
<b>Konflikte/Mängel</b>	
Potenzielle Immissionskonflikte	Immissionen im Gebiet: Verkehrslärm durch Tatenhausener Straße und zukünftig durch Trasse A 33 für GE/GI unproblematisch, keine Intensivtierhaltung im Umfeld bekannt. Emissionen/Konflikte im Umfeld: Landwirtschaft, zusätzliche Belastung durch GE/GI für Wohnnutzungen/Streubebauung im Gebiet, voraussichtlich GI-taugliche Flächen entlang der Trasse A 33, ggf. relevante Streubebauung muss übernommen werden.
Leitungstrassen	220 kV-Leitung quert das Gebiet im westlichen Randbereich.
Landwirtschaft	Überplanung für GE/GI führt zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft.
Weitere Konflikte	Überplanung von Wohnnutzungen im Gebiet, unterirdische Versorgungsleitung (Gas) quert Fläche
<b>Entwicklungspotenzial, Qualitäten/Chancen</b>	
	Das Gebiet liegt deutlich abgesetzt von den Wohnbauflächen der Kernstadt und der Ortslage Künsebeck und ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Der Bereich ist für eine GIB-Entwicklung als Fortsetzung des GIB Ravenna-Park grundsätzlich geeignet, die Abgrenzung zum Grünzug des Künsebecker Bachs ist frühzeitig zu erarbeiten.

#### 4.3.4 Übersicht: Potenzielle Flächenvorschläge und Prioritäten

Die für die Aufgabenbereiche in den Kapiteln 4.3.1 bis 4.3.3 vorgeschlagenen Entwicklungen sind in der folgenden Übersicht zusammengestellt:

<b>Aufgabenbereich 1: Gesamtstadt Halle (Westf.), betriebsbezogene Entwicklung</b>		
<b>Fläche</b>	<b>Planungsziel, Stand Bauleitplanung/Neuplanung</b>	<b>Priorität</b>
– n. n. –	– aktuell keine konkrete Anfrage –	I/II

<b>Aufgabenbereich 2: Gesamtstadt Halle (Westf.), stadtbezogene Flächenangebote</b>		
<b>Fläche</b>	<b>Planungsziel, Stand Bauleitplanung/Neuplanung</b>	<b>Priorität</b>
I.1a Halle-West, Teilfläche b	GE, vorh. GIB-Darstellung, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, Größe n. n.	II
I.1b August Storck KG, Teilfläche c	GIB-Erweiterung Richtung Osten für betriebsbezogene Entwicklung, Größe n. n.	II
I.2b Baxter/Künsebeck, Teilfläche a	GIB-Erweiterung Richtung Südwesten gemäß GIB-Darstellung im Regionalplan 2004, Größe ca. 9 ha.	I
I.2b Baxter/Künsebeck, Teilfläche b	GIB-Erweiterungsoption in westliche Richtung, Größe ca. 10 bis 22 ha	III
I.3 Werkstraße, Teilfläche c	GE/GEN, vorh. GIB-Darstellung, Mobilisierung von GE-Flächen im Südosten, Größe ca. 3 ha (ggf. größer)	I

<b>Aufgabenbereich 3: GIB-Neuentwicklungen + interkommunale Zusammenarbeit</b>		
<b>Fläche</b>	<b>Planungsziel, Stand Bauleitplanung/Neuplanung</b>	<b>Priorität</b>
A.1 Östliche Erweiterung GIB-Ravenna-Park	GIB-Erweiterung Ravenna-Park an der Auffahrt A 33, Regionalplanänderung und Bauleitplanung eingeleitet, nutzbare Größe ca. 5 ha (ohne Betriebshof Straßen.NRW)	I
A.2 Westliche Erweiterung GIB-Ravenna-Park	GIB-Erweiterung Ravenna-Park im Westen an der Kreisstraße, Größe ca. 5 bis 8 ha	II
B.1 GIB-Ansatz westlich Künsebecker Weg	Ggf. interkommunale GIB-Entwicklung, Größe zusammen bis ca. 40 ha (einschließlich Teilfläche b) – Eignung eingeschränkt	(III)
B.2 GIB-Ansatz zwischen K 25, A 33 und Künsebecker Bach	Ggf. interkommunale GIB-Entwicklung bis zur A 33, Größe ca. 44 ha	III

Tab. 7 Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Priorität I = kurzfristig, Priorität II = mittelfristig, Priorität III = langfristig, Priorität (III) = ggf. langfristig.

#### 4.4 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept: Zielsetzungen, Standortdiskussion und weitere Vorgehensweise

Nach den **Leitsätzen 1 und 2** in Kapitel 4.1 werden eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, eine gesunde Wirtschaftsstruktur und ein wohnortnahes, möglichst hochwertiges Arbeitsplatzangebot angestrebt. Übergeordnetes Ziel ist die langfristige Sicherung der Stadt Halle (Westf.) als attraktiver, eigenständiger Lebensmittelpunkt der Bevölkerung.

Gemäß **Leitsatz 3** soll die Bestandspflege der vorhandenen Betriebe und die Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete zunächst Schwerpunkt der kommunalen Gewerbepolitik sein. Nach **Leitsatz 4** werden bedarfsgerechte Gebietserweiterungen angestrebt, nach **Leitsatz 5** ist darüber hinaus die interkommunale Zusammenarbeit im Sinne der Zielvorgaben des LEP NRW, vor allem aber auch im Interesse des Wirtschaftsstandorts OWL zu suchen. Eine bedarfsgerechte Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete für den zu erwartenden Bedarf in den nächsten 15 bis 20 Jahren ist aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts grundsätzlich anzustreben.

Aus Sicht des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts ist festzuhalten, dass im Sinne der ersten beiden Aufgabenbereiche in Kapitel 4.3 ein **stadtbezogener Entwicklungsspielraum für unverzichtbar gehalten wird**, um den Bestand und die Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe am Gewerbestandort Halle (Westf.) langfristig zu erhalten. Als **Ergebnis der Standortdiskussion** in Kapitel 4.3 wird ein mittel- bis langfristig umzusetzendes Flächenpotenzial für die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung in der Stadt Halle (Westf.) vorgeschlagen. Für die stadtbezogenen Flächen gemäß Kapitel 4.3.2 sind hier vorerst noch gute Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Für eine langfristige größere GIB-Entwicklung kommt gemäß Kapitel 4.3.3 aus heutiger Sicht der Untersuchungsbereich B.2 in Frage. Die Kommunen sind aufgefordert, im Zuge der anstehenden Überarbeitung des Regionalplans die kommunalen gewerblichen Entwicklungsvorstellungen im Planungshorizont bis zum Jahr 2035 vorzulegen und auf Kreisebene ein Konzept mit interkommunalen Standorten zu entwickeln. Somit ist zu entscheiden, ob auf Grundlage der Neuausrichtung des Regionalplans mit voraussichtlich kreisbezogenen GIB-Kontingenten und mit Blick auf den Planungshorizont 2035 des Regionalplans gewerblich-industrielle Entwicklungsziele der Stadt Halle (Westf.) künftig in interkommunaler Zusammenarbeit mit Kommunen aus der Region

- im Stadtgebiet Halle (Westf.) und/oder
- als Beteiligung an einem bestehenden oder an einem neuen GIB-Standort in der Region angestrebt werden.

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 31.08.2016 wurden die planerischen Rahmenbedingungen und mögliche Vorschläge für das Industrie- und Gewerbeflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.) bis zum Zielhorizont des zu überarbeitenden Regionalplans im Jahr 2035 ausführlich vorgestellt. Die Planunterlagen sowie der Konzeptentwurf wurden den Fraktionen im Entwurf für die weiteren Prüfungen zur Verfügung gestellt.

Nach intensiven Diskussionen in den Fraktionen und in der Öffentlichkeit insbesondere in dem von den Baumaßnahmen zur A 33 und zum Ravenna-Park bereits betroffenen Stadtteil Künsebeck erfolgten die weiteren Beratungen über Zielsetzungen und gewerbliche Potenzialflächen in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 26.10.2016. In den Beratungen wurde zunächst besonderes Gewicht auf die Planungsleitsätze und auf die Empfehlungen in den Kapiteln 4.1 und 4.2 sowie auf die besonders wichtige Sicherung und Begleitung der vorhandenen Gewerbeflächen und der bestehenden Unternehmen gelegt. Darüber hinaus wurde mehrheitlich ein langfristiger weiterer Flächenbedarf für gut nutzbare Gewerbe- und Industrieansiedlungen in der Region aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Planungshorizont des künftigen Regionalplans bis zum Jahr 2035 gesehen.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) nach der Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss dem Konzept mehrheitlich zugestimmt und folgende Beschlüsse gefasst (zur Flächenauswahl siehe Kapitel 4.3 mit tabellarischer Übersicht in Kapitel 4.3.4):

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

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

## 5. Verzeichnisse

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Montage Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan mit Nummerierung der GIB .....	9
Abb. 2	Siedlungsbereich Halle/Künsebeck und großflächige Freiräume im Stadtgebiet .....	11
Abb. 3	Bevölkerungsentwicklung 1989-2014 .....	12
Abb. 4	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen .....	12
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich .....	12
Abb. 6	Altersstruktur .....	13
Abb. 7	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2009 und 2014 .....	15
Abb. 8	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.....	15
Abb. 9	Beschäftigtendichte in den Kommunen des Kreises Gütersloh .....	17
Abb. 10	Entwicklung der Berufspendler seit 2008 .....	18
Abb. 11	Pendlersaldo in den Kommunen des Kreises Gütersloh .....	18
Abb. 12	Übersicht: GE-/GI-Standorte gemäß Flächennutzungsplan $\Delta^{\text{Nord}}$ .....	20
Abb. 13	10. Flächennutzungsplan-Änderung für das Plangebiet „Brackweder Straße“	46
Abb. 14	Südöstliche Erweiterung des Ravenna-Parks .....	47
Abb. 15	Entwicklungsoptionen: Gewerbe- und Industriegebiet Halle-West und Betriebsgelände August Storck KG (Steckbriefe I.1a und I.1b) .....	65
Abb. 16	Entwicklungsoptionen: Gewerbe- und Industriegebiete Gartnisch, Kleine Heide und Künsebecker Weg (Steckbriefe I.2a und I.2b) .....	68
Abb. 17	Exkurs: Langfristige Wohnbaulandpotenziale im Stadtgebiet – Standorte 1, 2, 3 .....	71
Abb. 18	Entwicklungsoptionen: Erweiterungen des Ravenna-Parks (A.1, A.2) und Weiterentwicklungen beidseits der K 25 bis zur A 33 (B.1, B.2).....	74

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Entwicklung der Mitarbeiterzahl der 90 umsatzstärksten Unternehmen in Halle (Westf.) in 2011/2012 .....	16
Tab. 2	Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Halle (Westf.) .....	19
Tab. 3	Flächenbilanz der Gewerbestandorte gemäß FNP und Reserveflächen .....	43
Tab. 4	Vermarktung von GE-/GI-Flächen in Halle (Westf.) 2006 bis 2015.....	52
Tab. 5	Bedarf Gewerbe- und Industrieflächen von 2001 bis 2016 in Halle (Westf.)..	52
Tab. 6	Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für die Stadt Halle (Westf.) .....	54
Tab. 7	Übersicht: Potenzielle Flächenentwicklungen und vorgeschlagene Prioritäten	81

### Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Detmold, Bezirksplanungsbehörde (2004): Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.

- Bundesagentur für Arbeit – Statistik. Abgerufen unter: [www.arbeitsagentur.de/web/content/DE/Presse/Statistik/index.htm](http://www.arbeitsagentur.de/web/content/DE/Presse/Statistik/index.htm), letzter Zugriff am 31.08.2015.
- ExperConsult – Wirtschaftsförderung & Investitionen GmbH & Co. KG (2010): Handlungskonzept für die Stadt Halle (Westfalen) – im Auftrag der Stadt Halle (Westfalen), Januar 2010.
- ISB Aachen, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr, RWTH Aachen im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Aachen, Abschlussbericht Oktober 2012.
- IT.NRW (2015) – Landesdatenbank Nordrhein-Westfalen. Abgerufen unter: [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de), letzter Zugriff am 08.09.2015
- Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH, Hg. (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015, Gütersloh. Abgerufen unter: [www.kreis-guetersloh.de/kreis/120/sr\\_seiten/artikel/112180100000065438.php](http://www.kreis-guetersloh.de/kreis/120/sr_seiten/artikel/112180100000065438.php), letzter Zugriff am 02.05.2016.
- Planungsbüro Tischmann Schrooten (2009): Stadt Halle (Westf.) – Begründung zur Regionalplan-Änderung zur Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), hier Standortdiskussion und Alternativenprüfung, Teil I – Gesamtstadt – Großräumige Standortdiskussion, Teil II – Alternativstandorte – Städtebauliche Vorprüfung, Oktober 2009 (Nachtrag April 2010).
- pro Wirtschaft GT GmbH (2016): Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh. Abgerufen unter: [www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten\\_\\_Fakten/Strukturberichte/Strukturbericht\\_Kreis\\_G%C3%BCtersloh\\_2016.pdf](http://www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten__Fakten/Strukturberichte/Strukturbericht_Kreis_G%C3%BCtersloh_2016.pdf), letzter Zugriff am 11.05.2016.
- pro Wirtschaft GT GmbH (2015): Gewerbeflächen Halle (Westf.). Abgerufen unter: <http://www.prowi-gt.de/standort-flaechen/gewerbeflaechen/hallewestfalen/>, letzter Zugriff am 03.03.2016
- pro Wirtschaft GT GmbH (2012a): Strukturbericht 2012 für den Kreis Gütersloh. Gütersloh. Abgerufen unter: [www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten\\_\\_Fakten/Strukturberichte/2012\\_Strukturbericht\\_KreisGT.pdf](http://www.prowi-gt.de/fileadmin/Download/Daten__Fakten/Strukturberichte/2012_Strukturbericht_KreisGT.pdf), letzter Zugriff am 03.03.2016.
- pro Wirtschaft GT GmbH (2012b): Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh – Das Kraftpaket in NRW. Gütersloh.
- Regionalrat Detmold u. a.: „Detmolder Erklärung II“ zum zweiten Entwurf eines neuen Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP-E), Stand 04.12.2015.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 23.06.2015. Download unter [land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_vom\\_23.06.2015\\_zur\\_aenderung\\_des\\_lep-entwurfs\\_0.pdf](http://land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_23.06.2015_zur_aenderung_des_lep-entwurfs_0.pdf), letzter Zugriff am 31.07.2015, Düsseldorf.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2015): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 22.09.2015. Download unter [https://land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_vom\\_22.09.15.pdf](https://land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_vom_22.09.15.pdf); letzter Zugriff am 16.10.2015, Düsseldorf.
- Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen, Landesplanungsbehörde, Hg. (2016): Bericht über den Kabinettsbeschluss vom 05.07.2016. Download unter [https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht\\_ueber\\_den\\_kabinettsbeschluss\\_v\\_05.07.2016.pdf](https://www.land.nrw/sites/default/files/asset/document/bericht_ueber_den_kabinettsbeschluss_v_05.07.2016.pdf); letzter Zugriff am 25.08.2016, Düsseldorf.
- Stadt Halle (Westf.) (2012): Denkmal- und Kulturgutliste Stadt Halle (Westf.).
- Stadt Halle (Westf.) (2016): Gewerbeflächen-Kartei. Abgerufen unter: [www.hallewestfalen.de/wirtschaft/gewerbeflaechen-kartei](http://www.hallewestfalen.de/wirtschaft/gewerbeflaechen-kartei), letzter Zugriff am 01.08.2016