STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zur 9. Flächennutzungsplan-Änderung

im Bereich Hof Potthoff

Vorentwurf, Mai 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Lage des Plangebiets, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP

2. Planungsziele, Standortentscheidung und künftige FNP-Darstellung
- 2.1 Planungsziele und Flächenbedarf
- 2.2 Alternativendiskussion und Standortentscheidung
- 2.3 Städtebauliches Konzept und künftige FNP-Darstellung

3. Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz,
- 3.4 Wald
- 3.5 Gewässer und Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Erschließung und Verkehr

5. Immissionsschutz

6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

8. Umweltrelevante Auswirkungen
- 8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 8.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
- 8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 8.4 Eingriffsregelung
- 8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht zur 9. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 58

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ - *Gliederung siehe dort* -
Kortemeier & Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Vorentwurf April 2012 **mit Anlagen und Anhang:**

- Übersichtskarten (Anlagen)
- Gefährdungsabschätzung Artenschutz

Teil I: Begründung

1. Lage des Plangebiets, Geltungsbereich und bisherige Darstellung im FNP

Das geplante Wohngebiet im Bereich Hof Potthoff schließt im Süden der Kernstadt an den gegenwärtigen Siedlungsrand an und ist im Norden und Nordwesten sowie weiter östlich jenseits der Bahntrasse „Haller Willem" bereits von Wohngebieten umgeben. Das Plangebiet im Bereich Hof Potthoff umfasst eine Größe von etwa 9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Osten durch die Nord- bzw. Ostgrenze des Künsebecker Wegs,
- im Nordwesten durch die Plangebietsgrenze des neu erschlossenen Baugebiets „Bachweide“ mit anschließendem Grünzug,
- im Westen durch einen ehemaligen kleineren Gewerbebetrieb, der nunmehr überplant wird sowie im Südwesten durch die Wiesenstraße,
- im Süden durch die westliche Verlängerung der Neulehenstraße (Wirtschaftsweg bzw. Gemeindestraße im Außenbereich).

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Planungsziele, Standortentscheidung und künftige FNP-Darstellung

2.1 Planungsziele und Flächenbedarf

Die Stadt Halle (Westf.) verzeichnet bislang entgegen dem bundes- und landesweiten Trend eine positive Bevölkerungsentwicklung. Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität. Nach **Lückenschluss der A 33** zwischen Bielefeld/Steinhagen und Borgholzhausen wird die Attraktivität des Wohn- und Gewerbestandorts Halle (Westf.) weiter steigen. Die Bevölkerungsprognosen und das von der Stadt Halle (Westf.) in Auftrag gegebene Handlungskonzept Wohnen belegen daher auch für die nächsten Jahren noch eine deutliche Nachfrage nach Wohnraum [1].

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

---

[1] Stadt Halle (Westf.): Handlungskonzept Wohnen Stadt Halle (Westf.), InWis Forschung und Beratung GmbH, Bochum 2010 – siehe nachfolgender Exkurs.

Exkurs: Handlungskonzept Wohnen der Stadt Halle (Westf.) [2]

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Folgen für den Wohnungsmarkt hat die Stadt Halle (Westf.) die Erarbeitung eines Handlungskonzepts Wohnen in Auftrag gegeben. Das Konzept berücksichtigt aktuelle Prognosen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie vorhandene Potenziale für die Wohnnutzung.

Die Stadt Halle konnte bisher stets zunehmende Einwohnerzahlen verzeichnen. Die Prognosen deuten darauf hin, dass die Bevölkerungszahlen mittel- bis langfristig auf einem weitgehend konstanten Niveau verbleiben werden. Aufgrund des demografischen Wandels werden künftig vor allem die Altersgruppen der jungen Haushalts- und Familiengründer sowie die der sog. „Best Ager", der Senioren und der Hochbetagten weiter zunehmen. Entsprechend wird mit einer Zunahme der Haushalte mindestens bis zum Jahr 2020 und gleichzeitig mit einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße gerechnet.

Für die Nachfrage am Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass weiterhin Bedarf an neuem Wohnraum besteht. Ansprüche an neuen Wohnraum werden vor allem durch Wohnpräferenzen älterer Haushalte sowie hohe Qualitätsansprüche bei den „Best Agern" bestimmt. Es wird damit gerechnet, dass sich die Nachfrage nach Eigenheimen durch die bisherige typische Erwerbergruppe (30 - 45 Jahre) abschwächen wird, dies jedoch durch eine stärkere Nachfrage von älteren Haushalten, die zum zweiten Mal Eigentum erwerben, teilweise ersetzt wird. Der zukünftige Bedarf an Wohnraum wird daher v.a. im Eigenheimsegment, aber auch in anderen Segmenten bzw. Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs oder barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau, liegen.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung vorhandener Wohnbauflächenpotenziale der Stadt ergab folgendes Ergebnis:

- *In den bestehenden Baugebieten fehlen Flächen für den Geschosswohnungsbau. Diesbezügliche Potenziale liegen zudem nur zu 50 % in zentral integrierten Lagen.*
- *Unter Beachtung verfügbarer Wohnbaupotenziale besteht ein zusätzlicher Bedarf an Neubauflächen bis 2025 von insgesamt rund 350 Wohneinheiten, davon ca. 56 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 46 % in Mehrfamilienhäusern.*

Das Handlungskonzept Wohnen empfiehlt daher, mögliche Potenzialflächen insbesondere im bisher negativ besetzten Umfeld der B 68 und im Haller Süden auf ihre Eignung hin zu prüfen. Mit Fertigstellung der A 33 wird eine erhebliche Verkehrsverminderung im Umfeld der B 68 erwartet, wodurch Potenziale für relativ attraktive Nachverdichtungen und Wohnstandorte v.a. mit Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen entstehen können. Städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist es darüber hinaus, den künftigen weiteren Wohnungsbedarf auf einer zentrumsnahen, gut angebundenen und zusammenhängenden Fläche zu decken. Hier wird die Fläche Hof Potthoff im Handlungskonzept als gut geeignete Fläche mit einem angemessenen langfristigen Entwicklungsspielraum eingestuft.

Übersicht: Wohnungsbedarfsprognose bis 2025 (Auszug aus Handlungskonzept Wohnen, s.o.)

	Summe WE	Anzahl WE in EFH	Anzahl WE in MFH
Wohnungsnachfrage/ Neubaubedarf	989	685	304
abzgl. mobilisierbares Potenzial	645	493	145
=Bedarf an Neubauflächen	**344**	**192**	**159**

[2] siehe Fußnote 1.

Die Stadt Halle (Westf.) hat im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplans** in den Jahren 2000 bis 2006 die Problematik der überplanten, aber zu einem erheblichen Teil nicht verfügbaren Flächen aufgearbeitet. Für das Stadtgebiet wurden etwa 28 ha Bauland ermittelt, die als innerörtliche Frei- und Restflächen bestehen. Ein Großteil der Eigentümer wurde angeschrieben und nach den Planungsvorstellungen befragt. Grundsätzliches Ziel war und ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens, zur Minderung des Verkehrsaufkommens und zum Schutz des Außenbereichs eine - soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar - Nachverdichtung nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Nach bereits erfolgter Streichung von über 10 ha nicht verfügbarer Flächen im Rahmen der o.g. FNP-Neuaufstellung wurden verbliebene **Freiflächen in alten Bebauungsplänen** überprüft. Sofern nennenswerte Flächen nicht ausgeschöpft worden sind, wurden für diese Bebauungspläne Änderungsverfahren eingeleitet, um die nicht bebauten größeren Flächen künftig als „private Grünflächen" oder als „Fläche für die Landwirtschaft" festzusetzen. Diese nicht verfügbaren Flächen dürfen der Stadt nicht mehr in der regionalplanerischen Flächenbilanz angerechnet werden und benötigte Entwicklungen an anderer Stelle blockieren. Ziel ist ausdrücklich nicht die Rücknahme bisher nicht ausgeschöpfter Baurechte, sondern sofern möglich und sinnvoll die Mobilisierung der Flächen, die in einigen Fällen zwischenzeitlich auch gelungen ist.

Im Rahmen der **aktiven Baulandpolitik** werden ergänzend Umlegungsverfahren gemäß § 45ff BauGB durchgeführt, um Erschließungshindernisse zu beseitigen. Darüber hinaus erwirbt die Stadt künftige Bauflächen, um eine möglichst geschlossene Bebauung im Interesse der Stadtentwicklung und der Bauherren sicherzustellen.

Angesichts der o.g. Entwicklungen strebt die Stadt Halle (Westf.) auf Grundlage der vorausschauenden Bodenpolitik über die Mobilisierung der verbliebenen Restflächen im Siedlungszusammenhang hinaus an, schrittweise eine möglichst stadtkernnahe, zusammenhängende Fläche als Wohnbauland zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittel- bis langfristig decken zu können, sollen Wohnbaugrundstücke in ausreichender Zahl und möglichst flexibel bereitgestellt werden. Auf Grundlage der Standortdiskussionen in den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Flächen im Bereich Hof Potthoff beidseits des Künsebecker Wegs nach Umsiedlung des Betriebs hierfür in besonderer Weise geeignet sind.

2.2 Alternativendiskussion und Standortentscheidung

Nach Prüfung der Möglichkeiten und Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums im Innenbereich und im weiteren Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass angesichts der **landesplanerisch und städtebaulich anzustrebenden Konzentration** auf die Kernstadt die Möglichkeiten für die weitere Siedlungsentwicklung begrenzt sind. Das Stadtgebiet wird **naturräumlich und siedlungsgeographisch** durch die Lage am Südhang des Teutoburger Waldes geprägt. Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald"** umfasst im Osten und Norden der Kernstadt weite Teile des Waldbestands um Gartnischer Berg, Storkenberg/Knüll und Eggeberg. 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, weiterer Spielraum für eine Weiterentwicklung wird nicht gesehen.

Gleichzeitig ist die Stadt von **Linieninfrastruktur** parallel zu diesem Höhenzug geprägt. Die Bundesstraße B 68 quert die Stadt, parallel im Südwesten verläuft die Eisenbahntrasse des „Haller Willem“. Zusätzlich wird künftig die Bundesautobahn A 33 ein weiteres Infrastrukturband darstellen. Diese Trassen bestimmen wesentlich den Bereich, in dem sich sowohl die künftige Wohnbauflächenentwicklung als auch die gewerbliche Entwicklung vollziehen kann und muss. Die im Westen im Bereich **Tatenhauser Wald** sowie im Südwesten vorhandenen **Waldgebiete** mit anschließenden Freiräumen (Niederungsbereiche) und die diese Gebiete querende **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 in den kleineren Ortsteilen ist auch langfristig nicht vorstellbar.

Langfristig werden in den Siedlungsrandlagen überwiegend nur noch kleinflächige Arrondierungen möglich sein. Aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen soll die langfristige Siedlungsentwicklung an einem Standort räumlich konzentriert und möglichst in Kernstadtnähe stattfinden. Dadurch können die technischen Netze effizient erweitert und sinnvoll mitgenutzt werden. Auch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sehr gut durch die Entwicklung im engeren, verkehrsgünstig gelegenen Einzugsbereich genutzt werden. In dem folgenden Ausschnitt aus dem Regionalplan sind die für Flächenentwicklungen ggf. in Frage kommenden Randlagen und Teilbereiche dargestellt:

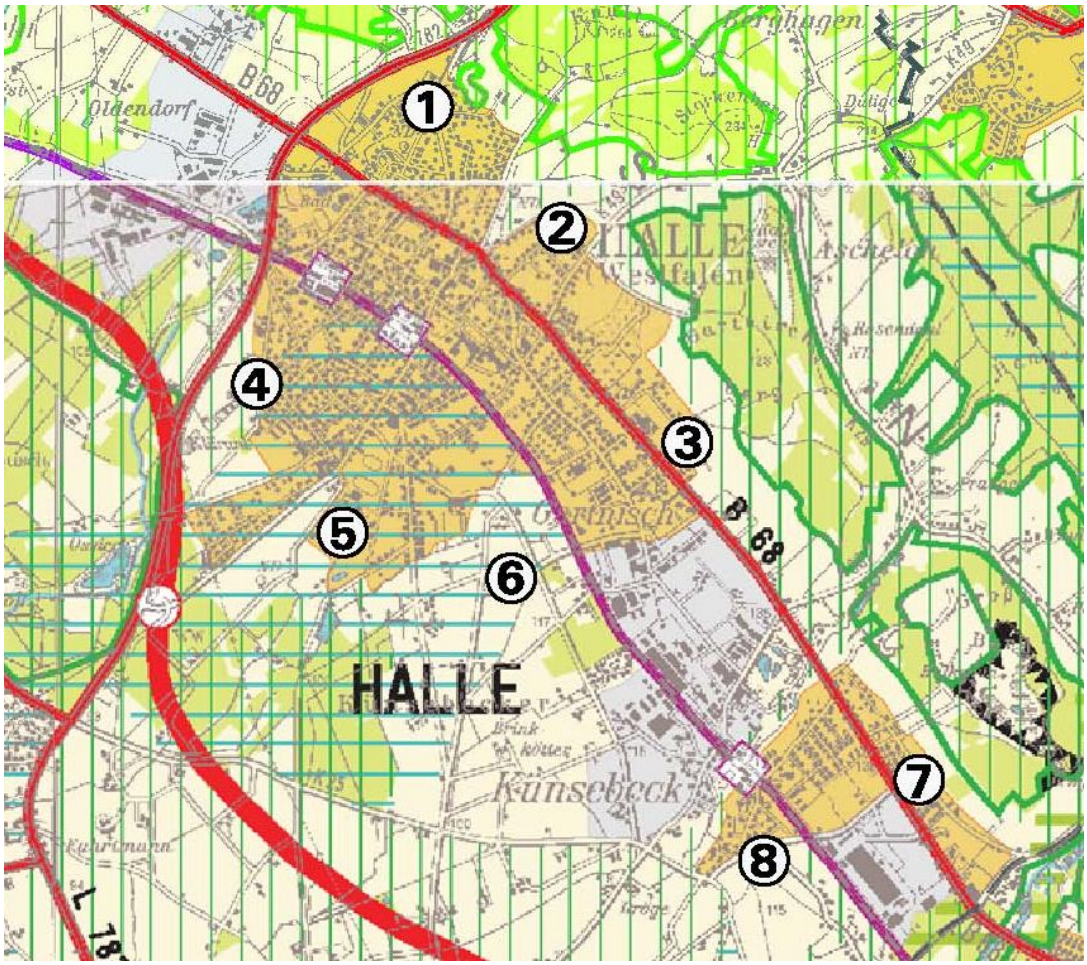

Abbildung: Siedlungsbereich Halle / Künsebeck und Wohnbauflächendiskussion
Grundlage: Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab, Δ^{Nord}

In den **Bereichen 1, 2, 3 und 7** sind Richtung Teutoburger Wald allenfalls noch kleinere Lückenschlüsse und Abrundungen möglich. Westlich der L 782 liegen größere Gewerbegebiete und Parkplatzanlagen für das Gerry-Weber-Stadion. Ein „Sprung" der ASB-Flächen nach Nordwesten über die L 782 ist siedlungsstrukturell und immissionsschutzfachlich nicht denkbar. Die **Flächen 7 und 8** liegen zudem in deutlicher Entfernung von der zentralen Ortslage mit ihrer Infrastruktur und sind als periphere, sehr Kfz-lastige Standorte siedlungsstrukturell nicht sinnvoll.

Im **Bereich 4** am westlichen Stadtrand folgen nach Bauhof, Kläranlage und Kleingärten die L 782 sowie der Trassenverlauf der sog. „Konsenstrasse" der A 33. Im oberen Abschnitt sind bei erheblichen immissionsschutzfachlichen Konflikten keine Wohnbaumöglichkeiten mehr gegeben. Im Bereich Brandheide / Postweg sind Bauflächen zwischenzeitlich aus der Bauleitplanung gestrichen worden, da die Eigentümer seit mehr als 20 Jahren keine Bereitschaft zur Erschließung gezeigt haben. Diese können zwar langfristig in einer Größenordnung von etwa 3-6 ha nochmals überplant werden, vor Bau und Inbetriebnahme der A 33 dürfte in diesem Bereich allerdings eine Vermarktung schwer fallen.

In **Bereich 5** zwischen Alleestraße und Pestalozzistraße liegt am südwestlichen Stadtrand das großflächige Schulzentrum mit Sportanlagen etc. Es folgen Grabenzüge und teilweise feuchte Grünlandbereiche, die unter Landschaftsschutz stehen. Im Süden am Tatenhausener Weg besteht ein größerer Siedlungssplitter, der ggf. langfristig erweitert werden könnte. Im Umfeld sind allerdings größere Bauflächen vor einigen Jahren bereits aus dem Bebauungsplan Nr. 19 wegen fehlender Bereitschaft der Eigentümer zur Vermarktung gestrichen worden.

Der großräumige **Bereich 6** beidseits des Künsebecker Wegs ist bereits durch die Baulandentwicklungen der letzten Jahrzehnte im Nordwesten, Norden und Osten von Baugebieten umgeben, die intensive Viehhaltung hat die Weiterentwicklung aber bisher verhindert (siehe unten). Grundsätzlich ist der Bereich nach Aufgabe der Viehhaltung großflächig für weitere Siedlungsflächen geeignet. Aus heutiger Sicht kann eine Entwicklung bis in Höhe der Neulehenstraße, also bis in Höhe der östlich der Bahn liegenden Zäsur zwischen Wohnen und Gewerbe, reichen. Das Flächenpotenzial zwischen Wiesenstraße und Bahntrasse umfasst danach gut 20 ha.

In Künsebeck sind im **Bereich 8** die früheren Freiflächen zwischen Siedlungskern und Gewerbegebiet soweit immissionsschutzfachlich möglich durch das Baugebiet „Neuer Kamp" erschlossen worden. Abgesehen von Nachverdichtungen sind hier in Künsebeck angesichts der B 68, des Künsebecker Bachtälchens und der Gewerbegebiete im Südosten und Nordwesten keine wesentlichen Neuausweisungen mehr möglich. Denkbar ist mittel- bis langfristig ein Überspringen der Teutoburger Straße nach Süden durch eine i.W. straßenbegleitende Bebauung. Eine für die Gesamtstadt bedeutsame großflächige Siedlungserweiterung ist jedoch in dieser Stadtrandlage aus Sicht der Kernstadt mit ihrer Infrastruktur nicht sinnvoll.

Im Umfeld der Kernstadt Halle als Siedlungsschwerpunkt und im Bereich Künsebeck werden über die beschriebenen Randlagen hinaus keine alternativen Siedlungsansätze gesehen. Die L 782 und die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete im Westen, die Gewerbe- und Industriegebiete zwischen Kernstadt und Künsebeck sowie der Gewerbestandort Timken/Koyo in Künsebeck lassen jeweils keine heranrückenden Wohnbaulandentwicklungen zu. Für die Gesamtstadt bedeutsame Baulandentwicklungen in den abgesetzt von der Kernstadt liegenden Ortsteilen Bokel oder Hörste

kommen insbesondere aus landesplanerischen, naturschutzfachlichen und verkehrlichen Gründen nicht in Frage. Sonderstandorte oder Konversionsflächen (Bahnflächen, militärische Standorte, altindustrielle Standorte), die größere Umnutzungspotenziale bieten, bestehen in Halle (Westf.) nicht.

Im Ergebnis stellt der **Bereich 6 im Süden der Kernstadt um den Hof Potthoff** einen derartigen zentralen Entwicklungsbereich dar. In der **Standort- und Alternativendiskussion**, die schon lange vor der FNP-Neuaufstellung im Jahr 2000 begonnen hatte, hatte sich zwangsläufig diese Entwicklungsrichtung im Süden der Kernstadt ergeben, da damals beidseits des Künsebecker Wegs, der als Haupterschließungsstraße im Haller Süden eine erhebliche Bedeutung besitzt, ortskernnahe, umfangreiche Freiflächen vorhanden gewesen sind. Diese sind seit 1995 in den ersten Planungsschritten über die Bebauungsplan-Verfahren Nr. 26.2 „Nördlich des Künsebecker Wegs“ und Nr. 50 „Bachweide“ im Süden mobilisiert und entwickelt worden. Die östliche Gebietsgrenze dieses Bebauungsplans Nr. 50 wurde nach Erstellung des Geruchsgutachtens im Jahr 2003 festgelegt, in der Randlage wurde bereits eine Belastung mit gut 10-11% Jahresgeruchsstunden durch die Viehhaltung auf dem Hof Potthoff erreicht. Die weitere Siedlungsentwicklung war und ist somit abhängig von der Verlagerung der Viehhaltung an einen anderen, vom Siedlungsbereich weiter abgesetzten und damit weniger problematischen Standort im Außenbereich. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt bereits seit einiger Zeit um Lösungsmöglichkeiten bemüht.

Nachdem das Plangebiet „Bachweide“ nahezu vollgelaufen ist und da die auf Grundlage des FNP verfügbaren Reserve- und Neubauflächen ebenfalls in absehbarer Zeit keinen ausreichenden Spielraum mehr zulassen werden, strebt die Stadt Halle (Westf.) nunmehr die weitere Entwicklung in Richtung Süden beidseits des Künsebecker Wegs an. Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Nähe zur Kernstadt aus. Gleichzeitig verfügt es über eine sehr gute Anbindung, sowohl über das vorhandene Straßen- und Rad-/Fußwegesystem als auch mit Mitteln des ÖPNV. Bereits im Jahr 2006 wurde ein erster Testentwurf zur Anbindung, Erschließung und abschnittsweisen Entwicklung der möglichen Wohnbaufläche erstellt. Er bildete eine erste Grundlage für Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung und mit den Fachbehörden sowie mit dem hauptsächlich betroffenen Landwirt im Vorfeld.

Die Wohnbebauung konnte im Bereich Künsebecker Weg/Bachweide in den letzten 15 Jahren nicht fortgesetzt werden, da die umfangreiche Tierhaltung (Milchvieh) auf dem Hof Potthoff die Entwicklung bisher begrenzt hat. Ebenso wurde allerdings auch die weitere Betriebsentwicklung durch die bestehenden Rahmenbedingungen eingeschränkt (Bebauung im Umfeld, Flächenverfügbarkeit). Zwischenzeitlich hat die Stadt Vereinbarungen mit den Eigentümern über eine Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebs geschlossen. Somit ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, in diesem Bereich die Siedlungsentwicklung angrenzend an den Bereich Gartnisch fortzusetzen.

2.3 Städtebauliches Konzept und künftige FNP-Darstellung

Als Grundlage für die Entscheidung über die Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde ein **städtebaulicher Rahmenplan** für die Flächen beidseits des Künsebecker Wegs erarbeitet und im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) im Mai 2011 vorgestellt (DS-Nr. 00258/2011). Langfristiges Ziel ist es, die Gesamt-

flächen bedarfsorientiert zu mobilisieren und der Wohnbaulandentwicklung zuzuführen. Die Rahmenplanung entwickelt ein Gesamtkonzept für Gebietsgliederung, Erschließung, Grünkonzept, Regenwasserbewirtschaftung etc.

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die Rahmenplanung sieht gemäß dem in dieser Lage erwarteten Bedarf eine Bebauung überwiegend mit regionaltypischen Einzel- und Doppelhäusern vor. Darüber hinaus soll aber auch Raum für Mehrfamilienhausbauten bzw. städtebauliche Sonderwohnformen, wie Altenwohnen, Mehrgenerationenwohnen etc. geschaffen werden. Der Künsebecker Weg ist als Haupterschließung vorgesehen. Bestehende Hofstellen und prägender Gehölzbestand sollen gesichert und in die Planung integriert werden. Diese Grundkonzeption ermöglicht eine sinnvolle abschnittweise Erschließung des Wohngebiets und eine bedarfsgerechte Quartierbildung. Neben einer zeitnahen und möglichst kosteneffizienten Erschließung ist ein weiterer Vorteil, dass die einzelnen Bauabschnitte baldmöglichst endausgebaut und den künftigen Bewohnern ein lebendiges, überschaubares Wohnquartier geboten werden kann. Zur Rahmenplanung und zu weiteren Einzelheiten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 verwiesen.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den oben geschilderten kommunalen Zielsetzungen entwickeln zu können. So haben die Fachausschüsse und der Rat der Stadt Halle (Westf.) im Herbst 2010 (22.09.2010) die Einleitung der FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ beschlossen. Die Flächen westlich des Künsebecker Wegs sollen im Zuge der 9. FNP-Änderung für eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet werden. Die geplante **Wohnbaufläche** wird entsprechend im FNP mit einer Größe von rund 8,3 ha einschließlich Erschließung neu aufgenommen, die **gliedernde Grünzone mit naturnaher Regenrückhaltung** (die aus der Grünfläche zu entwickeln ist) umfasst etwa 0,8 ha. Die randlichen Grünzonen werden voraussichtlich nicht im Detail dargestellt. Hierüber ist nach den ersten Verfahrensschritten gemäß §§ 31, 4(1) BauGB zu entscheiden.

Auch die Flächen östlich des Künsebecker Wegs sollen langfristig bedarfsorientiert weiter entwickelt werden. Daher werden diese Flächen bereits von der oben dargestellten städtebaulichen Rahmenplanung erfasst. Auf die Beratungsvorlagen zur Einleitung des Planverfahrens für die 9. FNP-Änderung (DS-Nr. 00200/2010) und für den Bebauungsplan Nr. 58 (DS-Nr. 00201/2010) wird ergänzend verwiesen.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil der **regionaltypischen Kulturlandschaft**, die durch Streubebauung und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt ist. Im Plangebiet befinden sich drei Wohngebäude z.T. mit zugehörigen Nebengebäuden sowie die bisher noch bewirtschaftete Hofstelle Potthoff mit umfangreicher Viehhaltung (Milchvieh) und entsprechend schrittweise erweiterten Stallungen, Nebenanlagen etc. Diese Hofstelle war der Grund dafür, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen hier noch relativ weit nach Norden in den Siedlungsbereich hineinreichen. Westlich der Wiesenstraße liegt zudem ein bisher kleingewerblich genutzter Gebäudekomplex (Bauunternehmen), der nun-

mehr nach Betriebsaufgabe im Interesse der langfristigen Konfliktvermeidung ebenfalls überplant wird.
Die Hofstellen bzw. die Streubebauung verfügen teilweise über größere Gartenanlagen und alten Baumbestand (Hofeichen). Diese Bestände entwickeln z.T. eine landschaftsprägende Wirkung, sind identitätsstiftend und verfügen über eine hohe Attraktivität. Daneben kommt ihnen auch eine große ökologische Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes zu.

Das gesamte südliche Stadtgebiet beidseits des Künsebecker Wegs ist durch die **verbliebenen Hofstellen** und durch die schrittweise nach Süden vorrückende **Wohngebietsentwicklung im Umfeld** des Plangebiets geprägt. Entsprechende Bebauungsplangebiete grenzen im Norden (Bebauungsplan Nr. 26.2 „Nördlich des Künsebecker Wegs“) und Nordwesten (Bebauungsplan Nr. 50 „Bachweide“) an das Plangebiet an. Weiter östlich der Bahntrasse liegt zudem der großflächige Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 mit Schulstandorten und Wohngebieten. Die Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete ist durch locker bebaute und durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausgebiete geprägt. Im Südosten folgen jenseits der Bahntrasse und der bestehenden Wohngebiete die großflächigen Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 40 „Gartnisch-Süd“).

Von Nordosten entlang der Wiesenstraße nach Westen durchzieht ein Grabenzug das Gebiet, der abschnittweise mit alten Kopfweiden bestanden ist. Dieser sog. **Kleinebach** verläuft weiter entlang der Wiesenstraße und schwenkt in Höhe der Hofstelle Potthoff nach Westen, ab hier begleitet durch einen umfangreicheren Gehölzsaum. Darüber hinaus bestehen einige Straßenseitengräben mit periodischer Wasserführung.

Im Zuge der Rahmenplanung ist eine **Nutzungsübersicht mit Darstellung der vorrangigen Konfliktfelder** erstellt worden (zu Einzelheiten siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58). Nach Umsiedlung der Hofanlage Potthoff sind dies insbesondere

- Flächenbedarf und Versiegelung,
- Überplanung der Hofstellen und der Kulturlandschaft mit hohem Grünflächenanteil und Gehölzbeständen, auch unter dem Aspekt Natur- und Artenschutz,
- Künsebecker Weg als örtliche Haupterschließungsstraße mit Lärmemissionen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Entsprechend der Zielsetzungen des **Landesentwicklungsplans** (LEP, Teil A) erfüllt die Stadt Halle (Westf.) die Funktion eines Mittelzentrums, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Die Stadt liegt an der großräumigen Verbindungsachse entlang der A 33 und der Bahntrasse „Haller Willem“ zwischen den beiden Oberzentren Bielefeld und Osnabrück.

Der **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004),** gibt die konkretisierten landesplanerischen Zielvorstellungen für die kommunale Entwicklung vor. Dort ist das Plangebiet als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Freiraumsignatur *Grundwasser- und Gewässerschutz* festgelegt. Im Norden und Westen wird die Fläche von *allgemeinen Siedlungsbereichen* (ASB) begrenzt. Im Osten wird der bestehende ASB durch einen Schienenweg für den überregionalen und regionalen

Verkehr von der Fläche getrennt. Im Südosten folgt der bestehende großflächige *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) Gartnischer Weg.

Die **landesplanerische Anfrage** zur 9. FNP-Änderung gemäß § 34 LPlG wurde bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Die Bezirksregierung hat keine landesplanerischen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen (Schreiben vom 04.01.2011). Nach Vorabstimmungen mit der Bezirksregierung war vereinbart worden, dass nach einer Verlagerung der Viehhaltung die schrittweise, bedarfsorientierte Fortsetzung der bisher dort begrenzten Siedlungsentwicklung vorbereitet werden kann.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** wird das Plangebiet bisher i.W. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die Ausweisung des Wohngebiets wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 58 gemäß § 8(3) BauGB erforderlich.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich umfasst überwiegend eine derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne nennenswerte zusammenhängende Gehölzbestände. Aufgrund der umfangreichen Viehhaltung bestehen die landwirtschaftlichen Flächen zu einem hohen Anteil aus Intensiv-Grünland mit Fettwiesen und -weiden. Die Hofstelle und die Streubebauung verfügen teilweise über größere Gartenanlagen und alten Baumbestand (Hofeichen). Der Kleinebach entlang der Wiesenstraße im nördlichen bzw. nordwestlichen Abschnitt des Plangebiets ist abschnittweise mit Gehölzen bestanden. Auf die Bestandsaufnahme und Bewertung im Umweltbericht wird verwiesen.

Das Plangebiet wird von den Vorgaben des **Landschaftsplans „Halle-Steinhagen"** des Kreises Gütersloh erfasst. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird im Landschaftsplan das Entwicklungsziel formuliert, *die Landschaft unter Berücksichtigung der zu erwartenden baulichen Entwicklung mit naturnahen Lebensräumen und belebenden Elementen anzureichern*. Entwicklungsziel ist darüber hinaus, *prägende Landschaftsbestandteile und die bedeutsamen, gliedernden und belebenden Landschaftselemente zu erhalten und zu sichern*. Im Zuge des Planverfahrens ist mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh das weitere Vorgehen im Sinne des § 29 Landschaftsgesetz NRW abzustimmen.

Schutzgebietsfestsetzungen, d.h. **Naturschutzgebiete** (NSG) oder sonstige geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft bestehen im eigentlichen Plangebiet nicht. Westlich der Wiesenstraße beginnt allerdings noch innerhalb des Plangebiets das **Landschaftsschutzgebiet 2.2.2 „Bäche des Ostmünsterlands"**, das dem weiteren Lauf des Kleinebachs folgt. Das Landschaftsschutzgebiet erfasst typische Ausschnitte der Parklandschaften des Münsterlands mit der typischen kleinteiligen Gliederung aus Hecken, Feldgehölzen etc., die zu sichern sind.

Im Plangebiet liegen keine europäische **Natura-2000-Gebiete** (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) vor. Auch **gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[3] geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Freiflächen in der östlichen Verlängerung des Kleinebachs sind Teil des landesweit bedeutsamen Biotopverbundsystems der Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Wäldern (VB-DT-3915-0272).

b) Artenschutz

Im Planverfahren ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz** in der Bauleitplanung des Landes NRW[4] zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Einschätzung des Plangebiets als Habitat für geschützte Tier- und Pflanzenarten in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt" (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen *Fettwiesen und –weiden, Äcker/Weinberge* und *Gärten/Parkanlagen/ Siedlungsbrachen sowie Gebäuden* potenziell 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 23 Vogelarten vorkommen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Aufgrund der bestehenden, überwiegend intensiven Nutzung wird unterstellt, dass das Plangebiet nur eine mäßige Bedeutung für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt hat. Zur konkreten Abschätzung des Lebensraumpotenzials des Plangebiets sind frühzeitig entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden. U.a. haben Erhebungen zu den Artengruppen Avifauna und Fledermäuse stattgefunden. Auf den Umweltbericht einschließlich der Gefährdungsabschätzung Artenschutz wird verwiesen.

Aufgrund der Ortsrandlage mit Gärten und dörflichen Siedlungsstrukturen wurde eine relativ hohe Artendiversität bezogen auf die Avifauna nachgewiesen. Von den planungsrelevanten Arten wurden die sechs Arten Feldsperling, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sperber und Turmfalke vorgefunden. Amphibien und Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Demgegenüber wurden jedoch verschiedene Fledermausarten im Plangebiet erfasst (Breitflügel- und Fransenfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhaut-, Wasser-, Zweifarb- und Zwergfledermaus sowie Braunes und

---

[3] „Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

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

Graues Langohr und Kleine und Große Bartfledermaus). Ansonsten wird das künftige Baugebiet i.W. von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Im Ergebnis sind in Bezug auf den Artenschutz i.W. die Belange von Fledermäusen und Vögeln zu beachten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen als potenzielles Quartier und als Leitstruktur. Für die sog. „Allerweltsarten“ stehen hier im Umfeld weiterhin ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

3.4 Wald

Größere zusammenhängende und markante Waldflächen befinden sich im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld nicht. Im Randbereich besteht südöstlich des Kreuzungsbereichs Künsebecker Weg/Neulehenstraße ein kleiner Fichten- und Eichenbestand.

3.5 Gewässer und Boden

a) Gewässer

Im Nordwesten und Westen des Plangebiets verläuft der Kleinebach als offenes **Oberflächengewässer**. Darüber hinaus bestehen Straßenseitengräben mit periodischer Wasserführung. Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Baugebiet liegt nicht in einem **festgesetzten Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**. Das Plangebiet liegt jedoch in Zone IIIa des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Halle im Tatenhauser Wald (Wasserschutzgebietsverordnung Halle) vom 1. Juni 1976; in der Fassung der Änderungsverordnung vom 27. September 1976). Die geplante maßvoll verdichtete Wohnbauentwicklung ist - ebenso wie das westlich angrenzende Baugebiet „Bachweide“ und große Teile der Kernstadt - mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

b) Boden

Das Gelände ist relativ eben und fällt nur leicht von Nord nach Süd sowie von Ost nach West. In Richtung Wiesenstraße fällt das Gelände vom Künsebecker Weg auf einer Strecke von rund 150 m um knapp 3 m ab.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[5] stehen im Norden des Plangebiets mit Pseudogley, z.T. Braunerde-Pseudogley (S5) sowie Gley, z.T. Pseudo-Gley-Böden (G8) stark sandige Lehmböden bzw. sandige Grundwasserböden an. Die Pseudogleye weisen eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit in der sandig-lehmigen Deckschicht und einer hohen Wasserdurchlässigkeit im tonigen Untergrund auf. Demgegenüber ist die Sorptionsfähigkeit der Gley-Böden bei einer z.T. sehr

[5] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

hohen Wasserdurchlässigkeit gering. Das Grundwasser steht hier (G8) z.T. nur 4 – 8 dm unter Flur. Die Böden sind nicht als schutzwürdig in NRW geführt.

Im zentralen und südlichen Plangebiet stehen z.T. tiefreichend humose Gley-Podsol (gP8) an. Südlich angrenzend an das Plangebiet finden sich Podsole, z.T. Gley-Podsole (P8). Die Gley-Podsol-Böden als Sandböden weisen bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit eine nur geringe Sorptionsfähigkeit auf. Ähnlich verhält es sich bei den Podsolen, die jedoch über ebenfalls über eine z.T. tiefreichend humose Deckschicht verfügen. Die Sandböden der Podsole (P8) südlich des Plangebiets sind landesweit als schutzwürdig aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion (Stufe 1) in NRW kartiert worden[6]. Auf den Umweltbericht wird verwiesen. In der Abwägung ist daher i.W. der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung zu berücksichtigen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind bisher keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Planbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Das Plangebiet ist Teil der großräumigen, regionaltypischen Kulturlandschaft. Die Hofstellen im Umfeld mit Eichengruppen, Bachlauf, gliedernde Gehölzzüge etc. vermitteln noch den Charakter der gegliederten Landschaft. Die Hofstelle Potthoff ist dagegen durch die Betriebsintensivierung zunehmend überformt worden.

4. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet kann leistungsfähig über die **örtliche Haupterschließungsstraße Künsebecker Weg** erschlossen werden. Der Künsebecker Weg besitzt als örtliche Sammelstraße eine wichtige Funktion für den gesamten Siedlungsbereich bis zur B 68 sowie

[6] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

in Zukunft in Richtung Autobahn A 33 (Auffahrt Schnatweg) und ist entsprechend leistungsfähig.

Das südliche Stadtgebiet ist sehr gut in Richtung Stadtmitte, Bahnhof etc. erschlossen und liegt insofern relativ zentrumsnah. Für **Radfahrer und Fußgänger** bestehen attraktive Verbindungen Richtung Bahnhof und Innenstadt (Luftlinie rund 800 bzw. 1.000 m) sowie zur Berufsschule. Im Westen beginnen in nur rund 500 m Entfernung die Schul- und Sportanlagen des Schulzentrums Halle. Großflächige Gewerbegebiete liegen entlang der Bahntrasse Richtung Künsebeck im Südosten und sind ebenfalls auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Die **ÖPNV-Anbindung** erfolgt durch bereits bestehende Buslinien. Neben der Linie 86, die als Schulbus über die B 68 - Gartnischer Weg - Neulehenstraße - Künsebecker Weg - Alleestraße zum Bahnhof/ZOB an den Schulstandorten vorbei geführt wird, wird das Gebiet durch die Linie 88, die zwischen Halle und Bielefeld verkehrt, bedient. An der noch fußläufig erreichbaren Alleestraße besteht im Westen zudem Anschluss an die Linien 43 und 89, die über Bokel nach Gütersloh bzw. nach Versmold verkehren. Bahnhof und Busbahnhof können noch fußläufig, v.a. aber gut mit dem Rad über die Schloerstraße und die Wegetrasse entlang der Bahnlinie im Norden erreicht werden.

5. Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Norden und Nordwesten eingefasst. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wie folgt bewertet:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht bekannt. Der im Westen des Plangebiets vorhandene Gewerbebetrieb (Bauunternehmen) hat seine Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben und wird zugunsten einer Wohnbaulandentwicklung überplant. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben werden nicht gesehen.

Sowohl innerhalb des Plangebiets selbst als auch im direkten und weiteren Umfeld des Plangebiets finden sich (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen von **landwirtschaftlichen Betrieben** bzw. Tierhaltungsbetrieben (Geruchseinwirkungen, Lärm) werden jedoch nach Aufgabe der Hofstelle Potthoff nicht mehr erwartet. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) insgesamt nicht anzunehmen. Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. anderweitige Informationen und Erkenntnisse nach § 4 BauGB vorzutragen.

b) Verkehrliche Immissionen

Im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans und als Vorbereitung für den hieraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 58 ist eine schalltechnische Unter-

suchung durchgeführt worden[7]. In diesem Gutachten wurde die freie Schallausbreitung mit erwarteten Emissionen durch den Künsebecker Weg, durch Wiesenstraße und Schloerstraße sowie durch die Bahnanlage östlich des Plangebiets zu Grunde gelegt.

Die künftige verkehrliche Bedeutung des Künsebecker Wegs im innerörtlichen Erschließungssystem der Stadt Halle (Westf.) wird entsprechend der weiteren Planungen der Stadt und des Landes (Bau der Bundesautobahn A 33, Bau der Entlastungsstraße) in dem Schallgutachten berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass im unmittelbaren Randstreifen entlang des Künsebecker Wegs eine höhere Belastung für künftige Wohngebäude zu erwarten ist. Hier sind im konkreten Bebauungsplan Nr. 58 entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen siehe dort). Im Ergebnis können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen:

- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen[8]. Dieses ist zu beachten.
- Entlang des Künsebecker Wegs verlaufen **Regen- und Schmutzwasserkanäle**. Das Schmutzwasser wird derzeit zum Regenüberlaufbecken an der Schloerstraße geleitet; ein weiterer Mischwasserkanal verläuft parallel zum Kleinebach zwischen der Bahnstrecke und dem Künsebecker Weg. Für die Entwässerung ist eine **Trennkanalisation** mit Anschluss an vorhandene Kanäle und Vorfluter vorgesehen.
- Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch ein Ingenieurbüro eine **Vorplanung für die Entwässerung** des Baugebiets erstellt und abgestimmt, um die Möglichkeiten für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswaser einschätzen zu können. Die Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet selbst sind zwar teilweise gut, aufgrund des stellenweise sehr hohen Grundwasserstands bzw. der auftretenden Staunässe ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher gesammelt und entsprechend dimensionierten **Regenrückhaltebecken** zugeführt werden.
- Der Kleinebach ist bei Starkregenereignissen hydraulisch überlastet. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung sollen Einleitungen auf den natürlichen Landabfluss reduziert werden. Entsprechende Maßnahmen sind vorzusehen.

---

[7] Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ der Stadt Halle (Westf.), Mai 2011

[8] Internetseite des Kreises Gütersloh: www.kreis-guetersloh.de/bindata download/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf

7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die städtebauliche Rahmenplanung greift die vorhandenen Gehölzgruppen und Grünstrukturen bestandsorientiert auf und nutzt diese als „Grüngerüst". Alte Gehölzbestände, so u.a. die Hofeichen an den bereits bestehenden Gebäuden sowie Bäume entlang des Künsebecker Wegs werden erhalten. Sie zeugen von der Historie des Plangebiets und wirken identitätsstiftend. Darüber hinaus übernehmen sie wichtige ökologische Funktionen. Sie bleiben als Leitstruktur für Fledermäuse und Vögel erhalten. Den Belangen des Artenschutzes kann durch Erhalt der Bäume zumindest teilweise Rechnung getragen werden, die Eingriffswirkung vor Ort wird gemindert.

Der Kleinebach mit Uferbereichen ist im Bebauungsplan Nr. 58 zu beachten. Der Kleinebach und seine Uferbereiche sind Teil eines **Landschaftsschutzgebiets** des Kreises Gütersloh. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets werden nachrichtlich übernommen. Durch die Aufnahme der erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan (u.a. Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für das Gewässer und seine angrenzenden Uferbereiche) sind der Bach und seine angrenzenden Uferbereiche voraussichtlich durch den Bebauungsplan nicht negativ berührt.

Im zentralen Planbereich wird gliedernd eine öffentliche Grünfläche mit einer angrenzenden großflächigen naturnahen Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Weiteres wichtiges Planungsziel ist die Ausbildung eines eingegrünten, gegliederten Ortsrands. Das Baugebiet wird im Südwesten durch eine Grünzone mit Mulden bzw. Gräben und Kopfweiden eingefasst.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Eingriffs im Sinne der sog. Eingriffsregelung wird auf Kapitel 8.4 verwiesen. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die Rahmenplanung und auf den Bebauungsplan Nr. 58 verwiesen, auf Ebene der FNP-Änderung erfolgen keine weiteren Darstellungen.

8. Umweltrelevante Auswirkungen

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wird der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Grünland etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

8.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich im Zuge der grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen gewerblichen und Wohnbauflächenentwicklung der Stadt jedoch gezeigt, dass weiterhin Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauherren erforderlich sind.

Die von der Planung betroffenen Böden sind landesweit nicht als schutzwürdig kartiert worden. Lediglich im Süden grenzen Böden an, die als **schutzwürdige Böden aufgrund ihrer Biotopentwicklung (Stufe 1)** in NRW kartiert worden. Diese werden von der Planung jedoch nicht berührt. Darüber hinaus sind aufgrund der intensiven Ackernutzung mit Düngung und weiteren anthropogenen Nutzungen im Randbereich im eigentlich geplanten Baugebiet die Bodeneigenschaften deutlich überprägt.

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

Die Hofstelle Potthoff mit Tierhaltung und Grünlandflächen ist als eingeschränkter Standort im Siedlungsrandbereich zu bewerten. Dauerhafte Entwicklungsmöglichkeiten sind durch die Nähe zu den Wohnsiedlungsbereichen nur eingeschränkt gegeben. Angesichts der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und im Planbereich sind die einvernehmliche Umsiedlung und die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen in der Abwägung der berührten Belange der Landwirtschaft und der Stadtentwicklung an dieser Stelle vertretbar.

8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** NRW[9] zu Grunde zu legen.

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

Wie in Kapitel 3.3 dargestellt, sind einige der planungsrelevanten, geschützten Tierarten im Plangebiet nachgewiesen worden. Auf den Umweltbericht mit der artenschutzfachlichen Einschätzung und auf die im Vorfeld des Verfahrens erfolgten Untersuchungen wird verwiesen. Zu den einzelnen Artengruppen können zusammenfassend folgende Aussagen getroffen werden:

Bei keiner der nachgewiesenen Vogelarten befindet sich die Population in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Verfahrenskritische **Vogelarten** kommen nach der avifaunistischen Erfassung zufolge im Plangebiet nicht vor. Zur Vermeidung von populationsrelevanten Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit soll die Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeiten von April bis Mitte August erfolgen. Darüber hinaus ist zu erörtern, ob die Schaffung von Ersatzhabitaten für die durch Überbauung verlorengehenden Brutstätten und Nahrungsflächen im Sinne von vorgezogenen CEF-Maßnahmen möglich und erforderlich ist. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass potenziell betroffenen Vogelarten im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Aufgrund des ungünstigen Erhaltungszustands ihrer Population in NRW sind von den im Plangebiet zu erwartenden Säugetieren insbesondere die **Fledermausarten** Kleiner Abendsegler und Große Bartfledermaus als durch die Planung betroffen einzustufen. Das Plangebiet stellt für Fledermäuse allgemein ein ergänzendes Nahrungshabitat dar. Gebäude und Baumbestand können darüber hinaus als Quartiere genutzt werden. Bei den betroffenen Artengruppen handelt es sich um Kulturfolger. Die vorgesehene Wohnbebauung einschließlich der Garten- und Grünflächen stellt für diese Artengruppe nicht zwangsläufig eine Verschlechterung ihres Lebensraums dar. Auswirkungen auf das Nahrungsangebot können zudem mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung innerhalb des Baugebiets gemindert werden.

Zur Vermeidung einer populationsrelevanten Störung der Fledermäuse im Sinne des § 44(1) Nr. 2 BNatSchG wird empfohlen, das Plangebiet im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens bzw. vor der Planrealisierung auf mögliche Wochenstubenquartiere zu untersuchen. Mausohrkolonien sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls Wochenstubenquartiere anderer Arten betroffen sind, muss deren Entfernung außerhalb der maßgeblichen Wochenstubenzeiten (Oktober bis Februar) erfolgen. Der Verlust von Quartieren in überplanten Gebäuden oder Bäumen kann durch das Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden oder an zu erhaltenden Bäumen (auch außerhalb des Plangebiets) vor Inanspruchnahme des potenziellen Quartiers ersetzt werden. Aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Struktur des Plangebiets und der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte insgesamt im Sinne des § 44 BNatSchG erhalten bleibt.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ergibt die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung, dass die Bauleitplanung voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Weitere faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Das Erfordernis einer vertiefenden Art-für-Art-Prüfung ist im weiteren Verfahren zu klären. Im Zuge des Planverfahrens ist zudem weiter abzustimmen und zu prüfen, wie die dargestellten Maßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen bzw. soweit erforderlich gesichert werden können.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der späteren Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des BNatSchG und des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

8.4 Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans auf bisher nicht bebauten Flächen bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar ist, ob er in seinen Auswirkungen gemindert werden und wie ein Ausgleich erfolgen kann.

Zur Bewertung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft ist zunächst die **Standortfrage** zu prüfen. Im Zuge der FNP-Diskussion hat sich gezeigt, dass die vorliegende Fläche aufgrund des weiterhin noch bestehenden Bedarfs an Bauland konkret entwickelt werden soll. Der Standort wird im Ergebnis städtebaulich und naturschutzfachlich als vergleichsweise unproblematisch bewertet. Besonders wertvolle standortgerechte, heimische Gehölze bestehen auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche selber nicht, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht hier nicht vor. Grundsätzliche Artenschutzkonflikte werden nicht gesehen. Auch die Böden selbst sind nicht als schutzwürdig kartiert worden. Der Neubauflächenbedarf soll auf naturschutzfachlich und aus anderen Gründen geeigneten Flächen gedeckt werden, auch wenn die Baulandentwicklung für die direkten Anlieger sicherlich einen Eingriff in die heutige Situation in der Ortsrandlage bedeutet.

In der Bauleitplanung sind zudem **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** zu prüfen. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen werden auf Grundlage der Rahmenplanung entwickelt und sind konkret im Bebauungsplan Nr. 56 festzusetzen (gliedernder Grünzug, weitgehender Erhalt der wertvollen Gehölze, geplante Bebauung in maßvoller Dichte etc.). Der Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung) werden dort berücksichtigt, auf Ebene der FNP-Änderung erfolgen keine weitergehenden Darstellungen. Diese Maßnahmen sowie die Retention des anfallenden Niederschlagswassers wirken eingriffsmindernd.

Die konkrete **Eingriffsermittlung und –bewertung** ist auf Ebene der FNP-Änderung nicht möglich, sondern muss parzellenscharf im Bebauungsplan Nr. 58 erfolgen. Danach ist auch über die Frage der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Planverfahren zu entscheiden.

8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diese Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

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

Im Hinblick auf den **überörtlichen Klimaschutz** führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im weiteren Planverfahren über die FNP-Änderung hinaus v.a. folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der Lage des Plangebiets im weiteren Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine sinnvolle Arrondierung und Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung Richtung Süden.
- Das Erschließungskonzept soll eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen sowie mit ausreichenden Abstände zwischen den Bauzeilen anstreben.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen sind zu prüfen. Eine Nutzung regenerativer Energien

ist entsprechend umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).

- Die Rückhaltung des Regenwassers in einer mit einer naturnahen Böschung angelegten Mulde im Grünlandbereich mindert den Eingriff in Wasserhaushalt und Kleinklima.
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden grundsätzlich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets in der Ortsrandlage mit offener Bauweise, aufgelockerten Freiflächen, öffentlichen Grünflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Entwässerung sowie Rückhaltung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten im Plangebiet mit einer langfristigen Sicherheitsreserve.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 9. Flächennutzungsplan-Änderung und die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Wohngebiet Potthoff“ bereiten die Erschließung und Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche für Wohnbauzwecke vor. Die Planung wird zur Deckung des mittel- bis langfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet.

Zur Einleitung des Planverfahrens wird auf die Sitzungen des Fachausschusses und des Rats im Jahr 2010 verwiesen. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 22.09.2010 die Einleitung der FNP-Änderung für diese Fläche beschlossen (vgl. DS-Nr. 00200/2010). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um diese Teilfläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln.

Grundlage für die Bauleitplanung ist eine zunächst für den gesamten Bereich zwischen Wiesenstraße und Bahnlinie "Haller Willem" entwickelte Rahmenplanung, die ebenfalls gemäß Beschlussfassung des Rats erarbeitet wurde. Die mögliche spätere Weiterentwicklung der Teilfläche östlich des Künsebecker Wegs soll angemessen berücksichtigt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wird die Öffentlichkeit über die Planung informiert, weitere Beratungs- und Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung des Plangebiets werden gesammelt.

Halle (Westf.), im Mai 2012