



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **V/2012/10628**  
Datum: 16.08.2012  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 58110220/6100.1200  
Verfasser: Dezernat II Planen  
und Bauen

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.07.2012	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	18.07.2012	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" -  
Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 283 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

## Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr.158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“

- Aufstellungsbeschluss -

- Ausgangssituation

Im halleischen Osten befindet sich innerhalb einer ausgedehnten und kleinteiligen Bergbaufolgelandschaft der Hufeisensee. Er liegt eingebettet zwischen der Wohnbebauung Büschdorf im Norden und der Eisenbahnverbindung Halle-Leipzig im Süden. Der Name des Sees geht auf seine Form zurück. Der See ist mit ca. 73 ha Wasserfläche das größte Standgewässer in der Stadt Halle. Das Areal um den Hufeisensee ist ein bei den Hallensern sehr beliebtes Naherholungsgebiet. Jedoch erfolgt die Nutzung des Sees und der Randbereiche derzeit überwiegend ungeordnet. Desweiteren wird das mit der derzeitigen Bade- und Freizeitnutzung einhergehende Verkehrsaufkommen über ein aus verkehrstechnischer Sicht nicht ausreichendes vorhandenes Wegenetz und über „wilde“ Parkplätze abgewickelt.

Bei den weiteren Flächen rund um den Hufeisensee handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, um Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (überwiegend Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen) sowie um Flächen einer ehemaligen bereits oberflächensanierten Mülldeponie. Am Westufer des Sees befinden sich 5 kleinere, teilweise in Nutzung befindliche Erholungsgärten. Das gesamte Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 283 ha.

- Planungsanlass und -erfordernis

Seit längerer Zeit gibt es von Seiten der Stadt Bestrebungen, das Potenzial des Hufeisensees und der ihn umgebenden Flächen zu nutzen und den See als Erholungsraum insbesondere für die Bevölkerung im Osten von Halle, aber auch als Raum mit stadtweiter Anziehungskraft zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1998 sind die Flächen um den Hufeisensee als Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, u.a. Zeltplatz, Badeplatz, Freibad und Wassersportanlage dargestellt. Danach war das Gebiet mehrfach Gegenstand von Planungen zu Sport- und Freizeitnutzungen, beispielsweise der Suche nach einem neuen Stadionstandort. Weiterhin existiert ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, welches vorsieht, den See gestalterisch und funktional als Naherholungsraum insbesondere für die östlichen Stadtteile aufzuwerten. Dazu sollen die Böschungsbereiche gesichert und wo nötig abgepflanzt und die derzeitig bereits vorhandenen Badebereiche geordnet werden. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen können gefördert werden, wenn der Folgenutzungsstandard des Sees erhöht wird. Am Westufer des Sees soll ein größerer Badebereich mit Sandstrand und angrenzendem Camping- und Zeltplatz mit Gastronomie- und Sanitäreinrichtungen und Parkmöglichkeiten entwickelt werden. Im Rahmen dieses Konzeptes soll das vorhandene, jedoch eher wilde Wegenetz rund

um den See, zu einem Rundweg für Radfahrer und Fußgänger mit Fitnesspfad ertüchtigt werden.

Weiterhin ist angedacht, den bestehenden Standort des Wassersportzentrums im östlichen Bereich des Sees planungsrechtlich zu sichern und mit einer Entwicklungsperspektive zu versehen. Konkrete Vorhaben verschiedener privater Investoren aus jüngster Zeit zeigen, dass die Überlegungen der Stadt zur Entwicklung des Hufeisensees in die richtige Richtung abzielen. So ist von Seiten des Wassersportzentrums der Wunsch an die Stadt herangetragen worden, dort einen Neubau zu errichten und die Anlage für internationale Wettkämpfe zu ertüchtigen.

Fernerhin haben sich Absichten eines privaten Investors konkretisiert, in Halle einen Golfplatz zu errichten. Flächen für den Golfsport sind im Flächennutzungsplan bisher im Bereich westlich des Osendorfer Sees vorgesehen, diese befinden sich aber überwiegend in Privateigentum und sind, nachdem der dort beabsichtigte Golfplatzbau nicht zustande kam, für eine derartige Nutzung nicht mehr verfügbar. Im Entwicklungskonzept für den Hufeisensee spielten Flächen für den Golfsport bisher keine Rolle. Grundsätzlich gehört ein Golfplatz für ein Oberzentrum wie die Stadt Halle zu einer angemessenen Ausstattung an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Im Ergebnis einer 2011 erarbeiteten Machbarkeitsstudie eines privaten Investors hat sich herausgestellt, dass die unterschiedlichen Faktoren, wie Flächenangebot, Infrastruktur, Erreichbarkeit etc. am Standort Hufeisensee sehr gut dafür geeignet sind, in diesem Landschaftsraum einen Golfpark zu errichten

Der Golfpark und das Wassersportzentrum stellen wichtige Ergänzungen des städtischen Gesamtkonzeptes für den Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee dar und führen zu einem vielfältigeren Angebot der Freizeitnutzungen in der Stadt Halle.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das gesamte Areal des Hufeisensees als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Demzufolge sind die Errichtung eines Golfplatzes mit den dazugehörigen Einrichtungen, der Bau eines Campingplatzes und Freibades sowie eine mögliche Erweiterung oder Neuordnung des Wassersportzentrums in der gegenwärtigen Planungssituation nicht möglich.

Während im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle wie oben beschrieben am Westufer des Sees bereits Grünflächen mit Erholungsfunktion für die Nutzung als Zeltplatz, Freibad und Wassersportanlage dargestellt sind, gibt es am Standort des bestehenden Wassersportzentrums bisher keine entsprechenden Darstellungen und ebenso gibt es im gesamten Gebiet keine Darstellung von Flächen für den Golfsport. Es bedarf also einer entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplans.

Aufgrund der vorgenannten Punkte ergibt sich hier für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

- Planungsziele

Der Bebauungsplan soll folgende allgemeinen Planungsziele verfolgen:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für einen attraktiven Freizeit- und Erholungsraum rund um den Hufeisensee für die Bewohner des halleschen Ostens und des gesamten Stadtgebiets sowie dauerhafte Sicherung von etablierten Sport- und Vereinsstätten und Erweiterung des sportlichen Angebots
- Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben zum Zwecke der Freizeit- und Erholungsnutzung, wie eines Golfplatzes mit Klubhaus und Gastronomie, eines Campingplatzes und Freibades, eines Wassersportzentrums mit Vereins-, Trainings- und Wettkampfstätten sowie Gastronomie und Übernachtung

Folgende grünordnerischen Planungsziele sollen verfolgt werden:

- Bewahren des naturgeprägten extensiven Charakters des Hufeisensees für die Naherholung. Die zur Bade- und Erholungsnutzung geeigneten Uferbereiche sollen für die Allgemeinheit frei zugänglich bleiben (Nordufer, Südostspitze, Westufer zumindest außerhalb des Strandbades). Die Uferbereiche sollen durch einzelne gliedernde Gehölze gestalterisch aufgewertet werden.
- Zur Standsicherheit notwendige Maßnahmen zur Böschungssicherung sollen möglichst unter Wahrung der Kubatur erfolgen, d.h. soweit möglich ohne großflächige Böschungsabflachungen. Die Badenutzung am Nord- und Südufer soll weiter möglich bleiben.
- Entwicklung eines öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes für Freizeit- und Erholung. Damit soll eine gute Erreichbarkeit des Hufeisensees sowohl von der Altstadt und den südlichen Stadtteilen als auch von Bruckdorf, Kanena, Büschdorf und Reideburg abgesichert werden. Um den See herum soll ein asphaltierter Hauptrundweg für Radfahrer, Spaziergänger und Skater entstehen. Ergänzende Nebenwege sind zu berücksichtigen. Ein Fitnesspfad kann als zusätzliches Angebot eingeordnet werden. Eine direkte Anbindung des Reideweges (entlang des Zulaufgrabens zur Reide) ist wünschenswert.
- Die für den Schutz von Arten und Biotopen wertvollen Bereiche (wie Schilfbereiche, Kiesteiche, naturnahe Gehölze) sollen soweit möglich erhalten und ggf. durch Abpflanzungen gegen störendes Betreten gesichert werden. Die naturfernen (Kippen-) Wälder sollen naturnah umgebaut werden.
- Klimatisch bedeutsame Luftleitbahnen sind zu erhalten. Daher ist insbesondere bei der Anordnung von Gehölzen die regional bedeutsame Luftleitbahn parallel zur Bahnstrecke Halle-Leipzig zu beachten.
- Stellplätze sind zur Vermeidung von Flächenversiegelung in landschaftsgebundener Weise unter Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien anzulegen. Die Stellplätze sind vorwiegend im Bereich

von Zufahrtswegen anzulegen und mit Abpflanzungen und einer Baumkronenüberdeckung in die umgebende Landschaft zu integrieren.

- Die bestehenden Erholungsgärten am Hufeisensee (Westufer) sollen zugunsten der Golf- und Campingnutzung aufgegeben werden.
- Golfplatz:
  - o Bei der Golfplatzplanung ist möglichst eine Erhöhung der Vielfalt naturnaher Landschaftselemente, die Erhaltung von Lebens- und Rückzugsmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt und die Entwicklung eines Biotopverbundsystems sowie die Erhaltung charakteristischer Landschaftsbilder und erlebniswirksamer Landschaftsausprägungen zu erreichen.
  - o Die freie Zugänglichkeit des Golfgeländes ist zu erhalten. Vorhandene Wegebeziehungen sind, ggfs. unter Verlegung von Wegen; der Parallelausrichtung des Spielbetriebes zum Wegeverlauf (kein Anspielen oder Überspielen von häufiger begangenen Wegen); zu sichern. Dazu sind insbesondere dauerhafte Querungsmöglichkeiten der Golfplatzflächen zur Erreichbarkeit des Hufeisensees abzusichern. Eine fußläufige Umrundungsmöglichkeit um die Innenkippe soll zur Erhaltung der Naherholungsmöglichkeiten rund um die Wasserfläche erhalten bzw. eingerichtet werden.
  - o Der Golfplatz ist landschaftlich mit gliedernden Bäumen und Sträuchern in den Erholungsraum einzuordnen. Die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angelegten Gehölze und Aufforstungen sollen weit möglichst erhalten bleiben. Für die auf der Innenkippe beanspruchten Wiesen und Einzelgehölzflächen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Hufeisensees durchzuführen. Die mit dem Golfplatz verbundenen Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen im B-Plan lagekonkret und möglichst im B-Plangebiet oder dessen unmittelbaren Umfeld auszugleichen.
  - o Beim Betrieb des Golfplatzes ist auf den Verzicht von Herbizidanwendung außerhalb der Greens und auf den Einsatz "umweltschonender" spezifisch wirkender Mittel zu achten. Für die Spielbahnrandbereiche ist eine Extensivierung und Gliederung zur Bereicherung an Biotopflächen für Tagfalter, Bienen, Käfer, Spinnen, Mollusken, Kleinsäuger u.a. vorzusehen.
- Wassersportzentrum:
  - o Sichere Zugänglichkeit zum Wassersportzentrum für Fußgänger und Radfahrer.
  - o Erhalt des freien Badens an der Südostspitze des Sees.

Folgende verkehrsplanerischen Planungsziele sollen verfolgt werden:

- Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs durch die Zuordnung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen zu den jeweiligen Nutzungen.
- Sicherung der vorhandenen öffentlichen Verkehrswege und Herstellung einer angemessenen verkehrlichen Erschließung für die jeweiligen Nutzungen.

- Ausweisung von Bereichen für öffentliche Fußgänger- und Radwegeverbindungen.

Im Rahmen der Planung werden voraussichtlich die eigentumsrechtliche Zusammenführung der Flächen und eine Neuaufteilung in künftige Verkaufs-, Verpachtungs- und dauerhaft öffentliche Flächen erforderlich sein. Dabei sind die Belange der jetzigen Flächenpächter zu berücksichtigen.

Weiterhin wird sich die Planung mit den im Gebiet befindlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auseinandersetzen, mit dem Ziel, Eingriffe in diese weitgehend zu vermeiden. Sofern Eingriffe in bestehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, muss im Rahmen der Planung ein entsprechender Ersatz vorgesehen werden. Die Planung wird umfangreiche faunistische Untersuchungen erfordern, um die Auswirkungen auf die im Gebiet vorkommenden Arten und deren Lebensräume zu bewerten. Die vorgefundene Altlastensituation insbesondere im Bereich der Deponie ist mit Blick auf die geplante Nutzungen dahingehend zu prüfen, ob bestimmte Bereiche von einer Nutzung zwingend ausgespart bleiben müssen (bspw. durch die Einordnung von Probeentnahmestellen o.ä.).

Da die Ausweisung eines Golfplatzes grundsätzlich ein raumbedeutsames Vorhaben darstellt, ist parallel zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses eine Anfrage zur Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und zur Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens bei der höheren Raumordnungsbehörde gestellt worden. Diesbezüglich ist vom Landesverwaltungsamt mitgeteilt worden, dass der geplante Golfplatz aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung raumbedeutsam ist und durch seinen Einzugsbereich überörtliche Bedeutung aufweist. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann, wenn die Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird. Demzufolge hat sich die Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit den Belangen der Raumordnung auseinanderzusetzen und die Raumverträglichkeit zu prüfen.

- Verfahren

Es ist vorgesehen, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Für den Aufstellungsbeschluss ist der Geltungsbereich bewusst weit gefasst, um die planerischen Rahmenbedingungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorzugeben. Die weiteren Planungen sollen in Teilbaugebieten entsprechend der konkreten Investitionsvorhaben weitergeführt werden. Dabei werden voraussichtlich die drei Nutzungsschwerpunkte Golfplatz, Campingplatz/Freibad sowie Wassersportzentrum in separaten Bebauungsplänen weitergeführt, sobald die Planung soweit fortgeschritten ist, dass eine funktionelle Abgrenzung dieser Teilbereiche getroffen werden kann. Zu diesem Zeitpunkt kann abgeschätzt werden, welche Bereiche dauerhaft in öffentlicher Hand verbleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Für die weiterführenden Planungen der Teilbereiche werden mit den jeweiligen Investoren entsprechende Planungskostenübernahmeverträge geschlossen, die dauerhaft in der öffentlichen Hand bleibende Nutzungsschwerpunkte werden als Eigenplanung weitergeführt.

- Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Büschdorf. Es wird im Norden durch die Wohnbebauung der neuen Wohngebiete am Hufeisensee begrenzt. Im Nordwesten folgt die Grenze des Plangebietes den Grenzen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 146 und Nr. 147 und folgt nach Süden der Wohnbebauung der Siedlung Krienitzweg. Am Südrand bilden die Bahnstrecke Halle-Leipzig, die Straße Alte Schmiede sowie die Straße Zum Planetarium die Plangebietsbegrenzung. Im Weiteren verläuft die Grenze entlang des Sportplatzes und der Wohnbebauung der Ortslage Kanena und trifft an der Schkeuditzer Straße auf die Wallendorfer Straße. Diese bildet die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches.

Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 1 erkennbar.

Die Größe der Fläche des Plangebietes beträgt 2.830.587,41 m<sup>2</sup>.

(anhand ArcGIS auf Basis der ALK, Stand Dezember 2012 und der DSGK grafisch ermittelt, Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und in privatem Eigentum.

- Familienverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

- Anlagen:

Anlage 1      Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
B-Plans Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“