



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/11896**
Datum: 18.09.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 58110220/6100.1200
Verfasser: GB II Stadtentwicklung
und Umwelt

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|---------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 08.10.2013 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 30.10.2013 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" -
 Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ in der Fassung vom 18.09.2013 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ in der Fassung vom 18.09.2013 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung sind öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkung:

PSP-Element : 1.51101
Sachkonto : 54310700 38.388,50 €
Sachkonto : 54311600 82,00 €

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes -

1. Ausgangssituation

Im halleschen 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. 78 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 seiner Randbereiche derzeit überwiegend ungeordnet. Auch wird das mit der derzeitigen Bade- und Freizeitnutzung einhergehende Verkehrsaufkommen über ein aus verkehrstechnischer Sicht nicht ausreichendes, 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. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 284 ha.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Wie bereits zum Aufstellungsbeschluss ausgeführt, gibt es von Seiten der Stadt seit längerer Zeit Bestrebungen, den See als Erholungsraum mit stadtweiter Anziehungskraft zu entwickeln. So ist angedacht, am Ufer des Sees größere Badebereiche, einen Camping- und Zeltplatz mit Gastronomie- und Sanitäreinrichtungen sowie Parkmöglichkeiten zu entwickeln. Desweiteren soll das vorhandene, jedoch eher wilde Wegenetz rund um den See, zu einem Rundweg für Radfahrer und Fußgänger mit Fitnesspfad ertüchtigt werden.

Durch die konkreten Absichten eines privaten Investors zur Errichtung eines Golfplatzes am Hufeisensee ergab sich für die Stadt die Möglichkeit, die bisherigen Nutzungs- und Entwicklungsüberlegungen weiter zu führen und zu konkretisieren.

Weiterhin ist vorgesehen, den bestehenden Standort des Wassersportzentrums im östlichen Bereich des Sees planungsrechtlich zu sichern und mit einer Entwicklungsperspektive zu versehen. Aus den Reihen der Wassersportler gibt es konkrete Vorstellungen, den Standort des Wassersportzentrums zu modernisieren und um eine Wakeboardanlage (motorbetriebene Seilzuanlage) zu erweitern und somit für internationale Wettkämpfe zu ertüchtigen. Dies zeigt, dass die Überlegungen der Stadt zur Entwicklung des Hufeisensees in die richtige Richtung gehen. 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 eines Freibades sowie eine mögliche Erweiterung oder Neuordnung des Wassersportzentrums in der gegenwärtigen Planungssituation nicht möglich.

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.

3. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Halle-Ost südöstlich der Haupterschließungsstraße Gewerbegebiet Halle-Ost (HES).

Es wird im Norden durch die Wohnbebauung der neuen Wohngebiete am Hufeisensee begrenzt. Im Nordwesten folgt die Grenze des Plangebietes den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 146 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 147 und weiter 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 Größe der Fläche des Plangebietes beträgt ca. 284 ha. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 1 erkennbar.

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

4. Planungsziele

Folgende Planungsziele wurden im Aufstellungsbeschluss genannt:

- 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,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Freizeit- und Erholungsnutzung, z. B. eines Campingplatzes und eines Freibades, eines Wassersportzentrums mit Vereins-, Trainings- und Wettkampfstätten sowie Gastronomie und Übernachtung, eines Golfplatzes mit Clubhaus einschließlich Gastronomie und Übernachtung

5. Zum Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2012 den Aufstellungsbeschluss für den

Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ mit dem Ziel gefasst (Beschluss-Nr. V/2012/10628), 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.

Am 28. November 2012 hat eine Bürgerversammlung stattgefunden, um der interessierten Öffentlichkeit möglichst frühzeitig die Ziele und Zwecke der Planung darzulegen. Darüber hinaus hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 vom 21. Februar 2013 bis zum 7. März 2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Stadtverwaltung Halle öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle am 13. Februar 2013 erfolgt.

Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 11. März 2013 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden auch zur Äußerung zum Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Diese wurden durch die Verwaltung ausgewertet und einer internen Abwägung unterzogen.

6. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zahlreiche Hinweise, Anregungen und auch Bedenken zur Planung vorgebracht. Diese Hinweise aus der Bevölkerung wurden durch die Verwaltung unter Einbeziehung gutachterlicher Erkenntnisse (Naturschutzfachliche Untersuchung zu Flora und Fauna, Schallimmissionsprognose, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Campingplatz) ausgewertet und einer Abwägung unterzogen. Das Ziel war dabei, ein hohes Maß an Konfliktbewältigung zu erreichen und dies im Ergebnis in den Entwurf einzuarbeiten.

Da als Teil des Gesamtvorhabens ein Golfplatz geplant ist und dieser zu den raumbedeutsamen Vorhaben zählt, mussten die Raumverträglichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft und Standortalternativen betrachtet werden. Im Ergebnis wurde das Vorhaben am Standort Hufeisensee als raumverträglich eingeschätzt. Die Prüfung der Standortalternativen hat ergeben, dass vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße und Verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung im Stadtgebiet nicht mehr vorhanden sind, sodass keine realistischen Planungsalternativen vorliegen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Haupteinfahrtsstraße Halle-Ost (HES) aus. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit Straßenbahn, Bus und S-Bahn gegeben, aber hinsichtlich einer direkten Erreichbarkeit des Gebietes noch zu optimieren. Auch die weiteren infrastrukturellen Anbindungen sind möglich.

Das Vorhandensein der ehemaligen Hausmülldeponie schränkt anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Fläche (z. B. eine Bebauung oder auch eine landwirtschaftliche Nutzung) stark ein.

Des Weiteren erfolgte auf Betreiben des Inverstors für den Golfplatz eine fachliche Bewertung für den Bereich der ehemaligen Deponie an der Südseite des Hufeisensees. Demnach ist eine Einbeziehung der Deponiefläche möglich, die dafür erforderlichen Auflagen müssen aber bei den Planungen für den Golfplatz beachtet werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat sich das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten in seiner Stellungnahme gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld des Hufeisensees ausgesprochen. Gleiches forderte der Bauernverband „Saaletal“ e.V. sowie der landwirtschaftliche Betrieb, der die Flächen gepachtet hat. Letzterer wies auf die

Existenzbedrohung hin, die durch den geplanten wie auch bereits erfolgten Flächenentzug auch infolge anderer Vorhaben im halleischen Osten, wie das Industriegebiet an der A 14 oder die HES, beides ebenfalls wichtige Vorhaben für die Entwicklung des Oberzentrums Halle, zu erwarten sei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 158 hat die Stadt Halle nach Lösungen für den in der Folge der Realisierung des Vorhabens betroffenen Landwirt zu suchen, wozu sie gemäß § 180 BauGB verpflichtet ist, wenn sich B-Pläne nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Diese Untersuchungen finden bereits innerhalb des laufenden B-Planverfahrens statt. Es sollen Vorstellungen entwickelt und mit dem Betroffenen erörtert werden, wie diese nachteiligen Auswirkungen vermieden oder doch wenigstens gemildert werden können. Eine Möglichkeit zur Lösung wird zum Beispiel in der Bereitstellung von Ersatzflächen gesehen. Hier hat der landwirtschaftliche Betrieb bereits im Vorfeld der Planaufstellung 70 ha städtische Ackerflächen als Ersatzflächen erhalten und nutzt diese bereits. Des Weiteren wurde bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt nachgefragt, ob im unmittelbaren Umland Pachtflächen frei wären oder kurzfristig zu pachten wären. Dies brachte bisher jedoch noch nicht den nötigen Erfolg. Eine Lösung dieser Thematik ist unbedingt vor Satzungsbeschluss anzustreben.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 5. September 2013 durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei allen Maßnahmen im Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee die Interessen von Kindern, Jugendlichen und Familien besonders berücksichtigt und spezielle kinder- und jugendgerechte Gestaltungen vordergründig betrachtet werden. Sei es zum Beispiel bei der Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, bei der Gestaltung von Nutzungsentgelten oder auch bei der Verkehrsplanung, wobei eine Verbesserung der direkten Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV anzustreben ist. Ziel ist es, dass der Standort auch zukünftig für alle Familien, unabhängig von sozialem Status und Einkommensverhältnissen, genutzt werden kann.

8. Pro und Contra

Pro:

Seit den 90er Jahren gibt es Bestrebungen, das Potenzial des Hufeisensees und der ihn umgebenden Flächen zu nutzen und den Bereich als Erholungsraum insbesondere für die Bevölkerung im Osten von Halle, aber auch als Raum mit stadtweiter Anziehungskraft zu entwickeln. Bisher fehlten dafür die finanziellen Mittel.

Die Initiative eines Investors, auf der Westseite des Sees einen Golfplatz zu erreichen, bietet die Möglichkeit, mit der Umsetzung des städtischen Ziels zu beginnen. Weitere Investitionsanfragen, z. B. für Wassersporteinrichtungen liegen vor.

Auf dieser Grundlage kann der gesamte Bereich am Hufeisensee für die Zwecke der Naherholung und des Tourismus aufgewertet und einer breiteren öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Es können Nutzungsangebote entstehen, die nicht nur für die Stadt, sondern auch im Sinne der oberzentralen Bedeutung von Halle für die Region von Bedeutung sind. Neben offiziellen Badestellen und Wassersportanlagen, einem Campingplatz sowie einem Rad- und Wanderweg um den See gehört dazu auch ein Golfplatz.

Der Freizeit- und Erholungsraum am Hufeisensee ist bereits gut mittels S-Bahn, Straßenbahn und Bus an das ÖPNV-Netz angebunden. Dennoch ist eine Optimierung der Erreichbarkeit direkt in das Gebiet hinein möglich.

Für Freizeit und Erholung wird ein öffentliches Fuß- und Radwegenetz rund um den See entwickelt. Damit soll eine gute Erreichbarkeit des Hufeisensees sowohl von der Altstadt und

den südlichen Stadtteilen als auch von Bruckdorf, Kanena, Büschdorf und Reideburg aus gesichert werden. Dazu zählt ebenfalls die sichere Zugänglichkeit zum Wassersportzentrum für Fußgänger und Radfahrer. Es soll ein Hauptrundweg für Radfahrer, Spaziergänger und Skater entstehen. Ebenso wird die derzeitige unzureichende Parkplatzsituation verbessert.

Durch die Chance, Wege und Badebereiche aufzuwerten, verbessern sich auch die Möglichkeiten der gesicherten Erholung für Familien mit Kindern, die entsprechende Infrastrukturen in der Nähe der Liegewiese, wie Sanitäranlagen, Spielangebote oder Gastronomie, suchen.

Des Weiteren erfährt das Areal durch die Ausweisung einer Fläche für einen Campingplatz zusätzliche Aufwertung. Gutachterlich untersetzt bietet sich der benannte Standort aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV für die Anlage eines städteulturell orientierten Camping- und Caravanplatz an. Darüber hinaus hätte dieser Campingplatz am Standort Hufeisensee neben der positiven Wirkung für den Städtetourismus auch eine große Bedeutung für den wassersportaffinen Besucher.

Die Wirtschaftsförderung sieht insbesondere einen Golfplatz im Stadtgebiet von Halle als einen wichtigen sogenannten „weichen“ Standortfaktor vor allem im Hinblick auf die Neuansiedlung von Unternehmen. Zudem bietet die Fläche am Hufeisensee die besseren Voraussetzungen gegenüber dem derzeit im FNP dargestellten Standort für eine Golfanlage am Osendorfer See. Abgesehen davon, dass dort die Flächen für eine solche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen, wäre diese für eine aus heutiger Sicht wirtschaftlich zu betreibende Golfplatzanlage zu klein. Am Hufeisensee ließe sich hingegen in integrierter Lage und verkehrsmäßig gut erschlossen eine 27-Loch-Anlage realisieren, die neben dem Spielbetrieb auf einer 9-Loch-Anlage zeitgleich Wettkämpfe auf einer 18-Loch-Anlage ermöglicht. Das steigert die Attraktivität des Golfplatzes und fördert die Nachfrage angesichts des - nicht nur in Halle mit mittlerweile 500 aktiven Golfspielern - an Beliebtheit gewinnenden Golfsports, der ab 2016 olympische Disziplin wird. Halle wäre gut gerüstet, wenn der Golfsport eine größere Breitenwirksamkeit entwickelt, wie es in anderen Ländern bereits der Fall ist. Der in Halle gegründete gemeinnützige Verein „Golfclub Halle e. V.“ fördert diese Entwicklung, indem er auf der Driving Range auf dem Gelände der Pferderennbahn Kinder und Jugendliche trainiert und dazu derzeit mit Schulen in Halle-Neustadt in Kontakt steht. Langfristig sollen Kooperationen mit verschiedenen Schulen im halleschen Stadtgebiet erfolgen, mit dem Ziel, zeitnah eine Kinder- und Jugendmannschaft aufzubauen. Der Landesgolfverband Sachsen Anhalt e. V. hat unter diesen Gesichtspunkten in Aussicht gestellt, die Wettkämpfe zum Jugendländerpokal 2016 in Halle stattfinden zu lassen, sollte es gelingen, eine wettkampffähige Anlage bis zu diesem Zeitpunkt fertigzustellen. Dies brächte eine bundesweite Aufmerksamkeit für die Stadt Halle (Saale).

Diese bundesweite Aufmerksamkeit ist auch durch die Pläne der Wassersportler, am Hufeisensee eine wettkampftaugliche Wakeboardanlage zu errichten, zu erwarten. Der Wakeboardsport versucht die Aufnahme in das olympische Programm zu erreichen. Neben sieben weiteren Sportarten hat sich Wakeboard darum beworben, ab dem Jahr 2020 olympische Disziplin zu werden. Auch wenn die Entscheidung des IOC im Mai dieses Jahres nicht zu Gunsten des Wakeboardsports ausgefallen ist, so zeigt sich doch, dass diese Sportart ein Zukunftspotenzial aufweist. Vor diesem Hintergrund unterstützt der Deutsche Wasserski- und Wakeboardverband e.V. (DWWV) die Bestrebungen einer Interessensgruppe aus dem Kreise der aktiven Wassersportler, am Hufeisensee ein Wasserski- und Wakeboardzentrum als DWWV Leistungszentrum zu errichten. Ziel ist dabei die Ausweisung als Bundesleistungszentrum.

Der Landschaftsraum, bisher bis auf die Uferregionen am See überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wird als Folge der neuen Nutzungsmöglichkeiten durch gliedernde Landschaftselemente erheblich aufgewertet. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Golfplatzplanung orientiert sich an vorliegenden naturschutzfachlichen Erkenntnissen, berücksichtigt vorhandene Biotop- und Gehölzstrukturen und ist bewusst naturnah ausgelegt.

Contra:

Die Umsetzung der Planungen wertet den Landschaftsraum auf, bedeutet aber gleichzeitig einen Eingriff in diesen Landschaftsraum. Flächen werden, wenn auch in einem bezogen auf den gesamten Planungsbereich geringen Umfang, durch die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den neuen Nutzungen versiegelt.

Durch die geplanten Maßnahmen werden Artenschutzbelange berührt. Durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können jedoch Populationen und Lebensräume erhalten bzw. vor Ort neu geschaffen werden, so dass keine verbotswidrigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nichtsdestotrotz führen die geplanten Maßnahmen zu einer intensiveren Nutzung des Bereiches um den Hufeisensee. Diese sind verbunden u. a. mit einer größeren Nachfrage und einem höheren Verkehrsaufkommen und schränken die bisherige, eher ruhige Erholungsnutzung besonders am Westufer ein. Jedoch ist hier als Ausgleich eine Aufwertung des nordwestlichen Badebereiches vorgesehen.

Ebenso führt die Errichtung einer Wakeboardanlage auf der Innenkippe zu einer Intensivierung von Nutzungen, da dieser Bereich bisher kaum oder in sehr geringem Maße für die Erholung genutzt wird. Im Sinne einer ausgewogenen Nutzungsverteilung erscheint dieser Standort aufgrund der Bündelung mit den anderen Angeboten des Wassersportzentrums am konfliktärmsten. Der noch im Vorentwurf verzeichnete Alternativstandort einer Wakeboardanlage im westlichen Seebereich wurde zugunsten der dort vorhandenen Brutreviere zahlreicher Wasservögel und einer klaren Zuweisung für Badende und Erholungsuchende verworfen.

Schwer wiegt der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche als Folge der Realisierung von Projekten, insbesondere des Golfplatzes, wobei intensiv nach geeigneten Ersatzflächen gesucht wird, um dies in angemessener Weise auszugleichen.

Von dem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche im halleschen Osten, ist insbesondere ein Betrieb betroffen.

Anlagen:

- Entwurf des B-Plans Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“, Stand 18.09.2013
- Begründung mit Umweltbericht, Stand 18.09.2013