

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 23
„Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee und Osendorfer See“

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes -

1. Planungsanlass und -erfordernis

Der Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee soll weiter aufgewertet werden. In dem 1998 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind deshalb die Flächen um den Hufeisensee als Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, u. a. Zeltplatz, Badeplatz und Wassersportanlage, dargestellt. Flächen für den Golfsport waren im Flächennutzungsplan bisher nur im Bereich westlich des Osendorfer Sees dargestellt, wären aber für eine wirtschaftlich zu betreibende Golfanlage unter heutigen Gesichtspunkten zu klein. Zudem stehen sie für diese Nutzung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung. Am Hufeisensee gäbe es hingegen ausreichend geeignete Flächen auch für eine 27-Loch-Golfanlage, wie eine Machbarkeitsstudie belegte. Deshalb soll diese Nutzung das bisher im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzungsspektrum am Hufeisensee erweitern. Im Gegenzug soll die Nutzung Golfanlage am Osendorfer See nicht mehr dargestellt werden.

Konkrete Investorenanfragen liegen für einen Golfplatz und eine Wassersportanlage in Form einer Wakeboardanlage vor. Die Wakeboardanlage ergänzt die bisherige Wassersportnutzung am Hufeisensee. Zur Realisierung dieser und als Voraussetzung weiterer Vorhaben sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Flächennutzungsplan vorbereitenden Charakter trägt. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Der Flächennutzungsplan ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung am Hufeisensee und am Osendorfer See wird mit dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Die Bereiche der Flächennutzungsplanänderung liegen im östlichen Stadtgebiet von Halle. Zu ändern ist die Darstellung von zwei Teilflächen, der Teilfläche „Hufeisensee“ in den Stadtteilen Büschdorf sowie Kanena/Bruckdorf und der Teilfläche „Osendorfer See“ im Stadtviertel Radewell/Osendorf.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der Teilfläche „Hufeisen-see“ im nordwestlichen Bereich des Plangebietes geringfügig erweitert. Während sich im Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich an dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan orientierte, der z. B. den Bereich der Gärten am Krienitzweg ausspart, bildet jetzt in diesem Bereich die Trasse der HES durchgehend die Begrenzung.

3. 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 Vereinstätten und Erweiterung des sportlichen Angebots,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Freizeit- und Erholungsnutzung, z. B. eines Campingplatzes und Freibades, eines Wassersportzentrums mit Vereins-, Trainings- und Wettkampfstätten sowie Gastronomie und Übernachtung, eines Golfplatzes mit Clubhaus einschließlich Gastronomie und Übernachtung,
- Anpassung der Darstellung der Trasse der Hupferschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) an den im Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens für die HES gebauten Trassenverlauf,
- Sicherung der etablierten landwirtschaftlichen Nutzung am Osendorfer See durch Darstellung im Flächennutzungsplan.

4. Zum Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 23, und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung soll der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung bereits vor dem entsprechenden Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgen, damit die Genehmigungszeitspanne durch das Landesverwaltungsamt sich nicht nachteilig auf den anvisierten Baustart des Vorhabens im Frühjahr 2014 auswirkt. Die Parallelität des FNP-Änderungs- und Bebauungsplanverfahrens bleibt jedoch, wie oben beschrieben, nach wie vor bestehen.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der beiden Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das Baugesetzbuch verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 BauGB explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden sollen.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 23, und für den Bebauungsplan Nr. 158 ist jeweils eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans führt der für den Bebauungsplan Nr. 158 erforder-

liche Umweltbericht auf Grund der konkreteren Planung zu verschiedenen Aspekten eine detailliertere Umweltprüfung durch.

5. Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 wurde am 18.07.2012 in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle gefasst (Beschluss-Nr. V/2012/10628).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.11.2012 in den Räumen der Halle Messe in Bruckdorf eine öffentliche Bürgerversammlung statt, die sowohl den Bebauungsplan als auch die Flächennutzungsplanänderung zum Inhalt hatte.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 23, wurde in der öffentlichen Stadtratssitzung am 24.10.2012 gefasst (Beschluss-Nr. V/2012/10951).

Als ein weiterer Schritt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Planunterlagen zum Flächennutzungsplan im Technischen Rathaus vom 21.02.2012 bis zum 07.03.2012 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zur Flächennutzungsplanänderung von März bis April 2013.

6. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen

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. Darauf hat das Landesverwaltungsamt in seiner Stellungnahme hingewiesen. 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.

Ausgehend von den erforderlichen vorgenommenen Untersuchungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Standort am Hufeisensee für die Entwicklung zu einem Freizeit- und Erholungsraum mit den vorgesehenen Nutzungen einschließlich Golfplatz geeignet. Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Anbindungsmöglichkeit an die Haupterschließungsstraße Halle-Ost (HES) aus. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit Straßenbahn, Bus und S-Bahn gegeben, kann aber, eine entsprechende Nachfrage vorausgesetzt, noch optimiert werden. Auch die weiteren erforderlichen 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. Im Bereich der Deponie haben sich Halbtrockenrasen entwickelt, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 22 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt als geschützte Biotope anzusehen sind. Bei Errichtung des Golfplatzes sind diese Bereiche weitestgehend von einer Inanspruchnahme auszunehmen.

Dem Bebauungsplanverfahren ist es vorbehalten, weitergehende Untersuchungen durchzuführen. So werden basierend auf den konkreten Planungen des Bebauungsplanes Nr. 158 im Verfahrensverlauf ein Schallgutachten und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Betrieb eines Campingplatzes am Hufeisensee erarbeitet sowie faunistische und floristische Untersuchungen durchgeführt.

Außerdem erfolgte auf Betreiben des Inverstors für den Golfplatz eine Bodenuntersuchung mit Gefahrenabschätzung für den Bereich der ehemaligen Deponie an der Südseite des Hufeisensees. Demnach ist eine teilweise Einbeziehung der Deponiefläche möglich, die dafür erforderlichen Auflagen müssen aber bei den Planungen für den Golfplatz beachtet werden.

Untersucht wird seit Mitte des Jahres 2013 ebenfalls die Wasserqualität, um für den Hufeisensee, der derzeit kein offizielles Badegewässer ist und in dem das Baden derzeit auf eigene Gefahr erfolgt, die Eignung als Badegewässer feststellen zu können.

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 forderten der Bauernverband „Saaletal“ e.V. sowie der landwirtschaftliche Betrieb, der die Flächen gepachtet hat im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Letzterer wies auf die Existenzbedrohung hin, die durch den geplanten wie auch bereits erfolgten Flächenentzug infolge anderer Vorhaben im halleschen Osten, wie das Industriegebiet an der A 14 oder die HES, beides ebenfalls wichtige Vorhaben für die Entwicklung des Oberzentrums Halle, zu erwarten ist.

Die Änderung der Darstellung von Flächen, in diesem Fall von landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Flächennutzungsplan führt aber noch nicht zu einem Flächenentzug, denn der Flächennutzungsplan entfaltet in der Regel keine unmittelbare Wirkung gegenüber Dritten.

Auf der Ebene des im Parallelverfahren zur Änderung aufzustellenden 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 parallel 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, die der landwirtschaftliche Betrieb anteilig auch schon erhalten hat und nutzt, gesehen.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Bei allen zukünftigen Maßnahmen im Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee werden insbesondere auch die Interessen von Kindern, Jugendlichen und Familien besonders berücksichtigt und spezielle kinder- und jugendgerechte Gestaltungen betrachtet, sei es zum Beispiel bei der Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten, bei der Gestaltung von Nutzungsentgelten oder auch bei der Verkehrsplanung, wobei bezüglich der Erreichbarkeit die gute Anbindung des Standortes mit dem ÖPNV bei entsprechender Nachfrage optimiert werden kann. Zu berücksichtigen sind darüber hinaus die Belange älterer Menschen, z. B. hinsichtlich der Barrierefreiheit der geplanten Anlagen und Angebote sowie der Zugangsmöglichkeiten.

Ziel ist es, dass der Standort auch zukünftig für alle Einwohner und 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 errichten, 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.

Die Wirtschaftsförderung sieht insbesondere einen Golfplatz im Stadtgebiet von Halle als einen wichtigen sogenannten „weichen“ Standortfaktor vor allem im Hinblick auf die Neuan siedlung 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 aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine solche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen, wären 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 mit Schulen auch in Halle-Neustadt in Kontakt steht 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).

Der Freizeit- und Erholungsraum am Hufeisensee ist mittels S-Bahn, Straßenbahn und Bus an das ÖPNV-Netz angebunden. Eine Optimierung der Erreichbarkeit ist bei entsprechender Nachfrage möglich.

Der Landschaftsraum, bisher bis auf die Uferregionen am See überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wird als Folge der neuen Nutzungsmöglichkeiten durch gliedernde Landschaftselemente aufgewertet.

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.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer intensiveren Nutzung des Bereiches um den Hufeisensee verbunden u. a. mit einer größeren Nachfrage und einem höheren Verkehrsaufkommen und schränken die bisherige eher ruhige Erholungsnutzung ein.

Schwer wiegt der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche als Folge der Realisierung von Projekten, insbesondere des Golfplatzes, der aber zumindest auf der Ebene FNP quantitativ durch die Darstellung von Landwirtschaftsflächen in der Teilfläche Osendorfer See ausgeglichen werden kann.

Von dem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche im halleschen Osten, ist insbesondere ein Betrieb betroffen, dessen weitere Existenz dadurch gefährdet ist.

Anlagen:

- FNP-Änderung, lfd. Nr. 23: Änderungsplan für die Teilfläche „Hufeisensee“ (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)
- FNP-Änderung, lfd. Nr. 23: Änderungsplan für die Teilfläche „Osendorfer See“ (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)
- Begründung mit Umweltbericht