



## Anfrage

TOP: **9.6**  
Vorlagen-Nummer: **V/2013/12174**  
Datum: 06.11.2013  
Bezug-Nummer: V/2013/11896  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220  
Verfasser: Dr. Meerheim, Bodo  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	27.11.2013 18.12.2013 29.01.2014 12.02.2014	öffentlich Kenntnisnahme

**Betreff: Anfragen der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" (Vorlagen-Nr.: V/2013/11896)**

Aus der Analyse der Vorlage Bebauungsplan Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung - ergeben sich für unsere Fraktion verschiedene Fragen zu den Planungen um und auf dem Hufeisensee:

### **Unabhängigkeit der Planung**

Warum erfolgt bei der Darstellung von Pro und Contra der Planung keine unvoreingenommene Aufzählung des Für und Wider, sondern eine sofortige Relativierung aller Contra-Argumente? (vgl. Kurzbegründung S.6)  
Inwieweit findet eine tatsächlich unabhängige Planung der Verwaltung statt?

### **Hotelkomplex**

Aus welchen äußeren Faktoren leitet sich die zulässige Höhe von 15 Metern des Hotelkomplexes unmittelbar neben der Seefläche ab? (vgl. Begründung S. 29)

Warum wird bei den Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild ein solitäres 15 Meter hohes Gebäude unmittelbar am See nicht berücksichtigt? (vgl. Begründung S. 60)

Von welcher Bettenkapazität wird bei dem Golfhotel ausgegangen?

Wie wirkt sich ein 100-Betten-Hotel mit Restaurants und Tagungsräumen auf das

Beherbergungswesen in der Halleschen Innenstadt aus? (vgl. Begründung S. 22 und S.112)

Warum findet gerade in einem solch landschaftlich sensiblen Bereich keine Festlegung zu Bauweise und Gestaltung der Gebäude statt? (vgl. Begründung S. 29)

Warum findet keine gesonderte Festlegung zu einer Teilversiegelung der Parkplatzflächen unmittelbar neben dem Golfhotel statt? (vgl. Begründung S. 29, Planzeichnung 1 Fläche TG1)

### **Golfanlage**

Warum findet eine Unterscheidung in „Flächen für den Freizeitsport“ und „Flächen für den Golfplatz“ statt, wenn deren Nutzungsmöglichkeiten nahezu vollständig die gleichen sind? (vgl. Begründung S. 36f)

Wie wurde festgestellt, dass sich eine 18-Loch-Golfanlage nicht rentabel betreiben lässt? (vgl. Begründung S. 108) Wir bitten um eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsdarstellung.

An welchen Stellen finden sich die vom Investor im Planungsausschuss zugesagten Wegquerungen der Golfanlage? Wo verhindern Hecken und Zäune jedweder Art das Betreten des Geländes? (Widerspruch Begründung S.36 und S.103)

### **Wakeboardanlage**

Für die Wakeboardanlage darf die Fläche TG4 (ca. 600 x 200 Meter) nahezu vollständig überbaut werden.

Warum werden bei den Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild die zulässigen 10 Meter hohen Anlagen gerade auf dem höchsten Geländepunkt und unmittelbar am See nicht berücksichtigt? (vgl. Begründung S. 60)

Wie wurden die statischen Auswirkungen eines solch großen Wasserbeckens mit Wettkampftribünenanlage auf die Mittelhalde und die teils abrutschgefährdeten Uferbereiche untersucht?

### **Erschließung**

Mit welchen Erschließungskosten ist bei den derzeitigen Planungen für das Gebiet für die Stadt Halle (Saale) zu rechnen? (vgl. Begründung S. 61)

Welche konzeptionellen Überlegungen gibt es zur Lenkung der Besucherströme bei internationalen Wakeboardwettkämpfen (verkehrstechnische Erschließung, Parkplätze, Zuwegungen, Beachtung des Naturschutz usw.)?

### **Gefahren der Deponie**

Wie passt es zusammen, dass erst durch aufwändige Versiegelungsmaßnahmen und Bepflanzung die ehemalige Deponie zur Sicherheit trocken gehalten wurde (vgl. Begründung S. 46) und zukünftig umfangreich modelliert, bewässert und bepflanzt werden soll (vgl. Begründung S. 37, 40, 101; insbesondere sei auf den enormen Wasserverbrauch von 360m<sup>3</sup>/Tag und der Zurückhaltung der Abwässer auf dem Grundstück auf Grund von Schadstoffen hingewiesen - Begründung S. 102)?

Warum soll eine Gefährdungsabschätzung zur Nutzung der ehemaligen Deponie erst zum Satzungsbeschluss vorliegen? (vgl. Begründung S. 101 – dies insbesondere, da schon jetzt ein Gefährdungspotential eingeräumt wird vgl. Begründung S.106)

Wie sollen BürgerInnen und Betroffene so dazu Stellung nehmen können?

### **Naturschutz**

Wie passen die umfangreichen Maßnahmen und Eingriffe, das Verschwinden von Pufferzonen und teils lärmintensive Nutzung mit dem in „Vorbehaltsgebieten“ verstärkt zu beachtenden Naturschutz und einem anzustrebenden „hochwertigen Biotopverbund“ zusammen? (vgl. Begründung S. 9, 25, 121)

Wie passen eine 200 x 600 Meter große Wakeboardanlage mit internationalem Wettkampf- und Besucherbetrieb in der Mitte und am höchsten Punkt dieses Gebietes mit dem verstärkt zu beachtenden Naturschutz zusammen? (vgl. Begründung S. 25)

Wie passen der Einsatz „spezifisch wirkender Mittel“ (vgl. Begründung S. 20) und die Kontamination von großen Wassermassen (vgl. Begründung S. 102) mit dem verstärkt zu beachtenden Naturschutz zusammen?

Wie passen die geplante, umfangreiche Wasserentnahme aus dem Abfluss zur Reide (vgl. Begründung S. 102) und die geplanten Maßnahmen zum Schutz des Elbebibers in der Reide zusammen (vgl. Begründung S. 11, 105)? Wie stark schwankt der Wasserstand der Reide?

Wo findet sich ein Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis zur Wasserentnahme aus Hufeisensee/Reide?

### **Wasserhaltung**

Wie wird mit den Abwässern der geplanten Nutzungen (Hotelanlage, Golfplatz, Fitness, Gastronomie) umgegangen? Wer trägt die Kosten für die notwendigen Anlagen? Inwieweit ist hier eine eigene Abwasseraufbereitung rechtlich und technisch möglich? (vgl. Begründung S. 18)

### **Boden**

Auf die außergewöhnliche Qualität und Empfindlichkeit der Ackerböden wird verwiesen (vgl. Begründung S. 88ff). Welche landwirtschaftliche Nutzung wäre nach den umfangreichen Modellierungen und der Nutzung für die Golfanlage noch möglich?

### **Haftungsfragen**

Wie sichert sich die Stadt Halle gegen ein mögliches wirtschaftliches Scheitern der Investoren und dem Hinterlassen von Bauruinen in landschaftlich sensibler Lage ab?

Was passiert, wenn nach Schädigung der Deponie Schadstoffeinträge gemessen werden? (vgl. Begründung S. 124)

Welche Sicherheit erhält die Stadt als verantwortliche Gefahrenabwehrbehörde seitens des Investors wegen möglicher Umweltschäden ausgehend von der Umgestaltung und Nutzung des ehemaligen Deponiegeländes? (vgl. Begründung S. 50, 106 u.a.)

### **Grundstücksfragen**

Wie weit sind die Verhandlungen der Stadt Halle mit der LMBV bezüglich der ehemaligen Deponie Kanena gediehen?

Wie soll eine eigentumsrechtliche Übertragung der Flächen an den Investor erfolgen?

Wie soll dabei insbesondere mit dem nichtstädtischen Deponiegelände verfahren werden?

Mit welchen Einnahmen wäre in diesem Fall zu rechnen? Wie hoch wären die entgangenen Pachten?

### **Familienverträglichkeit**

Wie wurde im Detail die Familienfreundlichkeitsprüfung durchgeführt?

Die mit Abstand größte Fläche des Gebietes ist für die Golfplatznutzung vorgesehen.  
Mit welchen Aufwendungen müsste eine vierköpfige Familie für die Nutzung der Golfanlage pro Jahr rechnen?

gez. Dr. Bodo Meerheim  
Vorsitzender der Fraktion



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich II  
Stadtentwicklung und Umwelt

11.12.2013

### **Sitzung des Stadtrates am 18.12.2013**

**Anfragen der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 158 "Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee" (Vorlagen-Nr.: V/2013/11896)**

**Vorlagen-Nummer: V/2013/12174**

**TOP: 9.6**

### **Antwort der Verwaltung:**

#### ***Unabhängigkeit der Planung***

*Warum erfolgt bei der Darstellung von Pro und Contra der Planung keine unvoreingenommene Aufzählung des Für und Wider, sondern eine sofortige Relativierung aller Contra-Argumente? (vgl. Kurzbegründung S.6)  
Inwieweit findet eine tatsächlich unabhängige Planung der Verwaltung statt?*

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht jedoch kein Anspruch.

Im Falle des Hufeisensees gibt es von Seiten des Stadtrates durch dessen Aufstellungsbeschluss vom 18.07.2012 das klare Votum, diesem Planungserfordernis folgend das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

In Bezug auf die Auflistung von Pro und Contra ist darauf zu verweisen, dass die Verwaltung die Planung nach dem Gebot der Konfliktvermeidung und –lösung durchführt.

Dementsprechend sind bei der Darstellung von Pro und Contra gleich Lösungsansätze und Vermeidungsstrategien aufgeführt worden. Somit ist die Unabhängigkeit der Planung durch die Verwaltung als gesetzliche Grundvoraussetzung gewährleistet.

#### ***Hotelkomplex***

*Aus welchen äußeren Faktoren leitet sich die zulässige Höhe von 15 Metern des Hotelkomplexes unmittelbar neben der Seefläche ab? (vgl. Begründung S. 29)*

Ausgehend von der existierenden Geländehöhe wurde unter Heranziehung gängiger Höhen für kombinierte Clubhaus- und Hotelbauten eine maximale Höhe von 15 Metern definiert. Dabei war das planerische Leitbild, einen solitären Baukörper als Alleinstellungsmerkmal für den Nutzungsschwerpunkt Westufer zu definieren. Ein weiterer Grundgedanke dieser Festsetzung ist in Kombination mit der Ausweisung eines konkreten Baufeldes die gewollte Konzentration dieser möglichen Nutzungen auf einen Punkt und damit die Vermeidung großflächiger Flächeninanspruchnahme mehrerer flacher Baukörper mit höherer Bodenversiegelung.

*Warum wird bei den Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild ein solitäres 15 Meter hohes Gebäude unmittelbar am See nicht berücksichtigt? (vgl. Begründung S. 60)*

Im Hinblick auf die neue Bebauung am Westufer wurde bislang nur auf die Gewerbebauten westlich der Europachaussee eingegangen, die den gesamten Hufeisensee auch jetzt schon weit überragen. Der Hinweis wird jedoch aufgegriffen und diesbezüglich eine Ergänzung unter Punkt 11.3 eingefügt.

*Von welcher Bettenkapazität wird bei dem Golfhotel ausgegangen?*

*Wie wirkt sich ein 100-Betten-Hotel mit Restaurants und Tagungsräumen auf das Beherbergungswesen in der Halleschen Innenstadt aus? (vgl. Begründung S. 22 und S.112)*

Wie bereits in der Fragestellung formuliert, ist von Seiten des Investors eine Zahl von ca. 50 Doppelzimmern ins Gespräch gebracht worden.

Bebauungsplanung dient nicht dem Konkurrenzschutz. Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert nur eine Verpflichtung zur Berücksichtigung von wirtschaftlichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Deshalb ist eine Auswirkungsanalyse nicht geboten.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (u.a. IHK) keine Anmerkungen oder Hinweise zu Auswirkungen auf das hallesche Hotelgewerbe vorgebracht. Für das Hotelgewerbe selbst besteht durch die Offenlage jetzt auch eine unmittelbare Möglichkeit auf eventuelle Probleme und Konflikte aufmerksam zu machen.

Es ist jedoch noch einmal darauf zu verweisen, dass durch den Bebauungsplan lediglich die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass am Hufeisensee ein Hotel errichtet werden kann. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zur maximalen Bettenanzahl gibt es jedoch nicht.

*Warum findet gerade in einem solch landschaftlich sensiblen Bereich keine Festlegung zu Bauweise und Gestaltung der Gebäude statt? (vgl. Begründung S. 29)*

Gemäß § 85 BauO LSA können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften nur erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum durch besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern berücksichtigt. Darüber hinaus können Gemeinden örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur regeln. Im Falle der Planungen am Hufeisensee handelt es sich um die Ausweisung solitär liegender Baufelder ohne unmittelbaren Zusammenhang zu besonders gestalteten Ortslagen. Eine ausdrückliche Gestaltungsvorgabe und Bauweise ist daher nicht ableitbar und somit nicht festgesetzt.

Grundsätzlich ist hier anzumerken, dass es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wobei durch die Festsetzungen innerhalb der Baufelder ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden soll. Nach unserem Kenntnisstand besteht auf Seiten der Investoren schon allein aus Vermarktungsgründen ein gesteigertes Interesse daran, einen attraktiven und passenden Bau zu realisieren. Hierbei gibt es bezüglich der Gestaltung des zukünftigen Baukörpers von städtischer Seite, wenn auch beschränkt, Möglichkeiten der Einflussnahme (Bsp. Gestaltungsbeirat).

*Warum findet keine gesonderte Festlegung zu einer Teilversiegelung der Parkplatzflächen unmittelbar neben dem Golfhotel statt? (vgl. Begründung S. 29, Planzeichnung 1 Fläche TG1)*

Unter Punkt 6.1 der textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass Stellplatzflächen versickerungsfähig mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % herzustellen sind. Die Festsetzung bezieht sich auf alle Stellplatzflächen, einschließlich der Flächen im Teilgebiet TG 1.

### **Golfanlage**

*Warum findet eine Unterscheidung in „Flächen für den Freizeitsport“ und „Flächen für den Golfplatz“ statt, wenn deren Nutzungsmöglichkeiten nahezu vollständig die gleichen sind? (vgl. Begründung S. 36f)*

Eine Unterscheidung findet statt, weil auf den „Flächen für den Freizeitsport“ neben der Anlage von Übungsanlagen für das Golfspiel, wie ein öffentlicher Kurz-Platz, die Driving-Range, Annäherungs- und Putting-Grüns, auch die Errichtung weiterer Angebote möglich ist. So können hier auch andere Übungs- und Spielflächen, wie Flächen für Fußballgolf, Beachvolleyball oder auch Boule angelegt werden. Auf den „Flächen für den Golfplatz“ ist dies nicht möglich, diese dienen der Unterbringung des eigentlichen Golfplatzes, also der 27-Löcher.

*Wie wurde festgestellt, dass sich eine 18-Loch-Golfanlage nicht rentabel betreiben lässt? (vgl. Begründung S. 108) Wir bitten um eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsdarstellung.*

Die Anlage einer 27-Lochanlage bietet ein hohes Maß an Flexibilität in der Nutzung. Grundsätzlich bietet eine solche Anlage verschiedene Kombinationsmöglichkeiten der einzelnen

9-Loch-Abschnitte. Des Weiteren ist es möglich, auf 18 der 27 Löcher Wettkampfveranstaltungen durchzuführen, welche überregional Besucher anziehen und somit auch einen wirtschaftlichen Effekt für die Stadt Halle bedeuten. Währenddessen stehen die verbleibenden 9 Löcher Tagesbesuchern und Clubmitgliedern zur Verfügung. Im Sinne einer großen Attraktivität und Anziehungskraft ist dies als positiver weicher Standortfaktor zu bewerten.

Da es sich um eine rein privatwirtschaftliche Investition handelt, kann von Seiten der Stadt keine Aussage zur Wirtschaftlichkeit eines Golfplatzes getroffen werden.

Nach Aussage des Investors ist der Betrieb einer 18-Lochanlage jedoch risikobehaftet und deshalb keine zukunftssträchtige Investition. Eine 27-Lochanlage ist im Verhältnis zu 18-Lochanlagen wesentlich wirtschaftlicher zu unterhalten. Es gibt in Deutschland keine 27-Lochanlage die rote Zahlen schreibt. Eine 18-Lochanlage muss während des Spielbetriebes gepflegt werden, d.h. die mit der Pflege des Platzes beauftragten Mitarbeiter pflegen die Anlage im laufenden Spielbetrieb, sodass immer, wenn sich Spieler annähern, das Pflegepersonal aus Sicherheitsgründen die Pflegearbeiten einstellen muss. Dies beträgt in der Regel 5 – 7min pro vorbeispielende Gruppe. Durch diese Wartezeiten entstehen ca. 30 – 40 % Leerlaufzeiten, die sich erheblich in den Pflegekosten niederschlagen (mehr Personal). Völlig anders verhält sich dies bei einer 27-Lochanlage. Für die Pflegearbeiten werden jeweils 9-Loch komplett für den Spielbetrieb gesperrt und das Pflegepersonal kann ungehindert und ohne Sicherheitsrisiko in einer kurzen Zeit, in der Regel an einem Tag, die kompletten 9 Bahnen pflegen.

Daher ist es auch nicht erforderlich, dass für eine 27-Lochanlage mehr Personal für die Pflege benötigt wird, im Verhältnis zu einer 18-Lochanlage. Allein aus diesen wirtschaftlichen Aspekten wäre die Errichtung einer 18-Lochanlage an diesem Standort risikobehaftet.

*An welchen Stellen finden sich die vom Investor im Planungsausschuss zugesagten Wegquerungen der Golfanlage? Wo verhindern Hecken und Zäune jedweder Art das Betreten des Geländes? (Widerspruch Begründung S.36 und S.103)*

Die Einbindung in das überörtliche städtische Wegenetz erfolgt über den Rundweg und die entsprechenden Anschlusswege. Diese sind im Bebauungsplan als öffentliche Wege festgesetzt. Bezüglich der Anordnung von Heckenpflanzungen und Zaunanlagen zum Schutz vor fehlgeschlagenen Bällen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine definitive Aussage getroffen werden. Eine genaue Gliederung der Flächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für den Golfplatz. Dem mit der Planung des Golfplatzes betrauten Büro ist jedoch bekannt, die Spielbahnen dahingehend auszurichten, dass eine Beeinträchtigung des öffentlichen Weges weitestgehend ausgeschlossen wird. Die Klärung der Sicherheitsaspekte ist nicht Regelungsgehalt des Bebauungsplans. Für Festsetzungen dieser Art gibt es im BauGB keine Ermächtigungsgrundlage.

### **Wakeboardanlage**

*Für die Wakeboardanlage darf die Fläche TG4 (ca. 600 x 200 Meter) nahezu vollständig überbaut werden.*

*Warum werden bei den Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild die zulässigen 10 Meter hohen Anlagen gerade auf dem höchsten Geländepunkt und unmittelbar am See nicht berücksichtigt? (vgl. Begründung S. 60)*

Es handelt es sich hier um die maximale Höhe der erforderlichen Seilzugmasten der Wakeboardanlage, die in der Regel aus Gewichts- und Kostengründen als Rahmengitterkonstruktion ausgeführt sind. Sie liegen damit allerdings deutlich unter der Kronenoberkante der auf der Innenkippe vorhandenen Bäume und sind von daher nicht wahrnehmbar.

*Wie wurden die statischen Auswirkungen eines solch großen Wasserbeckens mit Wettkampftribünenanlage auf die Mittelhalde und die teils abrutschgefährdeten Uferbereiche untersucht?*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom Landesamt für Geologie und Bergwesen mitgeteilt, dass im Falle von baulichen Veränderungen im von Altbergbau betroffenen Gebiet die Einholung einer konkreten bergbaulichen Stellungnahme empfohlen wird. Diese konkrete Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung zum derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans vom Landesamt für Geologie und Bergwesen abgefordert, liegt jedoch noch nicht vor. Es steht jedoch außer Frage, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesonderte Nachweise zu Bodenverhältnissen und Statik vom Bauherrn beizubringen sind.

### **Erschließung**

*Mit welchen Erschließungskosten ist bei den derzeitigen Planungen für das Gebiet für die Stadt Halle (Saale) zur rechnen? (vgl. Begründung S. 61)*

Auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde durch die Verwaltung eine überschlägige Kostenschätzung nach DIN 276 für den Ausbau des öffentlichen Wegenetzes, einschließlich der Anbindung an umliegende Wege, die Aufwertung der Badebereiche, den Bau der öffentlichen Parkplätze sowie die Erschließung des Golfplatzes erstellt. Es handelt sich dabei um eine Schätzung für die maximale Ausbauvariante aller im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.

Dabei wurden folgende Kostenumfänge angesetzt:

- 1) Ausbau des Rundwegs: ca. 1,4 Mio €
- 2) Herrichtung der Badestellen: ca. 0,8 Mio €
- 3) Bau der Parkplätze: ca. 1,0 Mio €
- 4) Ertüchtigung der Wegeanschlüsse: ca. 0,4 Mio €
- 5) Ausbau von Erschließungsstraßen: ca. 0,9 Mio €

Gesamtvolumen:

ca. 4,5 Mio €

Die konkrete Umsetzung ist damit jedoch noch nicht verbunden. Zu einer abschnittswisen Umsetzung bedarf es bezüglich der weiteren Haushaltsplanung der Stadt Halle bei der Mittelanmeldung einer Überprüfung der einzelnen Maßnahmen nach funktionalen Kriterien und absoluter Notwendigkeit. Das heißt, dass auch hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück geblieben werden kann. Aus der Satzung erwächst kein Umsetzungszwang, obgleich es doch Ansinnen der Verwaltung ist, die Ziele des Bebauungsplanes in einem mittelfristigen Zeitrahmen von 10-15 Jahren zu verwirklichen.

*Welche konzeptionellen Überlegungen gibt es zur Lenkung der Besucherströme bei internationalen Wakeboardwettkämpfen (verkehrstechnische Erschließung, Parkplätze, Zuwegungen, Beachtung des Naturschutz usw.)?*

Nach Aussage der Interessensgemeinschaft Wakeboard stellen internationale Wakeboardwettkämpfe die Ausnahme dar und bedürfen gesonderter Regelungen. Zu diesem Zweck sind separate Abstimmungen zu führen. Konzeptionell gibt es Überlegungen, die Besucher vornehmlich über den ÖPNV (S-Bahn, Bus) heranzuführen sowie bestehende größere Parkplatzanlagen (S-Bahn Haltestelle Messe) zu nutzen. In Bezug auf Besucherführung, Abgrenzung von Nutzungszonen und Zufahrtsbeschränkungen sind Regelungen, wie im Bereich des Erdgas-Sportparks an Spieltagen des HFC denkbar. Hierbei wird ein Veranstaltungsgelände in der Aufsichtspflicht des veranstaltenden Vereins abgegrenzt.

Derzeit wird es durch die bereits ansässigen Vereine derart gehandhabt, dass die Stadt über die Durchführung nationaler oder internationaler Wettkämpfe informiert wird und entsprechende Besucherzahlen zu erwarten sind. Dabei handelt es sich um größere Veranstaltungen mit bis zu 300 Besuchern. Hierzu gab es private Abstimmungen zur Nutzung umliegender Ackerflächen als Parkplatzflächen.

### **Gefahren der Deponie**

*Wie passt es zusammen, dass erst durch aufwändige Versiegelungsmaßnahmen und Bepflanzung die ehemalige Deponie zur Sicherheit trocken gehalten wurde (vgl. Begründung S. 46) und zukünftig umfangreich modelliert, bewässert und bepflanzt werden soll (vgl. Begründung S. 37, 40, 101; insbesondere sei auf den enormen Wasserverbrauch von 360m<sup>3</sup>/Tag und der Zurückhaltung der Abwässer auf dem Grundstück auf Grund von Schadstoffen hingewiesen - Begründung S. 102)?*

Die Modellierung, Bewässerung und Bepflanzung erfolgt nicht auf der gesamten Deponie. Nach derzeitigem Stand ist durch den Investor vorgesehen, lediglich 9 Spielbahnen auf der Deponiefläche unter Berücksichtigung der gegebenen Biotopstrukturen einzuordnen. Die Umfunktionierung in eine Golfanlage wird die Versiegelung auf dieser Fläche überhaupt nicht beeinträchtigen. Es werden keinerlei Modellierungsarbeiten, bezogen auf die vorhandene Deckschicht durchgeführt. Es wird lediglich auf den Flächen, die für die Errichtung der Golfbahnen benötigt werden, durch punktuellen Erdauftrag zusätzlicher Mutterboden aufgefahren, um das Anwachsen und das Pflegen der Grünanlagen zu sichern. Ein Eingriff in den Deponiekörper ist ausdrücklich nicht zulässig. Eine Bepflanzung erfolgt nur mit flachwurzelnden Gehölzen, die die Deponieabdeckung nicht gefährdet. Die regelmäßige Bewirtschaftung und Pflege der Spielbahnen auf der Deponie verhindert zusätzlich das heute schon auftretende Ansamen und Anwachsen von tiefwurzelnden Gehölzen, welches zu einer Verletzung der Deponieabdeckung führen kann. Bezüglich der Bewässerung ist es üblich, dass die Bewässerung der Golfspielflächen bedarfsgerecht in Abhängigkeit der Wetterlage erfolgt. Überschüssige Wassermengen werden in den Retentionsbecken gesammelt und zur Bewässerung wiederverwendet. Die

technische Lösung zur Rückhaltung ist im Rahmen der Golfplatzplanung mit dem FB Umwelt abzustimmen. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass die zur Bewässerung der Golfanlage benötigte Wassermenge von 360m<sup>3</sup>/Tag, verteilt auf ca.100 ha Golffläche lediglich eine Bewässerungsmenge von weniger als 1 mm Wasserhöhe/m<sup>2</sup> beträgt und somit nicht von erheblichen Wassereinträgen in die Abdeckschicht der Deponie auszugehen ist.

*Warum soll eine Gefährdungsabschätzung zur Nutzung der ehemaligen Deponie erst zum Satzungsbeschluss vorliegen? (vgl. Begründung S. 101 – dies insbesondere, da schon jetzt ein Gefährdungspotential eingeräumt wird vgl. Begründung S.106)*

*Wie sollen BürgerInnen und Betroffene so dazu Stellung nehmen können?*

In der Begründung heißt es nicht, dass eine Gefährdungsabschätzung erst zum Satzungsbeschluss vorliegen soll. Vielmehr wird darauf verwiesen, dass in Zusammenarbeit mit dem FB Umwelt ergänzend zu regelmäßigen Messungen, weitere Kontrollmessungen vorgenommen werden, um die Ist-Situation zu ermitteln, damit auf Basis dieser Ergebnisse eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden kann. Diese Ergebnisse der zusätzlichen Messungen liegen bisher noch nicht vor, sollen aber, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan einfließen. Diese Messungen werden auch baubegleitend fortgesetzt. Ziel ist es, mit Vorliegen einer objektgenauen Golfplatzplanung die erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen für die konkreten Modellierungs- und Gestaltungsbereiche auf der Deponie festzulegen. Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung zur Entwurfsvorlage wurde diesbezüglich vom FB Umwelt mitgeteilt, dass der Nutzung der Deponie für den Golfsport unter Berücksichtigung der aktuellen Situation grundsätzlich nichts entgegensteht.

### **Naturschutz**

*Wie passen die umfangreichen Maßnahmen und Eingriffe, das Verschwinden von Pufferzonen und teils lärmintensive Nutzung mit dem in „Vorbehaltsgebieten“ verstärkt zu beachtenden Naturschutz und einem anzustrebenden „hochwertigen Biotopverbund“ zusammen? (vgl. Begründung S. 9, 25, 121)*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil der versiegelten Fläche innerhalb des Erholungsraumes nur unwesentlich erhöht. Die größte Änderung der Flächennutzung erfolgt durch die Umnutzung der Ackerfläche in den Golfplatz. Der Golfplatz wird als naturnaher Golfplatz angelegt und fügt sich somit in die Zielvorstellungen zum ökologischen Biotopverbund ein.

Bezüglich des Lärms ist anzumerken, dass bereits durch die ansässigen Nutzer am See eine Vorbelastung besteht. Laut Aussage des Schallgutachtens ist durch hinzukommende Nutzungen keine Überschreitung von Grenzwerten zu erwarten.

*Wie passen eine 200 x 600 Meter große Wakeboardanlage mit internationalem Wettkampf- und Besucherbetrieb in der Mitte und am höchsten Punkt dieses Gebietes mit dem verstärkt zu beachtenden Naturschutz zusammen? (vgl. Begründung S. 25)*

Die Wakeboard-Anlage wird auf der Innenkippe errichtet. Der Randbereich der Innenkippe ist mit einem Gehölzsaum bewachsen, so dass die Wakeboard-Anlage nicht einsehbar sein wird. Insofern wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Für die Errichtung dieser Anlage wird Ackerfläche in Anspruch genommen, so dass dem Naturschutz keine Flächen verloren gehen.

Es ist nochmals klarzustellen, dass die Anlage wettkampftauglich ausgelegt ist. Das bedeutet nicht gleichzeitig, dass ständig Wettkämpfe stattfinden werden. Vielmehr können die Wassersportler auf einer wettkampftauglichen Anlage trainieren.

*Wie passen der Einsatz „spezifisch wirkender Mittel“ (vgl. Begründung S. 20) und die*

*Kontamination von großen Wassermassen (vgl. Begründung S. 102) mit dem verstärkt zu beachtenden Naturschutz zusammen?*

Mit der Golfplatznutzung erfolgt keinesfalls eine Kontamination von Wasser. Das wird in der Begründung zum Bebauungsplan auch nicht behauptet.

*Wie passen die geplante, umfangreiche Wasserentnahme aus dem Abfluss zur Reide (vgl. Begründung S. 102) und die geplanten Maßnahmen zum Schutz des Elbebibers in der Reide zusammen (vgl. Begründung S. 11, 105)? Wie stark schwankt der Wasserstand der Reide?*

Es ist vorgesehen, zur Bewässerung der Anlage Wasser direkt aus dem Hufeisensee und nicht aus dem Überlaufgraben zur Reide oder der Reide selbst zu entnehmen. Die Schwankungen des Wasserstandes der Reide sind natürlichen Ursprungs aufgrund unterschiedlichen Wasserzulaufes in ihrem Einzugsquellgebiet. Der Hufeisensee wird zudem ständig durch einströmendes Grundwasser gespeist. Um den Wasserstand des Sees auf dem gleichen Niveau zu halten ist der Überlauf angelegt worden. Für die Golfplatzbewässerung wird weniger Wasser entnommen als über den Überlauf abfließt. Die Maßnahmen für den Elbebiber dienen dem Ziel, ein Töten des Bibers beim Queren der Straße zu verhindern, da der Überlauf für den Biber durch ein Gitter verschlossen ist und somit durch den Biber nicht genutzt werden kann.

*Wo findet sich ein Hinweis zur wasserrechtlichen Erlaubnis zur Wasserentnahme aus Hufeisensee/Reide?*

Eine ausdrückliche wasserrechtliche Erlaubnis ist noch nicht erteilt und findet sich daher nicht in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Klärung der Wasserentnahme ist Inhalt eines vom Bebauungsplan losgelösten eigenen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die einzelnen Detailfragen, wie Festsetzung einer maximalen Entnahmemenge und eines einzuhaltenden Mindestwasserspiegels werden in diesem Verfahren geklärt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung zur Entwurfsvorlage wurde von der Unteren Wasserbehörde jedoch mitgeteilt, dass eine grundsätzliche Entnahme aus dem Hufeisensee möglich sei. Nähere Ausführungen dazu finden sich in der Begründung auf Seite 102.

### **Wasserhaltung**

*Wie wird mit den Abwässern der geplanten Nutzungen (Hotelanlage, Golfplatz, Fitness, Gastronomie) umgegangen? Wer trägt die Kosten für die notwendigen Anlagen? Inwieweit ist hier eine eigene Abwasseraufbereitung rechtlich und technisch möglich? (vgl. Begründung S. 18)*

Die Abwasserbeseitigungskonzeption der Stadt Halle sieht, lt. Auskunft der HWS GmbH, eine Inzellösung für diesen Bereich vor. Von daher ist von einer dezentralen Abwasserentsorgung mittels einer Kleinkläranlage (KKA) auszugehen. Diese KKA ist im Bereich des Clubhauses zu errichten. Die Größe der Anlage ist erst dann zu dimensionieren, wenn die Kapazität der geplanten Nutzungen definiert ist. Die Kosten für die Anlage sind vom Vorhabenträger zu tragen.

### **Boden**

*Auf die außergewöhnliche Qualität und Empfindlichkeit der Ackerböden wird verwiesen (vgl. Begründung S. 88ff). Welche landwirtschaftliche Nutzung wäre nach den umfangreichen Modellierungen und der Nutzung für die Golfanlage noch möglich?*

Beim Herstellen der Golfanlage, auf den jetzigen Ackerflächen, wird der komplette Mutterboden vorher abgeschoben und das unterliegende Material modelliert und anschließend der Mutterboden wieder aufgetragen, d.h. der eigentliche Mutterboden verliert

nicht an seiner jetzigen Qualität und könnte im Falle eines Rückbaues zu einer Ackerfläche mit denselben Ackerwerten weiterbetrieben werden.

Andererseits erfolgt durch den Bau des Golfplatzes auch eine Aufwertung von Natur und Landschaft durch Gehölzbereiche und extensive Wiesenstrukturen, deren Beseitigung dann als Eingriff nach Bundesnaturschutzgesetz zu bewerten wäre.

### **Haftungsfragen**

*Wie sichert sich die Stadt Halle gegen ein mögliches wirtschaftliches Scheitern der Investoren und dem Hinterlassen von Bauruinen in landschaftlich sensibler Lage ab?*

Diesbezüglich gibt es in der Stadt Halle keine Festlegungen.

*Was passiert, wenn nach Schädigung der Deponie Schadstoffeinträge gemessen werden? (vgl. Begründung S. 124)*

In diesem Fall ist zu klären, was die Ursache zusätzlicher Schadstoffeinträge ist. Als Gefahrenabwehrbehörde hat die Stadt die Einleitung entsprechender Maßnahmen zu veranlassen. Mit Verweis auf die folgende Frage ist nach Feststellung der Ursache der Zustandsstörer heranzuziehen.

*Welche Sicherheit erhält die Stadt als verantwortliche Gefahrenabwehrbehörde seitens des Investors wegen möglicher Umweltschäden ausgehend von der Umgestaltung und Nutzung des ehemaligen Deponiegeländes? (vgl. Begründung S. 50, 106 u.a.)*

Haftungsfragen hinsichtlich der Deponie müssten bei der Bewertung strikt getrennt werden, zwischen Schäden, die durch die Altdeponie selbst entstehen können und Schäden die durch die Zustandsstörung entstehen können. Hier gibt der Gesetzgeber klare Linien vor, d.h. im Falle einer Zustandsstörung ist der Zustandsstörer verantwortlich. Im Falle einer von Altlasten ausgehenden Gefährdung ist die Stadt Halle die zuständige Gefahrenabwehrbehörde. Da sich ausgehend von der vorliegenden Aktenlage die Störerauswahl in Bezug auf den eingelagerten Deponiekörper als sehr schwierig erweisen wird, ist davon auszugehen, dass entsprechende Maßnahmen durch die Stadt Halle durchzuführen bzw. finanziell abzusichern sind. Derzeit befindet sich die Verwaltung in Verhandlungen mit dem Investor über die Hinterlegung einer Bürgschaft als Sicherheit im Falle der Zustandsstörung durch den Golfplatzbau oder -betrieb.

### **Grundstücksfragen**

*Wie weit sind die Verhandlungen der Stadt Halle mit der LMBV bezüglich der ehemaligen Deponie Kanena gediehen?*

Die Stadt Halle (Saale) hat bei der LMBV den Kauf der Deponie beantragt. Ein konkretes Kaufangebot ist für die zweite Januarwoche 2014 avisiert worden. Das beim Gutachterausschuss beantragte Gutachten liegt noch nicht vor. Die LMBV erwartet bis 16.12. 2013 das Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für das Deponiegelände und hat avisiert, der Stadt bis zum 10.01.2014 ein konkretes Kaufangebot zu unterbreiten.

Im Falle einer Einigung kann die Beschlussfassung bei der LMBV bis Ende März 2014 erfolgen. Parallel kann die Verkaufsvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

*Wie soll eine eigentumsrechtliche Übertragung der Flächen an den Investor erfolgen? Wie soll dabei insbesondere mit dem nichtstädtischen Deponiegelände verfahren werden? Mit welchen Einnahmen wäre in diesem Fall zu rechnen? Wie hoch wären die entgangenen Pachten?*

Sollte es zu einem Ankauf der Deponie kommen, wird diese zeitgleich weiterveräußert an die Golfpark Hufeisensee GmbH & Co.KG, die sämtliche Kosten (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch) aus dem Ankauf und der Weiterveräußerung übernimmt. Somit entstehen der Stadt Halle(Saale) keine Kosten. Eine entsprechende Beschlussvorlage wird dem Stadtrat vorgelegt.

Bezüglich des eigentumsrechtlichen Übergangs der städtischen Flächen für den Golfplatz laufen derzeit Verhandlungen, ob ein Erbbaurecht vergeben werden soll oder ob die Flächen verkauft werden.

Der Verkauf der städtischen Flächen und die Vergabe eines erfolgen zum Verkehrswert. Aufgrund der Wertgrenzen und der Bedeutung wird die Beschlussvorlage für den Verkauf der Flächen für den Golfplatz dem Stadtrat vorgelegt. In der Beschlussvorlage für den nicht öffentlichen Teil der Stadtratssitzung werden die finanziellen Auswirkungen dargestellt.

### **Familienverträglichkeit**

*Wie wurde im Detail die Familienfreundlichkeitsprüfung durchgeführt?*

Für die Durchführung der Familienverträglichkeitsprüfung gibt es ein mit den Fachbereichen abgestimmtes Prozedere. Dabei werden die Planungsunterlagen den jeweils beteiligten Vertretern der Fachbereiche vorgestellt. Nach Erörterung und Diskussion gelangt das Gremium zu einem abschließenden Standpunkt, ob die Familienverträglichkeit gewährleistet ist, oder ob Änderungen und Ergänzungen bei der Planung erforderlich sind.

*Die mit Abstand größte Fläche des Gebietes ist für die Golfplatznutzung vorgesehen. Mit welchen Aufwendungen müsste eine vierköpfige Familie für die Nutzung der Golfanlage pro Jahr rechnen?*

Die Stadtverwaltung hat keinen Einfluss auf Entscheidungen, die einzig dem Golfclub obliegen. Daher kann nur auf die Homepage des Golfclubs verwiesen werden. Dort ist die Beitragssatzung öffentlich zugänglich. Dabei ist ersichtlich, dass eine Familie mit 2 Kindern für die Mitgliedschaft im Golfclub pro Jahr 460,00EUR bzw. 40,00EUR im Monat zu zahlen hätte, wenn denn alle Familienmitglieder diesen Sport ausüben möchten. Ein Auszug dieser Beitragsordnung ist beigefügt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

Uwe Stäglin  
Beigeordneter



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich II  
Stadtentwicklung und Umwelt

14. November 2013

**Sitzung des Stadtrates am 27.11.2013**

**Anfrage der Fraktion DIE LINKE. Im Stadtrat Halle (Saale) zum Bebauungsplan Nr. 158  
„Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“**

**Vorlagen-Nummer: V/2013/12174**

**TOP: 9.3**

**Antwort der Verwaltung:**

Eine Beantwortung der Anfrage kann aufgrund des hohen Arbeitsumfanges frühestmöglich zum Stadtrat am 18.12.2013 erfolgen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter