

## Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr.158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“

- Information zum weiteren Verfahren und zur angedachten Umsetzung des Projekts -

Bereits seit längerer Zeit (Rahmenplan v. 1994, Landschaftsplan v. 1994, Flächennutzungsplan v. 1998, Stadionneubauprojekt im Zusammenhang mit der Olympiabewerbung für Leipzig 2012) besteht von Seiten der Stadt das Ziel, das Potenzial des Hufeisensees und der ihn umgebenden Flächen zu nutzen und den See als Freizeit- und Erholungsraum mit unterschiedlichen Nutzungen insbesondere für die Bevölkerung im Osten von Halle, aber auch als Raum mit stadtwweiter Anziehungskraft zu entwickeln.

### • Zeitlicher Ablauf für die Umsetzung der Planung

Wesentliche rechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“. Die Umsetzung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Nutzungen soll abschnittsweise erfolgen und könnte in Abhängigkeit der Bereitstellung von Haushaltsmitteln in ca. 10 bis 15 Jahren abgeschlossen sein.

Der Investition des Golfparks kommt dabei eine Schlüsselrolle zu, da mit dieser Investition und dem damit verbunden Erlösen durch den Verkauf der stadteigenen Flächen des Golfparks der westliche Abschnitt des Freizeit- und Erholungsraumes als funktionsfähiger Teilbereich bereits 2016 umgesetzt werden soll.

Auch die Realisierung des Golfparks ist abschnittsweise vorgesehen. Der erste Bauabschnitt mit 18 Golfbahnen umfasst die außerhalb der ehemaligen Deponie gelegenen Flächen westlich des Sees. Er soll einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen bis 2016 realisiert werden, da der Golfsport ab 2016 olympische Disziplin ist und der Landesgolfverband Sachsen Anhalt e. V. in Aussicht gestellt hat, 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). Um das von Seiten des Investors formulierte Ziel der Eröffnung des Golfplatz im Jahr 2016 zu erreichen, wären vorbereitende Erdarbeiten sowie das Einsäen des Rasens bereits 2014 erforderlich.

Da aufgrund der infolge der Abwägung vorgenommenen Geltungsbereichsverkleinerung für den Bereich der Innenkippe eine erneute Offenlage zu erfolgen hat, kann der Satzungsbeschluss frühestens Ende 2014, Anfang 2015 erfolgen.

Die Verwaltung prüft zur Wahrung des angestrebten Eröffnungstermins 2016 die rechtlichen Möglichkeiten (ggf. Planreifeerklärung nach § 33 BauGB) einer Verfahrensbeschleunigung. Dies steht in engem Zusammenhang mit dem parallel geführten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für das Areal rund um den Hufeisensee.

Von Seiten des Fachbereiches Planen sind dazu folgende Beschlussvorlagen zur Beschlussfassung vorgesehen.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss Änderung des FNP
- Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 158
- Änderung des Geltungsbereichs zum B-Plan Nr. 158
- Beschluss zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung

Parallel wird durch den Fachbereich Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement in diesem Zusammenhang eine Vorlage für den Verkauf der kommunalen Flächen eingebracht. In dieser wird dargelegt, wie der Eigentumsübergang der für den Golfplatz notwendigen Flächen ablaufen und die Kaufpreisfälligkeit geregelt werden soll, damit der Käuferlös im Jahr 2015/2016 für die von der Stadt Halle in Auftrag zu gebenden Gestaltungsmaßnahmen im westlichen Abschnitt des Freizeit- und Erholungsraumes zur Verfügung steht.

Der Investor wird mittels eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Erschließungsleistungen (siehe Pkt. Städtebaulicher Vertrag) auf eigene Kosten die Bereiche der öffentlichen Erschließung übernehmen, die im ursächlichen Zusammenhang mit seinem Vorhaben stehen.

Die nicht in diesem Zusammenhang stehenden Teilbereiche der öffentlichen Erschließung müssen sowohl aufgrund der Ausschreibungspflicht solcher Baumaßnahmen (§ 97 ff. GWB) wie auch dem Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB) durch die Stadt Halle als öffentlicher Auftraggeber selbst erfolgen.

Zur Gegenfinanzierung dieser öffentlichen Baumaßnahmen (siehe Pkt. Kostenschätzung / -tragung) sollen deshalb die Verkaufserlöse herangezogen werden. Die entsprechenden haushalterischen Voraussetzungen werden zurzeit in der Haushaltsplanung für 2015 ff vorbereitet.

Die weiteren Phasen der öffentlichen Erschließung einschließlich der Errichtung des Campingplatzes, weiterer Parkplätze und Badebereiche im Süden und Osten des Sees sollen dann fortlaufend in den nächsten 10 bis 15 Jahren erfolgen. Die Verwaltung steht hinsichtlich einer Förderung dieser Maßnahmen im engen Kontakt mit dem Landesverwaltungsamt und dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt.

Die Erweiterung des Golfplatzes auf 27 Bahnen ist von Seiten des Investors bis zum Jahr 2021 vorgesehen.

Für den Campingplatz gibt es noch keinen Betreiber, so dass im Moment noch kein Umsetzungszeitraum benannt werden kann.

- **Kostenschätzung/Kostentragung (Städtebauliche Verträge)**

#### ***Planungskosten der Bauleitplanung***

Die Kosten für die Bauleitplanung werden anteilig vom potentiellen Investoren (Golf) und von der Stadt Halle (Camping/Caravan und Freizeit/Erholung) entsprechend den Flächenanteilen der jeweiligen geplanten Nutzungen getragen.

Dazu wurde zwischen dem Investor und der Stadt Halle am 6. Juni 2013 ein städtebaulicher Vertrag zur anteiligen Übernahme der Planungskosten zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben Golfpark abgeschlossen. In dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor anteilig die Kosten für sämtliche im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren anfallenden Planungsleistungen (städtebauliche Planung und zugehörige Gutachten) zu tragen. Um die Auswirkungen der mit der Umsetzung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen hinreichend in den Bebauungsplan bzw. den Umweltbericht einstellen zu können, wurden verschiedene Gutachten (Schallimmissionsprognose, faunistische Untersuchungen) erarbeitet.

#### ***Baukosten für die Erschließung***

Die Umsetzungskosten für die Erschließung werden analog der Aufschlüsselung der Planungskosten der Bauleitplanung durch den Investor bzw. die Stadt Halle getragen. Für die Erschließung des Golfplatzes wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Erschließungsleistungen geschlossen, der die Herrichtung der Bereiche, die im ursächlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, vorsieht, da diese im Sinne des § 11 BauGB Vo-

raussetzung und Folge des geplanten Vorhabens (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind sowie ihrem Umfang her als angemessen eingeschätzt werden (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Die aktuellen Kostenschätzungen gehen für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme für die öffentliche Erschließung des Freizeit- und Erholungsraumes einschließlich des Rundweges, der Badebereiche, Parkplätze und der öffentlichen Einrichtungen in einer Maximalvariante von ca. 4,5 Mio EUR aus.

Davon könnten Baumaßnahmen im westlichen und nördlichen Bereich des Sees durch Verkaufserlöse von ca. 800.000 EUR und durch die Übernahme der Erschließungsleistungen von ca. 830.000 EUR durch den Investor bereits bis 2016 umgesetzt werden (Phase 1). Dies entspräche in etwa einem Anteil von ca. 36 % des Gesamtinvestitionsvolumens.

Durch die Konzentration auf den nordwestlichen Bereich des Sees kann in Verbindung mit der privaten Investition des Golfplatzes bereits ein elementarer und für sich funktionierender Abschnitt des öffentlichen Wegenetzes (ca. 53% des gesamten Rundweges) realisiert werden. Die verbleibenden Aufwendungen zur Herrichtung der weiteren Abschnitte sollen dann entsprechend der Mittelzuweisung aus dem städtischen Haushalt in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Die Verwaltung steht in engem Kontakt mit dem Land Sachsen-Anhalt, hierfür weitere Fördermöglichkeiten zu erschließen. Eine Übersicht über die möglichen Entwicklungsabschnitte ist als Anlage beigefügt.

Die Errichtung des Golfparks einschließlich der dafür notwendigen Hochbauten erfolgt durch den Investor und soll nach dessen Angabe bis 2016 abgeschlossen sein.

Analoge Vereinbarungen sind im konkreten Fall einer Investitionsabsicht mit den anderen Vorhabenträgern beabsichtigt.

#### • **Finanzielle Auswirkungen**

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:

Ausbau des Rundwegs:	ca. 1,4 Mio €
Herrichtung der Badestellen:	ca. 0,8 Mio €
Bau der Parkplätze:	ca. 1,0 Mio €
Ertüchtigung der Wegeanschlüsse:	ca. 0,4 Mio €
Ausbau von Erschließungsstraßen:	ca. 0,9 Mio €
Gesamtvolumen:	ca. 4,5 Mio €
<u>Investitionen 2015/16 (Phase 1) -</u>	<u>ca. 1,63 Mio €</u>
verbleibender Investitionsaufwand	ca. 2,87 Mio €

Ver- und entsorgungstechnische Aufwendungen im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sind durch den jeweiligen Investor zu tragen. Die Stadt Halle hat sich diesbezüglich zu keinerlei Vorleistungen verpflichtet.

Anlage:

- Übersicht über die möglichen Entwicklungsphasen der Erschließung des Freizeit- und Erholungsraumes Hufeisensee