

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 29
„Sonderbaufläche Sportpark Karlsruher Allee“

- Aufstellungsbeschluss -

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Das Gelände der Nachwuchsabteilung des Halleschen Fußballclub e. V. (HFC) im Bereich des Sandangers liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale und wurde mit seinen Gebäuden sowie den Spiel- und Trainingseinrichtungen durch das Hochwasser im Juni 2013 überflutet und stark beschädigt. Im Bereich der vorhandenen Gebäude wurde während des Juni-Hochwassers eine Einstauhöhe von bis zu 2,5 m über Geländeoberkante festgestellt. In Auswertung der vergangenen extremen Hochwasserereignisse überarbeitet das Land Sachsen-Anhalt gegenwärtig die Hochwasserkonzeption für die Saale. Im Ergebnis sind für das Stadtgebiet von Halle neue und höhere Bemessungsstände zu erwarten. Die Hochwasserbetroffenheit des Standortes wird sich damit weiter erhöhen bzw. verschärfen. Davon werden neben den baulichen Anlagen vor allem auch die Sportflächen betroffen sein. Aufgrund dieser Situation sucht der HFC mittelfristig einen neuen Standort. Des Weiteren erfüllen die Trainingsbedingungen und die Anforderungen für die Austragung von Spielen mit den vorhandenen baulichen Anlagen an dem Standort nicht die Anforderungen, die der Deutsche Fußballbund an derartige Sportanlagen stellt, um eine Lizenzierung mit entsprechender Sportförderung zu erreichen. Ziel ist es, ein gemeinsames Leistungszentrum für männliche und weibliche Spieler für den HFC an einem anderen Standort zu errichten.

Aufgrund des Flächenbedarfes und der Bevorzugung eines Standortes im halleschen Süden in relativer Nähe zur Sportschule kommen im Ergebnis einer Standortprüfung die ehemaligen Wohnbauflächen im 7. Wohnkomplex westlich der Karlsruher Allee im Stadtteil Silberhöhe für eine solche Entwicklung in Frage.

Mit dem Rückbau der Gebäude im ehemaligen 7. Wohnkomplex zur Beseitigung des strukturellen Wohnungsleerstandes im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau Ost verfolgte die Stadt das Ziel, mittel- bis langfristig zusammenhängende Flächen für eine andere bauliche Nachnutzung zu erhalten.

In seiner 55. öffentlichen Sitzung am 28.05.2014 hat der Stadtrat den Standort westlich der Karlsruher Allee im Stadtteil Silberhöhe für die Errichtung eines Sport-Leistungszentrums mehrheitlich bestätigt (Beschluss Nr. V/2014/12541).

1.2 Planungserfordernis

Die Rückbauflächen im 7. Wohnkomplex sind nicht mehr dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Deshalb ist für die Zulässigkeit des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt den Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Notwendig wäre für die Sportanlage eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport. Dafür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2. Planungsziele

Mit der Änderung des FNP wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung eines Sportparks für ein Fußballnachwuchszentrum.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 „Sportpark Karlsruher Allee“ geführt. 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 FNP an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der FNP vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch den Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung.

Das FNP-Änderungsverfahren wird analog zum Bebauungsplan mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die FNP-Änderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

4. Übergeordnete Planungen

Gemäß dem Ziel 45 des **Landesentwicklungsplanes** (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt sind Sportstätten in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten. Mindestens in allen Zentralen Orten sollen ausreichende, demografiegerechte Sportinfrastrukturen vorhanden sein. Dazu sollen die Kommunen im Rahmen von Sportstättenentwicklungsplänen ein bedarfsgerechtes Angebot entwickeln und umsetzen. (G 38) Mindestens in allen Oberzentren soll auch eine bedarfsgerechte Infrastruktur für den Spitzensport vorgehalten werden. (G 39) Sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß den im REP enthaltenen einzelfachlichen Grundsätzen zum Punkt 6.18 Erholung, Freizeit und Tourismus soll in allen Landesteilen dem zunehmenden Bedürfnis aller Bevölkerungsgruppen nach Erholung, aktiver Freizeitgestaltung und Sport durch den Auf- und Ausbau entsprechender Einrichtungen entsprochen werden. Durch die Einrichtung gut erreichbarer, vielseitig nutzbarer und umweltverträglicher Sportstätten und Freizeitanlagen soll in allen Teilräumen des Landes ein breites und vielfältiges Sportangebot entwickelt und gesichert werden.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Saale) von 1998 stellt im Geltungsbereich der FNP-Änderung westlich der Karlsruher Allee eine Wohnbaufläche dar. Innerhalb dieser Fläche ist ein Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ enthalten, da sich eine solche Einrichtung dort befand, die aber nach der Aufgabe der Nutzung abgerissen wurde. Ein Bedarf an einer solchen Nutzung besteht an diesem Standort nicht mehr.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) erarbeitet. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Mit Beschluss des ISEK 2007 wurde der Stadtteil Silberhöhe als Fördergebiet Stadtumbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost fortgeführt (Beschluss-Nr. IV/2007/06567). Gemäß dem im ISEK, Teil Stadtumbaugebiete, enthaltenen Stadtumbaukonzept für den Stadtteil waren nach der Umsetzung des flächenhaften Rückbaus der Wohngebäude im Bereich des 7. WK diese Flächen langfristig als Vorbehaltsflächen für andere bauliche Nutzungen vorgesehen.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) trifft keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich. Die Karlsruher Allee ist als wichtige Verkehrsstraße gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes hat sie die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße.

Derzeit wird an einem Verkehrsentwicklungsplan gearbeitet. Der Abschlussbericht des Arbeitskreises Verkehrsentwicklungsplanung 2025 liegt dazu bereits vor.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Die zu ändernde Fläche liegt im Süden der Stadt Halle (Saale) im Stadtviertel Silberhöhe, ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet wird im Osten durch die Karlsruher Allee, durch die Kleingartenanlagen „Zur Sonne“ im Norden und „Am Eierweg“ im Westen sowie durch Wohnbebauung im Süden begrenzt.

Die in den Geltungsbereich der Änderung einzubeziehenden Flächen, sind derzeit ungenutzte und unbebaute Flächen, auf denen im Zuge des Stadtumbaus Wohnungsrückbau umgesetzt wurde.

Die angrenzenden Kleingärten sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Südlich angrenzend zeigt der FNP noch eine Gemeinbedarfsfläche, die Standort einer Schule war. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage zu dieser Sachdarstellung erkennbar.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10 ha.

6. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der FNP ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, der die rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke bildet.

Die Darstellung der Sonderbaufläche Sport im FNP ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung eines Fußball-Nachwuchszentrums an dem Standort. Im Zusammenhang mit Sporteinrichtungen sind die Lärmemissionen und das Verkehrsaufkommen zu untersuchen, wobei in Bezug auf letzteres davon ausgegangen werden kann, dass die Karlsruher Allee zur äußeren Erschließung der Fläche ausreichend leistungsfähig ist.

Da die Errichtung der Sportanlagen auf vormals für Wohnungsbau genutzten Flächen erfolgen soll, entfallen diese für eine künftige Wohnnutzung. Dies geschieht in Übereinstimmung mit den bisherigen städtischen Zielsetzungen (siehe ISEK 2007, Stadtumbaukonzept Silberhöhe) für die Nachnutzung dieses Standortes. Jedoch haben sich die äußeren Rahmenbedingungen geändert. Während das ISEK 2007 noch von einer insgesamt weiter schrumpfenden Einwohnerzahl für die Stadt Halle (Saale) ausging, gehen neuere Prognosen aufgrund der Zuwanderung von einer mindestens gleichbleibenden, wenn nicht leicht wachsenden, Einwohnerzahl in dem Prognosezeitraum bis 2025 aus. Hinzu kommt, dass durch die Zuwanderung insbesondere jüngerer Menschen das Durchschnittsalter der Einwohner stagniert. Somit wird in dem Prognosezeitraum von einer etwa gleichbleibenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau ausgegangen, der sich auf den derzeit vorhandenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Flächen nach derzeitiger Kenntnis langfristig nicht mehr decken lässt. Es könnte deshalb notwendig werden, für die im FNP als Wohnbaufläche entfallende Fläche eine neue, bisher anderweitig genutzte Fläche aufzunehmen.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Umweltbericht erstellt.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Da der Regelungsgehalt des FNP sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung erstreckt, es sich also um eine reine Flächenplanung handelt, können Maßnahmen im FNP nicht dargestellt und demzufolge auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin nicht untersucht werden. Mit den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung stimmt die Änderung des FNP überein. Dies wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 13.03.2014, in dem die Planung vorgestellt wurde, bestätigt. Die zu entwickelnde Fläche, für die der FNP geändert wird, ist für eine Ansiedlung eines Fußball-Nachwuchszentrums vorgesehen. Damit sollen die derzeitigen Trainings- und Spielbedingungen erheblich verbessert werden. Die Beteiligung der Bürger ist wie bei allen Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschrieben und findet in einem zweistufigen Verfahren, zum Vorentwurf und zum Entwurf der Planung, statt. Im Verfahren werden die unterschiedlichen Interessenlagen abgewogen und im Abwägungsbeschluss dokumentiert.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderung des FNP wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Die Mittel zur Finanzierung der erforderlichen Gutachten, u. a. Umweltbericht, Verkehrs- und Schallgutachten, werden über die Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 beantragt. Die Gutachterleistungen sind dann dem Produkt 8.421011014.700 – HW 195 Nachwuchszentrum HFC zu zuordnen.

9. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung des Sport- und Freizeitangebotes der Stadt Halle (Saale). Die Kinder und Jugendlichen können gemeinsam an einem Standort trainieren. Der Standort ist städtebaulich integriert. Eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV (Straßenbahn, S-Bahn) ist gewährleistet. Es erfolgt eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung der derzeit überwiegend brachliegenden ehemaligen Wohnbaufläche.

Mit der Verlagerung des jetzigen Sportanlagenstandortes in den Stadtteil Silberhöhe werden die Flächen am bisherigen Standort am Sandanger u. a. für den Hochwasserschutz im Grün- und Erholungsraum der Saaleaue nutzbar.

Contra:

Bei Nutzung der Sportanlage bei Wettkampfspielen ist mit zusätzlichem Verkehr auf der Karlsruher Allee zu rechnen.

Anlage

- Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich