

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 167 „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 Halle neue und höhere Bemessungsstände zu erwarten. Die Hochwasser-Betroffenheit 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. Die derzeitigen Trainingsbedingungen und die Anforderungen für die Austragung von Spielen mit den vorhandenen baulichen Anlagen erfüllen zurzeit 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 mit männlichen und weiblichen Spielern für den HFC an einem anderen Standort zu errichten. Aufgrund des Flächenbedarfes von ca. 6 bis 7 ha verbunden mit der Bevorzugung eines Standortes im halleschen Süden und der Nähe zur Sportschule in der Robert-Koch-Straße sollen die ehemaligen Wohnbauflächen im 7. Wohnkomplex westlich der Karlsruher Allee im Stadtteil Silberhöhe entwickelt werden.

Mit dem Rückbau der Gebäude in diesem Bereich verfolgte die Stadt gemeinsam mit den ortsansässigen Wohnungsunternehmen 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, dem Standort westlich der Karlsruher Allee im Stadtteil Silberhöhe (BV V/2014/12541) für die Errichtung eines Leistungszentrum mehrheitlich zugestimmt.

1.2 Planungserfordernis

Die Flächen des geplanten Standortes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist für die geplante Nutzung als Sonderbaufläche erforderlich. Weiterhin sind die Rückbauflächen im WK 7 nicht mehr dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Deshalb ist für die Zulässigkeit des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Das Plangebiet liegt westlich der Karlsruher Allee im Stadtteil Silberhöhe. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch den Bertolt-Brecht-Weg begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch das Flurstück 40 und einer Teilfläche des Flurstückes 27, Flur 6, Gemarkung Wörmnitz begrenzt. Im Westen ver-

läuft die Grenze des Geltungsbereichs an der Westgrenze der Flurstücke 8, 35, 36, 37 und 41, Flur 6, Gemarkung Wörmnitz. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8 Hektar. Auf den Flächen standen Wohngebäude und ein Einkaufsmarkt, die in den vergangenen Jahren zurückgebaut wurden. Die Straßenerschließung ist noch vorhanden. Heute liegen die Flächen brach. Auf den Abbruchflächen sind größtenteils neue Grünflächen entstanden, die neben den bereits im damaligen Wohngebiet vorhandenen Wiesen teilweise weiterhin gemäht und teilweise der Sukzession mit lokal beginnender Verbuschung überlassen werden. Umgeben ist es im Westen und Norden von Kleingartenanlagen sowie im Süden von einzelnen Wohngebäuden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 und die zugehörigen Flurstücke in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

3. Planungsziele und –zwecke

3.1 Städtebauliches Zielkonzept

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung für Sportanlagen
- Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben zum Zwecke eines Leistungszentrums mit Vereins-, Trainings- und Wettkampfstätten
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, vor allem des Lärmschutzes

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vorzugsweise z.B. durch Entsiegelung und Begrünung nicht mehr benötigter Betonflächen im Plangebiet durchgeführt werden
- ortsbildprägender Baumbestand soll, soweit er in das Planungskonzept integriert werden kann, erhalten werden
- begleitende Begrünung der neuen Wege und Straßen
- der Sportpark soll zur besseren Einbindung in die Umgebung insgesamt von einem Grüngürtel eingerahmt werden
- die für die zukünftige Sportstätte erforderliche Stellplatzanlage soll mit Bäumen gegliedert werden

3.3 Verkehrskonzept

- das Plangebiet kann von der Karlsruher Allee erschlossen werden
- Anbindung ÖPNV über Straßenbahnhaltestelle Freyburger Straße
- Anbindung Radverkehr über Radroute Silberhöhe – Südstadt - Stadtzentrum
- Neuordnung der Verkehrsflächen
- detaillierte Aussagen über die Lage der Erschließung können erst durch die erforderlichen Verkehrsuntersuchungen erbracht werden, da Sportstätten vor allem beim Wettkampfbetrieb zusätzlichen Verkehr erzeugen
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze
- Beachtung der Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Halle (Saale)

3.4 Planungszwecke

Zur Erreichung der oben genannten Planungsziele ist es erforderlich gemäß 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan für die städtebauliche Neuordnung aufzustellen. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für die Errichtung von Sportanlagen soll das Leistungszentrum für die Nachwuchsspieler des HFCs als multifunktionale Sportanlage ermöglicht werden. Dabei sollen die derzeit brach liegenden Flächen neu geordnet werden. Die beabsichtigte Nutzung soll zur Stärkung des Stadtteils beitragen und über den Stadtteil hinaus eine gesamtstädtische Bedeutung erreichen.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Größe der Fläche von ca. 8 ha und des Umfangs soll das Planverfahren auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

Im Planverfahren sind die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Ziele zu untersuchen und abzuwägen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt. Weiterhin können unter anderen die Verkehrserschließung und der Immissionsschutz Einfluss auf die Umsetzung des Projektes haben. Dafür sind entsprechende Gutachten erforderlich.

5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Gemäß dem Ziel 45 des **Landesentwicklungsplanes** (LEP) 2010 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 nach dem Grundsatz 38 (G 38) im Rahmen von Sportstättenentwicklungsplänen ein bedarfsgerechtes Angebot entwickeln und umsetzen. Mindestens in allen Oberzentren soll gemäß G 39 auch eine bedarfsgerechte Infrastruktur für den Spitzensport vorgehalten werden.

Sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle von 2010 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.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) erarbeitet. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Mit der Umsetzung des flächenhaften Rückbaus der Wohngebäude im Bereich des

7. WK, westlich der Karlsruher Allee in der Silberhöhe wurde das Ziel verfolgt, diese Flächen langfristig als Vorbehaltsflächen für andere bauliche Nutzungen zu erhalten.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 der Stadt Halle (Saale) sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine weiteren spezifischen Aussagen getroffen.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) von 1997 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.

Die städtebauliche Entwicklung sieht im **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Innerhalb dieser Fläche ist ein Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ enthalten, da sich eine solche Einrichtung dort befand. Ein Bedarf an einer solchen Nutzung besteht an diesem Standort nicht mehr. Somit kann der Bebauungsplan bei der Festsetzung von Sondergebieten für Sportanlagen vorgesehen ist, nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP muss demzufolge gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung, das Leistungszentrum für den weiblichen und männlichen Nachwuchs des HFCs auf den Flächen westlich der Karlsruher Allee in der Silberhöhe neu zu errichten, ist am 13.03.2014 erfolgt. Das Vorhaben wird als familienverträglich beurteilt. Im weiteren Verfahren soll noch geprüft werden, ob eine Nutzung einzelner Sportanlagen durch die Öffentlichkeit möglich ist. Eine erneute Familienverträglichkeitsprüfung soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 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 Nachwuchszenrum HFC zuzuordnen.

8. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung des Sport- und Freizeitangebotes der Stadt Halle. Die Kinder und Jugendlichen der Stadt Halle können gemeinsam an einem Standort trainieren. Es erfolgt eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Wohnbaufläche und mit der Verlagerung des jetzigen Sportanlagenstandorts in die Silberhöhe werden Flächen für den Hochwasserschutz im Grün- und Erholungsraum der Saaleaue frei. Eine Wiedernutzbar-machung von Brachflächen dient generell dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung. In Verbindung mit den angrenzenden Kleingartenanlagen und der nicht weit entfernten Saale- bzw.

Elsteraue entsteht hier ein Schwerpunktstandort für Freizeit und Naherholung am südlichen Stadtrand Halles.

Contra:

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

Anlagen:

Anlage 1

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 167 „Sportpark Karlsruher Allee“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 2

Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich