



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00582**  
Datum: 10.04.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.05.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 31  
„Saaleufer am Böllberger Weg“ - Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 31 „Saaleufer am Böllberger Weg“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170.
2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung ist der Anlage der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung zu diesem Beschluss zu entnehmen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 31  
„Saaleufer am Böllberger Weg“

### **- Aufstellungsbeschluss -**

## **1. Planungsanlass und –erfordernis**

### **1.1 Planungsanlass**

Das Saaleufer am Böllberger Weg ist für die Stadt Halle (Saale) ein wichtiger Entwicklungsbereich. Ein übergeordnetes Ziel ist es, den Uferstreifen in weiten Teilen als Erholungsbereich für die angrenzenden, z. T. stark verdichteten Wohnquartiere zugänglich zu machen und damit der Stadt den Bezug zu ihrem Fluss als Erlebnisraum zurückzugeben. Dies wurde im Jahr 1998 im Flächennutzungsplan verankert. Die Umsetzung dieses Ziels sollte vor allem durch eine Verbesserung der Wegebeziehungen und durch den Ausbau der im Ansatz vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen möglich gemacht werden. Die bestehenden Gemengelagen sollten durch Rückstufung der Nutzungsintensität planerisch gelöst werden. Bei stark belastenden Betrieben sollte eine Verlagerung angestrebt und Betriebe, die nicht wesentlich stören, am Standort erhalten werden. Bereits am 29. Mai 1996 wurde ein Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan Nr. 96 „Böllberger Weg/Saaleufer“ (Beschluss-Nr. 96/I-20/375) gefasst, der die damals noch im Entwurf vorliegenden Ziele des Flächennutzungsplanes aufnahm, um sie in verbindliche Bauleitplanung umzusetzen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer konnte die Planung nicht weitergeführt werden. Aktuell gibt es jedoch wieder ein verstärktes Investitionsinteresse in dem Stadtbereich. Konkreter Anlass für die Wiederaufnahme der Planungen ist die Absicht, in Ergänzung zu den vorhandenen Baustrukturen im Bereich zwischen der Hafenbahntrasse im Norden und der Straße Altböllberg im Süden ein zum Teil unbebautes Gebiet westlich des Böllberger Weges für die Errichtung von Wohnungen, nicht störendem Gewerbe und mischgenutzten Bauformen unter Erhalt des vorhandenen Gewerbes zu entwickeln. Dies entspricht nicht mehr in allen Belangen den Zielen des Flächennutzungsplanes.

### **1.2 Planungserfordernis**

Das Plangebiet entlang des Böllberger Weges ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB und im rückwärtigen Teil teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Für die Zulässigkeit geplanter Nutzungen und um Nutzungskonflikte zu vermeiden besteht gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung weichen von den Zielen und Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ab. Als Voraussetzung für den Bebauungsplan ist deshalb eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

### **1.3 Heutige und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich den nördlichen Bereich überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholungseinrichtungen/Freizeiteinrichtungen dar. Daran schließen sich eine Mischbaufläche am Böllberger Weg und in Richtung Saale eine Wohnbaufläche an. Südlich dieser beiden Flächen stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen mit Versorgungsfunktion und den Zweckbestimmungen Sportplatz, Parkanlage und Friedhof dar.

An diese Grünflächen schließt wiederum eine Wohnbaufläche an, in die das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ integriert ist, das auf eine ehemals dort bestehende Nutzung zurückzuführen ist. Am Böllberger Weg wird das Symbol „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Dabei handelt es sich um die Böllberger Kirche.

Der Uferbereich der Saale wird als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Im Erläuterungsplan Straßennetz zum Flächennutzungsplan wird eine Variante eines „mittleren“ Saaleübergangs für den Motorisierten Individualverkehr dargestellt, die etwa in Höhe der Rohrbrücke und damit nördlich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung verläuft. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan steht dazu, dass die Trasse des mittleren Saaleüberganges freigehalten wird, um eine Option für einen solchen Übergang offenzuhalten. Im Flächennutzungsplan selbst wird die Trasse bisher nicht dargestellt.

Im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der Sonderbaufläche künftig gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die sich daran anschließende teils als Wohnbaufläche, teils als Mischbaufläche dargestellte Fläche soll vollständig als Mischbaufläche dargestellt werden. Insgesamt soll aber der Anteil Wohnbauflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung erweitert werden, dafür entfällt u. a. die bisher als Sportplatz dargestellte Grünfläche.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof bleibt im Flächennutzungsplan erhalten.

Die detaillierten neuen Flächennutzungsdarstellungen ergeben sich im weiteren Planungsprozess.

## **2. Planungsziele**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Neustrukturierung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzungen als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Folgende Planungsziele sind hervorzuheben:

- Gliederung des Plangebietes nach Nutzungsarten unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB),
- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei, auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes sowie im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage.

## **3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ 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 Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der Flächennutzungsplan vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren 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. Dabei 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 zusammengefasst.

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

#### **4. Übergeordnete Planungen**

##### ***Landes- und Regionalplanung***

Sowohl im **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

Laut Ziel Z 24 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln und zu sichern, dass sie der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge dienen. Gemäß Ziel Z 28 sind Zentrale Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur und Ziel – und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Der Auenbereich der Saale wird im LEP und im REP als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt.

##### ***Integriertes Stadtentwicklungskonzept***

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen. 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. Im ISEK ist ein gesamtstädtisches Leitbild die Profilierung der Stadt Halle (Saale) u. a. als unternehmer- und familienfreundliche Stadt. Dazu gehört es, die entsprechenden Angebote vorzuhalten.

Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben. Ein Schwerpunktbereich ist dabei die „Stadt am Fluss“ mit unterschiedlichen Nutzungen, von der Erholungsnutzung bis hin zur Wohnnutzung. Die Planung entspricht diesen konzeptionellen Überlegungen.

## **Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan von 1997 und im Vorentwurf des Landschaftsplans von 1994 der Stadt Halle (Saale) sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine weiteren spezifischen Aussagen getroffen.

## **Verkehrspolitisches Leitbild**

Im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 ist der Böllberger Weg als Verkehrsstraße gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes ist er als Straße mit bedeutender Verkehrsnetzfunktion (§ 45 Abs. 1c StVO) eingestuft.

In Höhe der Rohrbrücke ist im Verkehrspolitischen Leitbild eine Variante eines weiteren Saaleübergangs für den Motorisierten Individualverkehr skizziert. Diese Darstellung wurde in den Erläuterungsplan Straßennetz im Flächennutzungsplanerläuterungsbericht übernommen. Derzeit wird an einem Verkehrsentwicklungsplan gearbeitet, der das Verkehrspolitische Leitbild ablösen soll.

## **5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum**

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Innenstadtbereich anteilig im Stadtteil Böllberg/Wörmlitz und im Stadtviertel Gesundbrunnen zwischen Böllberger Weg und Saale und hat eine Größe von ca. 7,5 Hektar.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Saale, im Osten durch den Böllberger Weg und im Süden durch den Gehweg Altböllberg begrenzt. Im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze südlich der Hafenbahntrasse.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

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

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im nördlichen Teil des Änderungsbereiches soll dem dort bestehenden Unternehmen Planungssicherheit geben. Dabei müssen eventuelle Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbe und der angrenzend geplanten Wohnnutzung in der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Regelungen in den Festsetzungen vermieden werden.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen wird der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach attraktiven, gut erschlossenen und innenstadtnahen Wohnstandorten im Stadtgebiet von Halle entsprochen. Insbesondere die Wassernähe, dabei jedoch hochwassersicher, erweist sich hierbei als Standortvorteil. Die überwiegende Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen entspricht dem u. a. im Baugesetzbuch definierten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan muss sich aus dem Wohnbauflächenbedarf der Gesamtstadt ableiten lassen. Die Darstellung neuer Wohnbauflächen ist dann begründet, wenn der FNP nicht mehr ausreichend Flächen ausweisen würde oder dort dargestellte Flächen sich nicht mehr baulich entwickeln lassen und deshalb zugunsten anderer Flächen aus dem FNP herausgenommen werden müssten. Eine Bilanzierung des Wohnbauflächenbedarfes wird gegenwärtig auf der Grundlage der von der im Auftrag der Stadt erarbeiteten Bevölkerungsprognose durchgeführt. Diese Prognose wurde notwendig, da die Prognose des Statistischen Landesamtes die aktuellen positiven

Entwicklungen in der Stadt Halle (Saale) noch nicht widerspiegelt und eine neue Prognose kurzfristig nicht zu erwarten war.

Die Einwohnerzahl der Stadt Halle (Saale) ist in den letzten Jahren wieder leicht gestiegen. Die Prognose der Stadt geht deshalb im Unterschied zu der älteren Prognose des Landes von einer stabilen weiteren Entwicklung und deshalb auch von einer stabilen Wohnbauflächennachfrage aus. Die für die Prognose der Stadt getroffenen Annahmen wurden mit dem Statistischen Landesamt abgestimmt.

Das Ergebnis der Wohnbauflächenbilanzierung fließt in die Planung ein.

Die bisherige Darstellung Sportplatz im Geltungsbereich der FNP-Änderung entfällt. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit unbebaute Flächen in die bauliche Nutzung einbezogen werden müssen.

Die Darstellung der Friedhofsfläche bleibt im Flächennutzungsplan erhalten.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Umweltbericht erstellt.

## **7. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde im Jour-Fixe Familienverträglichkeit am 24. Oktober 2014 vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten sowohl die bessere Zugänglichkeit zum Landschaftsraum Saale als auch die Verlegung des Saaleradwanderweges vom verkehrsbelasteten Böllberger Weg an den Uferbereich der Saale als familienverträglich. Die sonstigen Planungsziele stehen nicht im Konflikt zu einer familienfreundlichen und -verträglichen Stadtentwicklung.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt. Die Kosten für den aus Ressourcengründen extern zu vergebenden Umweltbericht sind im Produkt Räumliche Planung, Sachverständigenkosten 54310700, eingestellt.

Sofern im Zusammenhang mit Investitionsvorhaben die Möglichkeit der Übernahme der Planungskosten für die FNP-Änderung ganz oder anteilig durch Investoren besteht, wird dies über städtebauliche Verträge geregelt.

## **9. Pro und Contra**

### **Pro:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Voraussetzung für die bereits seit den 90er Jahren geplante Neustrukturierung des bislang überwiegend gewerblich geprägten und für die Einwohner der angrenzenden Wohngebiete in der Regel unzugänglichen Böllberger Saaleufers. Mit der Steuerung der innenstadtnah gelegenen gewerblichen Nutzungen können potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch gelöst werden. Den bestehenden Unternehmen gibt dies Planungssicherheit für die weitere Entwicklung. Mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage und gleichzeitig in Saalenähe wird einer großen Nachfrage nach derartigen Standorten Rechnung getragen. Das „Wohnen am Fluss“ in hochwassergeschützter Lage hat eine hohe Attraktivität. Damit einhergehend soll die Zugänglichkeit und damit auch die Erlebbarkeit der Saale verbessert werden.

Die Planung dient zum einen der besseren Bodennutzung in innenstadtnah gelegenen Gebieten und zum anderen der Umsetzung der Zielstellung der Sicherung von Arbeitsplätzen und des planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“.

**Contra:**

Die in Fortführung der Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Bebauung, die innere Erschließung und die Verlagerung des Saale-Radwanderweges in Ufernähe wird bisher kaum bzw. wenig gestörte Biotope tangieren. Ebenso werden die Revitalisierung langjähriger Gewerbebrachen und die Umnutzung leerstehender Gebäude zu Konflikten mit dem Ziel des Schutzes geschützter Tierarten führen (z. B. Verlust von potenziellen Fledermausquartieren). Die öffentliche Nutzung der Uferbereiche (Erlebbarkeit der Saale) und die private Wohnnutzung (Leben am Fluss) erzeugen Interessenskonflikte im Bereich Abgeschlossenheit des Wohnumfeldes.

**Anlagen:**

- Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 31 „Saaleufer am Böllberger Weg“