



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03801**
Datum: 11.12.2003
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.12.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	13.01.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.01.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14
"Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz"**

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der FNP-Änderung vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden geprüft. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“. Der Darstellungsänderung Grünfläche in Sonderbaufläche wird zugestimmt, der Erläuterungsbericht gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

BESCHLUSSVORLAGE

- Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“
 - Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“
-

Inhaltsübersicht

Teil I	Abwägung
Teil II	Änderung bestehend aus: <ul style="list-style-type: none">– Änderungsplan– Erläuterungsbericht

TEIL I ABWÄGUNG

Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“

Inhaltsübersicht

1. Sachdarstellung
2. Stand des Verfahrens
3. Abwägung
 - 3.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist
 - 3.1.1 Beteiligte, die keine Stellungnahme abgegeben haben
 - 3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten
 - 3.2 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
 - 3.2.1 Stellungnahme der HAVAG vom 27.10.03
 - 3.2.2 Stellungnahmen zum Thema Vorranggebiet für Hochwasserschutz Saale
 - Regierungspräsidium Halle, obere Landesplanungsbehörde (Dezernat 32)
 - Regierungspräsidium Halle, obere Behörde für Wasserwirtschaft (Dezernat 42)
 - Regionale Planungsgemeinschaft Halle
 - 3.2.3 Stellungnahmen zum Thema Vorsorgegebiet für Erholung „Saaletal“
 - Regierungspräsidium Halle, obere Landesplanungsbehörde (Dezernat 32)
 - Regionale Planungsgemeinschaft Halle
 - 3.2.4 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Immissionsschutzbehörde (Dezernat 46), vom 28.11.03

Anlage: Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Sachdarstellung

Im genehmigten FNP wird die Änderungsfläche als *Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage* und gleichzeitig als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Sie grenzt unmittelbar westlich an eine *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholungs-, Freizeit-, Sporteinrichtung*. Beide Flächen wurden ehemals durch das städtische Gaswerk baulich genutzt. Eine erneute gewerbliche Nutzung des Standortes war wegen des hohen Konfliktpotenzials mit der Umgebung nach heutigen Planungsvorstellungen nicht mehr denkbar. Der FNP intendierte daher einerseits eine Nachnutzung dieser Gewerbebrache für einen Erholungs-, Freizeit- und Sportschwerpunkt auf der Salineinsel. Damit sollte dieser im städtischen Gefüge zentrale Verbindungsraum zwischen „Alt-Halle“ und Halle-Neustadt für freizeitorientierte Nutzungen mit Funktion für die Gesamtstadt deutlich aufgewertet werden. Andererseits sollte das Landschaftsschutzgebiet Saale und Grünflächen zu Lasten bisher baulicher Nutzung ausgedehnt werden, um die Naturraumfunktionen der Saale zu unterstützen.

Der B-Plan 102.3 „Mansfelder Straße/ Holzplatz/ ehemaliges Gaswerk“ soll die Ansiedlung der populärwissenschaftlichen Schweizer Dauerausstellung „Phänomene“

ermöglichen, welcher in einer Machbarkeitsstudie hohes touristisches Potenzial für Halle bescheinigt wird. Damit wird die im Flächennutzungsplan vorgesehene Planung für das ehemalige städtische Gaswerksgelände aufgegriffen. Das Großvorhaben „Phänomene“ hat jedoch einen höheren Flächenbedarf, als es der FNP vorsieht. Der Holzplatz ist in Halle ein optimaler Standort für ein derartiges Vorhaben, nicht zuletzt wegen seiner innenstadtnahen, verkehrsgünstigen Lage und des hohen Freizeitpotenzials der Salineinsel. Dies macht die Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche zu Lasten der im FNP bisher geplanten Grünfläche notwendig. Es ist jedoch zu beachten, dass der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft durch erhebliche Vorbelastungen aufgrund der ehemals industriellen Nutzung gekennzeichnet ist. Die Einschränkung der diesbezüglichen Planungsvorstellungen des FNP betrifft eine Gewerbebrache, keine unbebaute Landschaft.

Für diese Änderung der Planungsvorstellungen ist ein Änderungsverfahren des FNP notwendig. Unabhängig von der geplanten Dauerausstellung „Phänomene“ erzeugt der Standort hohe Vorlaufkosten für eine Investition, die nur über ein Großprojekt mit in der Regel höherem Flächenbedarf als im FNP bisher vorgesehen rentierbar sind. Das war zum Zeitpunkt der Planaufstellung des FNP in dieser Detailliertheit nicht bekannt. Der B-Plan ist in seinen Festlegungen bewusst allgemein auf die Standortanforderungen gewerblich orientierter Freizeitgroßeinrichtungen/Dauerausstellungen ausgerichtet und deshalb kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Damit wird die ursprüngliche Planungsabsicht des FNP zur Entwicklung eines Freizeitschwerpunktes umgesetzt, jedoch in einem größeren Maßstab.

2. Stand des Verfahrens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 07.08.2003, Az.: 25-21101-7.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

Der Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“ wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 24.09.2003 gefasst.

Die Bürger wurden gemäß § 3(1) Nr.2 BauGB bereits im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 102.3 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 102.3 erfolgte in der Zeit vom 14.10.02 bis 4.11.02, die öffentliche Auslegung vom 3.4.03 bis 7.5.03 (Bekanntmachung im Amtsblatt: 26.3.03).

Mit Schreiben vom 9.10.03 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Die beteiligten TÖB und Nachbargemeinden mit Datum ihrer Stellungnahmen sind in der Anlage zur Abwägung aufgelistet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 8.10.03 in der Zeit vom 16.10.03 bis 17.11.03 statt.

In der vorliegenden Abwägung der Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ergebnisse der Beteiligungen und der öffentlichen Auslegung zusammengefasst.

3. Abwägung

3.1 Stellungnahmen über die eine Abwägung nicht erforderlich ist

3.1.1 Beteiligte, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Träger öffentlicher Belange
2	Bundesvermögensamt Halle
4	Deutsche Telekom AG
7	MITGAS GmbH (regionale Gasversorgung)
9	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser
12	Handwerkskammer Halle
17	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
24	Evangelisches Kreiskirchenamt Kirchliches Bauamt Halle

Nr.	Nachbargemeinden
27	Gemeinde Angersdorf (Saalkreis)
33	Gemeinde Gutenberg (Saalkreis)
35	Gemeinde Holleben (Saalkreis)
36	Gemeinde Korbetha (Kreis Merseburg-Querfurt)
38	Gemeinde Morl (Saalkreis)
39	Gemeinde Oppin (Saalkreis)
40	Gemeinde Peißen (Saalkreis)
41	Gemeinde Queis (Saalkreis)
42	Gemeinde Reußen (Saalkreis)
44	Gemeinde Schkopau (Kreis Merseburg-Querfurt)
45	Gemeinde Sennewitz (Saalkreis)
46	Gemeinde Zscherben (Saalkreis)

3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:
1	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd	16.10.03
3	Deutsche Bahn Netz AG	9.10.03
5	Energieversorgung Halle GmbH	10.11.03
6	Envia Mitteldeutsche Energie AG	29.10.03
8	VNG-Verbundnetz Gas AG (überreg. Gasversorgung)	16.10.03
10	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	3.11.03
13	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	13.11.03
14	Katasteramt Halle	20.10.03
15	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	20.10.03
16	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	15.10.03
17	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	25.11.03
18	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	12.11.03
19	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	7.11.03
20	Landkreis Saalkreis	15.10.03
21	Polizeidirektion Halle	12.11.03
22	Regierungspräsidium Halle Dez. 15 Dez. 34 Dez. 35 Dez. 41 Dez. 43 Dez. 47	14.11.03

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:
25	Stadtwirtschaft GmbH Halle	24.10.03
26	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg	13.11.03

Nr.	Nachbargemeinden	Schreiben vom:
28	Gemeinde Bennstedt (Saalkreis)	6.11.03
29	Gemeinde Brachwitz (Saalkreis)	18.11.03
30	Gemeinde Dieskau (Saalkreis)	20.11.03
31	Gemeinde Dölbau (Saalkreis)	18.11.03
32	Gemeinde Döllnitz (Saalkreis)	19.11.03
34	Gemeinde Hohenweiden (Saalkreis)	14.10.03
37	Gemeinde Lieskau (Saalkreis)	13.11.03
43	Gemeinde Salzmünde (Saalkreis)	6.11.03

In den Stellungnahmen enthaltene Hinweise, z.B. zu Anschlusspunkten an Versorgungsnetze oder zu gesetzlichen Bestimmungen etc., sind bei der Ausführungsplanung zu beachten bzw. im Bauantrag nachzuweisen. Dies gilt auch für die in den aufgeführten Stellungnahmen über die abwägungsrelevanten Anregungen hinaus gegebenen Hinweise.

3.2 Abwägungsvorschläge zu Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

3.2.1 Stellungnahme der HAVAG vom 27.10.03

Die HAVAG verweist in der Stellungnahme zur Änderung des FNP auf ihre Stellungnahme zum B-Plan 102.3 vom 6.5.03 und stimmt unter Beachtung derselben der Änderung zu.

Anregung(en):

Die Mansfelder Straße wird aufgrund der Planung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen belegt. Gleichzeitig ist die Mansfelder Straße stark durch Straßenbahnverkehr frequentiert, für den es zu keinen Behinderungen kommen darf. „Es sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Organisation eines behinderungsfreien Straßenbahnverkehrs festzusetzen.“

Abwägungsbegründung:

Die Anregung bezieht sich auf konkrete Fragen zur Verkehrsorganisation, die bei der Ausführungsplanung zu beachten sind. Im folgenden wird auf die Aussagen im B-Planverfahren 102.3 zurückgegriffen.

Der ÖPNV genießt in der Mansfelder Straße Priorität gegenüber dem Autoverkehr. Dies wird durch das Verkehrsaufkommen der am Holzplatz geplanten Nutzungen nicht geändert. Nach dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 102.3 steigt die Querschnittsnutzung der Mansfelder Straße im Abschnitt Holzplatz/Herrenstraße durch die Planung um ca. 19 % von 3.700 DTV (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, Prognosegrundbelastung 2015) auf 4.400 DTV. Die Querschnittsbelegung in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde steigt in Richtung Herrenstraße von ca. 260 PKW-E/h auf ca. 440 PKW-E/h.

Mit folgenden verkehrsorganisatorischen Maßnahmen sollen die steigenden Verkehrsmengen bewältigt werden:

- Neubau Lichtsignalanlage Knotenpunkt Mansfelder Straße/Holzplatz/Hafenstraße, unter dem Vorbehalt einer genaueren Leistungsfähigkeitsberechnung für diesen Knotenpunkt und einer Einbahnstraßenregelung,
- Neubau einer Fußgängerschutzanlage im Knotenpunkt Mansfelder Straße/ Einbindung Straßenbahn Richtung Glauchaer Platz/Riebeckplatz,

- Ausbildung eines dynamischen Haltestellenbereiches auf der Mansfelder Straße Richtung Altstadt,
- eigener Bahnkörper der Straßenbahn in Richtung Elisabethbrücke ab Einbindung der Strecke vom Glauchaer Platz/Riebeckplatz, dafür Wegfall der Längsparkstände auf der Nordseite der Mansfelder Straße
- Einführung einer Einbahnstraßenregelung ab Einmündung Hafenstraße mit Fahrtrichtung Herrenstraße/Glauchaer Platz und Schaffung eines eigenen Bahnkörpers auch für diese Fahrtrichtung. Die Maßnahme steht unter dem Vorbehalt einer näheren Prüfung der Verkehrsströme.

Das gesamte Maßnahmenpaket wird nach Einschätzung der Gutachter den reibungslosen Ablauf des Straßenbahnverkehrs gewährleisten, da die problematischen Stellen der jetzigen Verkehrsführung – wartende Linksabbieger im Gleisbereich, fehlende Bahnsteige bzw. fehlende Lichtsignalregelung zum Schutz ein- und aussteigender Fahrgäste – entschärft bzw. beseitigt werden.

Die verkehrsorganisatorischen Maßnahmen sollen überwiegend erst auf der Planungsstufe der Entwurfs- und Ausführungsplanung festgesetzt werden, finden sich jedoch bereits in der Begründung der Satzung des B-Plans 102.3.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregung ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

3.2.2 Stellungnahmen zum Thema Vorranggebiet für Hochwasserschutz Saale

Im folgenden werden drei Stellungnahmen zu obigem Thema gemeinsam beantwortet:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Landesplanungsbehörde (Dezernat 32), vom 14.11.03,
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Behörde für Wasserwirtschaft (Dezernat 42), vom 14.11.03,
- Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 27.10.03.

Anregung RP, obere Landesplanungsbehörde:

Es ist das Ziel des Regionalen Entwicklungsprogramms (REP) „Vorranggebiet für Hochwasserschutz Saale“ tangiert. „Gem. Landesentwicklungsplan und Regionalem Entwicklungsprogramm sind Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Maßgabe: Es ist eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.“

Anregung RP, obere Behörde für Wasserwirtschaft:

„Die in dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen liegen teilweise an der Saale und an der Elisabeth-Saale im festgestellten Überschwemmungsgebiet. Die Überschwemmungsgebiete sind für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freizuhalten. Geplante Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet gemäß § 97 Abs. 2 Wassergesetz ... sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.“

Anregung Regionale Planungsgemeinschaft Halle:

Das Vorhaben wird von dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz Saale umschlossen. Bei der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsprogramms wird die Neuausweisung des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz Saale geprüft.

Abwägungsbegründung:

Es wird auf die Abwägung im Rahmen des B-Planverfahrens 102.3 zurückgegriffen.

Eine Gefährdung der Hochwasserschutzfunktion durch die Planung ist nach der erfolgten Abstimmung des Planentwurfes mit der Unteren Wasserbehörde beim Fachbereich Umwelt der Stadt Halle dann nicht gegeben, wenn die Grenzen des festgestellten Überschwemmungsgebietes freigehalten werden oder bei Inanspruchnahme ein Ausgleich durch die Schaffung von Rückstauvolumen erfolgt. Priorität hat für den Bebauungsplan die Freihaltung des Überschwemmungsgebietes von baulichen Eingriffen. Von diesem Grundsatz wird lediglich in dem Bereich nördlich der Straße Holzplatz abgewichen, wo ein schmaler Geländestreifen nördlich der Straße innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Hier wird ein Parkhausstandort an der Straße ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wurden folgende Möglichkeiten geprüft:

- Beibehaltung der jetzigen Grenze des Überschwemmungsgebietes, dazu Schaffung eines Rückhaltegrabens zwischen Parkhaus und Straße,
- Schaffung von Retentionsvolumen im Austausch im Bereich eines alten Saalearmes an der Elisabethsaale, der teilweise wieder freigelegt werden soll.

Der Freilegung des alten Saalearmes wurde der Vorzug gegeben, da hier insgesamt das Retentionsvolumen vergrößert werden kann, und zudem ein Mehrfachnutzen durch die Vergrößerung hochwertiger Biotopbereiche entsteht, der so mit einem Straßengraben am Holzplatz nicht erreichbar ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

3.2.3 Stellungnahmen zum Thema Vorsorgegebiet für Erholung „Saaletal“

Im folgenden werden zwei Stellungnahmen zu obigem Thema gemeinsam beantwortet:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Landesplanungsbehörde (Dezernat 32), vom 14.11.03,
- Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 27.10.03.

Anregung RP, obere Landesplanungsbehörde:

Im Regionalen Entwicklungsprogramm (REP) ist das Saaletal in dem betreffenden Bereich als Vorsorgegebiet für Erholung festgelegt. Andere Planungen und Maßnahmen müssen der Vorsorgefunktion in der Form entsprechen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Zweckbestimmung vermieden wird.

Anregung Regionale Planungsgemeinschaft Halle:

Es wird auf das Vorsorgegebiet für Erholung „Saaletal“ aus dem REP hingewiesen.

Abwägungsbegründung:

Dem raumordnerischen Ziel der Erholungsvorsorge wird mit der Planung gefolgt. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Erholungsnutzung und die Entwicklung von Nutzungen mit touristischer Bedeutung in einem Bereich, der als Industriebrache bisher nicht im Sinne der raumordnerischen Ziele für Erholungszwecke nutzbar ist.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

3.2.4 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Immissionsschutzbehörde (Dezernat 46), vom 28.11.03

Anregungen:

„Die vorgelegten Unterlagen sind aus der Sicht des Immissionsschutzes in wesentlichen Teilen nicht beurteilungsfähig. Die geplanten Vorhaben sind nicht ausreichend dargestellt. Die Emissionen z.B. des zu erwartenden KFZ-Verkehrs auf den Zuwegungen, die im 500m – Bereich als Lärm der geplanten Nutzung zuzurechnen sind, und die Vorbelastung durch den Lärm des VW-Zentrum Halle, Holzplatz sowie die Fremdgeräusche durch den Straßenverkehrs- und Straßenbahnlärm sind nicht

ausreichend dargestellt. Die äußere Erschließung des Gebietes (Verkehrsführung über die Elisabethbrücke) und die Erschließung der geplanten Parkflächen und Parkhäuser sind in ihren Immissionsbeiträgen nicht herausgearbeitet. Die überschlägige Schallimmissionsprognose der Fa. H+B h033schall-eb1 vom 02.10.2002 ist in wesentlichen Teilen nicht nachvollziehbar. Die geplanten Parkhäuser für den Karstadt-Standort sollten ausführlich dargestellt werden. Hier sind sowohl Schallimmissionen als auch die Immissionen von Luftschadstoffen zu betrachten. Die Immissionsbelastung für die maßgeblichen Immissionspunkte im Altenpflegeheim und an den Wohnstandorten im Bereich der Mansfelder Straße und an der Genzmer Brücke sollte dargestellt werden. Dafür sollte durch eine zugelassene Messstelle nach §26 BImSchG ein ausführliches schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Die Belastung durch die gewerblichen Geräusche aus der Vorbelastung und der geplanten Nutzung sowie die Fremdgeräusche sollte in ihrer Summenwirkung an den maßgebenden Immissionsorten betrachtet werden, da die Belastung teilweise mit bis zu 12 dB(A) über den Orientierungswerten für ein Misch- oder Kerngebiet zu erwarten ist. Dem Grunde nach notwendige Schallschutzmaßnahmen sollten dimensioniert werden.

Es wird empfohlen, im weiteren Planungsverlauf das schalltechnische Gutachten erneut im RP Halle, D46.4 vorzulegen. Insbesondere sollte die aktuelle Verkehrskonzeption eingearbeitet werden, die Bezug nimmt auf den Prognosehorizont 2015 und die aktuellen Berechnungsverfahren (z.B. bei der Ausbreitungsrechnung der Lärmbelastung, DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) verwendet.“

Abwägungsbegründung:

Die UVP ist für die hier betroffene Planung nicht im Änderungsverfahren des FNP durchzuführen. Die Anregungen sind daher für den FNP nicht relevant. Aus § 17 UVPG ergibt sich, dass die Plan-UVP im Bebauungsplanverfahren, und im vorliegenden Fall bezüglich der Schallimmissionsprognose, bezüglich der zusätzlich erst dort beurteilungsfähigen Auswirkungen, auch im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren stattfinden muss.

Die Vorbelastung durch die B 80 übertrifft sämtliche geplanten Nutzungen und deren zu erwartende Lärmemissionen. Zwar sind zusätzliche Belastungen durch Verkehrslärm und Freizeitlärm (Veranstaltungen) nicht auszuschließen, können jedoch durch die Umsetzung von Festsetzungen zum Schallschutz im B-Plan als nicht erheblich eingeschätzt werden, so die Plan-UVP zum B-Plan bzw. die Schallimmissionsprognose.

Die geforderten Inhalte einer Schallimmissionsprognose entsprechen dem Untersuchungsumfang, der nach TA Lärm in der vereinfachten Regelfallprüfung (Planungsstufe Baugenehmigungsplanung) nach § 19 BImSchG i. V. m. Nr. 4 TA Lärm zu fordern ist. Die geforderten Untersuchungen setzen zu ihrer sinnvollen Umsetzung eine Vorhabensplanung voraus, die mit der notwendigen Verbindlichkeit die bauliche Ausgestaltung der zu beurteilenden Anlagen festlegt. Diese Planungsgenauigkeit kann erst mit der Bauantragsplanung erreicht werden, denn der Flächennutzungsplan und der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 102.3 sind nicht vorhabensbezogen.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan ist lediglich eine Vorstufe zu der ohnehin nachfolgend gesetzlich vorgeschriebenen Beurteilung nach TA Lärm, die die grundlegenden schalltechnischen Bedingungen der Planung aufzeigen soll. Sie ist insofern weder zu aktualisieren, noch zu ergänzen.

Durch die gesetzlichen Regelungen für das Baugenehmigungsverfahren ist hinreichend sicher gestellt, dass die Teile der UVP, die sinnvollerweise erst in diesem Verfahren erfolgen können, dort auch vorgenommen werden müssen. Es erscheint weder als sinnvoll noch als geboten, die Prüfung nach TA Lärm in solchen Planungsstufen vorzunehmen, in denen die planerische Ausgestaltung der zu beurteilenden Emissionsquellen noch gar nicht hinreichend konkret vorliegt, um zu verbindlichen Ergebnissen kommen zu können. Die gutachterlichen Ergebnisse würden dann überwiegend auf Annahmen beruhen und wären entsprechend im Baugenehmigungsverfahren neu zu erarbeiten, soweit sie von den Annahmen abweichen. Es muss auch nicht befürchtet werden, dass mit der Festsetzung von Sondergebieten für Parkhäuser bereits eine Allgemeinzulässigkeit ohne weiter gehende Berücksichtigung des Immissionsschutzes gegeben sein könnte. Parkhäuser sind in jedem Fall baugenehmigungspflichtig und in diesem Genehmigungsverfahren der Beurteilung nach Nr. 4 TA Lärm zu unterziehen.

Bezüglich Luftschadstoffen liegen für den Standort keine Messreihen vor. Die vorliegenden Messreihen (u.a. zu Schwefeldioxid, Schwebstäuben, Stickoxiden, Standort

Stadtspark) lassen eine für die Innenstadt typische Situation erwarten, in der regelmäßig eher hohe, jedoch nicht grenzwertüberschreitende Belastungen bestehen. Belastungssituationen z.B. durch hohe Ozonwerte haben gesamtstädtischen Charakter und sind nicht auf den hier beplanten Standort beschränkt. Die Luftschadstoffsituation hat insgesamt keine Auswirkungen auf die Eignung des Standortes für die geplanten Nutzungen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant. Ihnen wird deshalb nicht gefolgt.

Anlage zur Abwägung über die Anregungen zur Änderung des FNP der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“

Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Anschreiben vom 09.10.2003

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:	Abwägung ja/nein
1	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd	16.10.03	nein
2	Bundesvermögensamt Halle		
3	Deutsche Bahn Netz AG	9.10.03	nein
4	Deutsche Telekom AG		
5	Energieversorgung Halle GmbH	10.11.03	nein
6	Envia Mitteldeutsche Energie AG	29.10.03	nein
7	MITGAS GmbH (regionale Gasversorgung)		
8	VNG-Verbundnetz Gas AG (überreg. Gasversorgung)	16.10.03	nein
9	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser		
10	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	3.11.03	nein
11	Hallesche Verkehrs-AG	27.10.03	ja
12	Handwerkskammer Halle		
13	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	13.11.03	nein
14	Katasteramt Halle	20.10.03	nein
15	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	20.10.03	nein
16	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt	15.10.03	nein
17	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	25.11.03	nein
18	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	12.11.03	nein
19	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	7.11.03	nein
20	Landkreis Saalkreis	15.10.03	nein
21	Polizeidirektion Halle	12.11.03	nein
22	Regierungspräsidium Halle Dez. 32 Dez. 15 Dez. 34 Dez. 35 Dez. 41 Dez. 42 Dez. 43 Dez. 46 Dez. 47	14.11.03/ 28.11.03	ja nein nein nein nein ja nein ja nein
23	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	27.10.03	ja
24	Evangelisches Kreiskirchenamt Kirchliches Bauamt Halle		
25	Stadtwirtschaft GmbH Halle	24.10.03	nein
26	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg	13.11.03	nein

Nr.	Nachbargemeinden	Schreiben vom:	Abwägung ja/nein
27	Gemeinde Angersdorf (Saalkreis)		
28	Gemeinde Bennstedt (Saalkreis)	6.11.03	nein
29	Gemeinde Brachwitz (Saalkreis)	18.11.03	nein
30	Gemeinde Dieskau (Saalkreis)	20.11.03	nein
31	Gemeinde Dölbau (Saalkreis)	18.11.03	nein
32	Gemeinde Döllnitz (Saalkreis)	19.11.03	nein
33	Gemeinde Gutenberg (Saalkreis)		
34	Gemeinde Hohenweiden (Saalkreis)	14.10.03	nein
35	Gemeinde Holleben (Saalkreis)		
36	Gemeinde Korbetha (Kreis Merseburg-Querfurt)		
37	Gemeinde Lieskau (Saalkreis)	13.11.03	nein
38	Gemeinde Morl (Saalkreis)		
39	Gemeinde Oppin (Saalkreis)		
40	Gemeinde Peißen (Saalkreis)		
41	Gemeinde Queis (Saalkreis)		
42	Gemeinde Reußen (Saalkreis)		
43	Gemeinde Salzmünde (Saalkreis)	6.11.03	nein
44	Gemeinde Schkopau (Kreis Merseburg-Querfurt)		
45	Gemeinde Sennewitz (Saalkreis)		
46	Gemeinde Zscherben (Saalkreis)		

3. Anregungen aus öffentlichen Beteiligungen

keine

TEIL II ÄNDERUNG

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“

Inhaltsübersicht

1. Änderungsplan
2. Erläuterungsbericht

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“

1. Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 07.08.2003, Az.: 25-21101-7.Ä/02, genehmigt.

2. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

Die Änderung betrifft einen schmalen Streifen von 70 bis 80 m Breite westlich der bisherigen Sonderbaufläche „Erholungs-, Freizeit-, Sporteinrichtung“ südlich des Karstadt-Technikgebäudes. Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Süden	Verlängerung der Genzmer Brücke
im Westen	entlang Verlauf Straße Pulverweiden/Hafenbahntrasse/Grenze LSG
im Osten	Westgrenze der im FNP ausgewiesenen Sonderbaufläche
im Norden	Straße „Holzplatz“ südlich des Karstadt-Technikgebäudes

3. Darstellung im genehmigten FNP

Im genehmigten FNP wird die Änderungsfläche als *Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage* und gleichzeitig als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Sie grenzt unmittelbar westlich an eine *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholungs-, Freizeit-, Sporteinrichtung*. Beide Flächen wurden ehemals durch das städtische Gaswerk baulich genutzt. Eine erneute gewerbliche Nutzung des Standortes war wegen des hohen Konfliktpotenzials mit der Umgebung nach heutigen Planungsvorstellungen nicht mehr denkbar. Der FNP intendierte daher einerseits eine Nachnutzung dieser Gewerbebrache für einen Erholungs-, Freizeit- und Sportschwerpunkt auf der Salineinsel. Damit sollte dieser im städtischen Gefüge zentrale Verbindungsraum zwischen „Alt-Halle“ und Halle-Neustadt für freizeitorientierte Nutzungen mit Funktion für die Gesamtstadt deutlich aufgewertet werden. Andererseits sollte das Landschaftsschutzgebiet Saale und Grünflächen zu Lasten bisher baulicher Nutzung ausgedehnt werden, um die Naturraumfunktionen der Saale zu unterstützen.

4. Erfordernis der Änderung

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre wurde das B-Plan Verfahren 102.3 begonnen, das jedoch infolge des Fehlens konkreter Verwertungsabsichten in einem frühen Verfahrensstand verblieb. Erst im Jahre 2002 lagen zwei potenzielle Ansiedlungsvorschläge vor. Dabei stellte sich heraus, dass die Realisierbarkeit der im FNP intendierten Nutzungsvorstellungen durch folgende Faktoren erschwert ist:

- Die Industriebrache des städtischen Gaswerkes verfügt über einen wertvollen Bestand denkmalgeschützter Gebäude (z. B. Gasometer).
- Das Gelände des ehem. Gaswerkes ist hochgradig durch Altlasten beeinträchtigt. Umfangreiche Altlastensanierungen zur Nutzbarmachung des Standortes wurden erst vor kurzem begonnen und werden 2004 abgeschlossen sein. Die dafür eingesetzten

Fördermittel sind gebunden an eine gewerblich orientierte Nachnutzung – nicht zwingend Gewerbe – des Standortes.

- Obwohl die großräumige verkehrliche Erreichbarkeit potenziell hervorragend ist, ist die reale verkehrstechnische Erschließung nur unzureichend gegeben.

Dies führt zu hohen Vorlaufkosten für eine Nutzung des Standortes Holzplatz, so dass es bis vor kurzem unmöglich schien, die Planungsvorstellungen im Sinne des FNP umzusetzen. Die Realisierungsschwelle für Projekte wurde durch diesen erheblichen Finanzbedarf derart angehoben, so dass nur Großprojekte mit dem entsprechenden Finanzvolumen und Besucheraufkommen zur Entwicklung dieses für die Gesamtstadt sehr wichtigen, innenstadtnahen Standortes rentabel sind. Andererseits haben diese Großprojekte einen Flächenbedarf, der über die im FNP ausgewiesene Sonderbaufläche hinausgeht. Er bewegt sich jedoch noch innerhalb des ehemals baulich genutzten Areals – jetzt Gewerbebrache – und befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, ohne den Außenbereich zu beanspruchen – eine städtebaulich optimale Situation.

Z. Zt. wird der die Notwendigkeit der FNP Änderung begründende B-Plan 102.3 „Mansfelder Straße/Holzplatz/ehemaliges Gaswerk“ entwickelt mit der Ansiedlungsabsicht der populärwissenschaftlichen Dauerausstellung „Phänomene“ der schweizerischen Stiftung Züricher Forum. Der B-Plan ist jedoch in seinen Festlegungen bewusst allgemein auf die Standortanforderungen gewerblich orientierter Freizeitgroßeinrichtungen/Dauerausstellungen ausgerichtet und deshalb kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Einerseits wird damit die ursprüngliche Planungsabsicht des FNP zur Entwicklung eines Freizeitschwerpunktes umgesetzt, jedoch in einem größeren Maßstab. Daraus ergibt sich andererseits zwangsläufig eine Einschränkung der im FNP formulierten Zielstellung der Ausdehnung der Naturraumfunktionen in diesem Bereich. Es ist zu beachten, dass der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft durch erhebliche Vorbelastungen aufgrund der ehemals industriellen Nutzung gekennzeichnet ist. Die Einschränkung der diesbezüglichen Planungsvorstellungen des FNP betrifft eine Gewerbebrache, keine unbebaute Landschaft.

Die öffentliche Auslegung der Planungen im B-Plan Verfahren ist bereits vom 3.4.03 bis 7.5.03 erfolgt. Der Bebauungsplan wird für den Satzungsbeschluss vorbereitet. Die FNP Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Bürger wurden gemäß § 3(1) Nr.2 BauGB bereits im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des B-Plans Nr. 102.3 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung etc. unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

5. Änderung des FNP und Auswirkungen der Änderung

Den konkretisierten Planungsvorstellungen der Stadt Halle (Saale) soll im Flächennutzungsplan durch eine Änderung der *Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage* in eine *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung gewerblich orientierte Freizeiteinrichtung* Rechnung getragen werden. Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* verkleinert sich in diesem Maße und rückt an die westliche Grenze der Sonderbaufläche. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet de facto eine Vergrößerung der bestehenden Sonderbaufläche unter Beibehaltung der grundlegenden Planungsvorstellung und die Fokussierung der Zweckbestimmung. Der B-Plan 102.3 sieht im Bereich der FNP-Änderung ein *Sonstiges Sondergebiet* nach §11 BauNVO vor, das für bauliche Anlagen zu Ausstellungszwecken entwickelt wird.

Beim Alternativenvergleich möglicher Standorte für Freizeitgroßeinrichtungen mit den Nutzungsanforderungen der Phänomene Dauerausstellung erweist sich das hier betrachtete Areal als optimal und kaum ersetzbar durch einen anderen Standort in Halle. Obwohl der FNP einige Sonderbauflächen ausweist, die die Ansiedlung einer derartigen Freizeiteinrichtung theoretisch erlauben, werden die spezifischen Standortanforderungen am

Holzplatz am besten bedient. Aus Sicht einer gelungenen Stadtentwicklung ist es außerdem unerlässlich, die innenstadtnahe Gewerbebrache am Holzplatz einer Nutzung zuzuführen, was aufgrund der beschriebenen Restriktionen wenig Ansiedlungsspielräume lässt. Der Freizeitwert der zentralen und durch die Bevölkerung weiter nördlich auf der Peißnitzinsel intensivst genutzten Grünachse in Halle wird damit erheblich gestärkt.

Dem B-Plan liegt eine Verkehrsstudie von 2002 zugrunde, die eine sachgerechte Lösung der verkehrlichen Probleme erarbeitet hat. Dies soll im wesentlichen durch einen Teilknoten mit zwei Abfahrtrampen an der B 80, den Bau eines Parkhauses anstelle des abzureißenden Karstadt Technikgebäudes und einen eigenen Gleiskörper der Straßenbahn in der Mansfelder Straße erfolgen. Insgesamt ist die durch das Vorhaben induzierte zusätzliche Verkehrsbelastung des Umfeldes durch die Bündelung der Verkehre an der B 80 und deren sehr hohe Grundbelastung fast zu vernachlässigen. Dies betrifft in gleichem Maße die Lärmemissionen. Die Vorbelastung durch die B 80 übertrifft sämtliche geplanten Nutzungen und deren zu erwartende Lärmemissionen. Zwar sind zusätzliche Belastungen durch Verkehrslärm und Freizeitlärm (Veranstaltungen) nicht auszuschließen, können jedoch durch die Umsetzung von Festsetzungen zum Schallschutz im B-Plan als nicht erheblich eingeschätzt werden, so die Plan-UVP zum B-Plan.

Diese mit dem B-Plan 102.3 vorgelegte Plan-UVP schätzt ein, dass das Vorhaben überwiegend positive Veränderungen der Schutzgüter Natur und Landschaft initiiert. Nicht vermeidbare Eingriffe und Belastungen können im Gebiet durch Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgewogen abgeschlossen werden kann. Der Änderungsbereich liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet auf Basis eines HQ-100, da bereits in der Vergangenheit großflächige Aufschüttungen erfolgten. In der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grünfläche zum Ufer der Elisabeth-Saale hin sieht der B-Plan die teilweise Wiederherstellung des natürlichen Hochwasserabflussgebietes der Saale vor, u. a. durch Teilfreilegung des verschütteten Saalearmes. Die z. Zt. laufende Altlastensanierung ermöglicht die Verbesserung des Zustandes der Böden. Die im LSG Saale liegenden Flächen der Industriebrache westlich des Änderungsbereiches (ehem. Baustelleneinrichtung Kulturhaus) sollen entsiegelt, Gebäude abgebrochen und als landschaftlich gestalteter Park genutzt werden.

Der Abgang an Grünflächen und potenzieller Grünfläche mit Pufferfunktion zum LSG Saaleaue sowie an Fläche für Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche für Eingriffe in anderen Bauvorhaben fungiert, sollte an anderen Standorten in der Stadt Halle kompensiert werden.

6. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

2 ha	Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage u. gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Abgang
2 ha	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung gewerblich orientierte Freizeiteinrichtung	Zugang

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)