# Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01734**
Datum: 06.05.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|---|---|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 07.06.2016 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 22.06.2016 | öffentlich Entscheidung |

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 31 „Saaleufer am Böllberger Weg“ mit dem gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geänderten Geltungsbereich in der Fassung vom 04.04.2016 einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.

2. Der Entwurf des Änderungsplanes des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 31 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht sind öffentlich auszulegen.

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“

**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs -**

## 1. Planungsanlass und Grundlagen

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 der Aufstellungsbeschluss zu dem 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 ursprünglichen Zielen des Flächennutzungsplanes.

## 2. Stand des Verfahrens

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in dem Uferbereich der Saale geführt.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 „Böllberger Weg/Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. März 2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Amtsblatt wurde auch die Einstellung des Verfahrens des Bebauungsplans Nr. 96 bekannt gemacht. Das Plangebiet wurde nach dem Aufstellungsbeschluss in einen nördlichen (B-Plan Nr. 170.1) und einen südlichen Teil (B-Plan Nr. 170.2) gegliedert. Das ermöglicht eine stufen- und abschnittsweise Entwicklung des Gebietes je nach Dringlichkeit.
Der Stadtrat hat am 24. Juni 2015 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan lfd. Nr. 31 (Beschluss Nr. VI/2015/00582) beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die FNP-Änderung ist am 12. Juni 2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11 erfolgt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19/2015 am 28. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der FNP-Änderung mit

Begründung in der Zeit vom 9. November 2015 bis zum 9. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20. Oktober 2015. Beteiligt wurden ebenfalls die Nachbargemeinden.

## 3. Ergebnis der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 31 keine Anregungen oder Hinweise.
In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erklärte die Mehrzahl der Beteiligten in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wies darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es gab u. a. Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand, einzuhaltende Abstände und Meldepflichten. Diese Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Sie wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ergänzt.

Stellungnahmen, zu der eine Abwägung durchgeführt wurde, gaben die IHK Halle-Dessau, das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege des Landes Sachsen-Anhalt, die Untere Denkmalschutzbehörde, das Wasser– und Schifffahrtsamt und der Fachbereich Gesundheit ab.

Die **IHK** führte in ihrer Stellungnahme unter anderem aus, dass in den weiteren Planungen Flächen für die Trasse eines mittleren Saaleübergangs freizuhalten sind bzw. die Auswirkungen eines Saaleüberganges (insbesondere Immissionen) zu berücksichtigen sind.

Derzeit werden Varianten von Saalequerungen untersucht. Es bleibt einer späteren Änderung oder auch der Neuaufstellung des FNP vorbehalten, auf der Grundlage einer Stadtratsentscheidung eine oder mehrere Trassen für Saalequerungen in den FNP zu übernehmen.

Das **Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege** wies darauf hin, dass von der Änderung des FNP im südlichen Bereich, angrenzend an den Friedhof, die Baudenkmale Altböllberg 4 und die romanische Böllberger Kirche mit dem Friedhof und dem Glockenturm betroffen sind. Das Landesamt forderte zudem, dass die Grünfläche südlich des Friedhofs, die im FNP noch als Grünfläche dargestellt ist, auch weiterhin Grünfläche bleiben und nicht Wohnbaufläche werden soll. Das Landesamt widersprach den Einschätzungen des Umweltberichtes zu den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf die Kultur- und Sachgüter.

Nicht allen diesen Belangen kann im FNP gefolgt werden. In die Begründung übernommen wurden Ausführungen zu den Baudenkmalen. Aufgrund der Hinweise erfolgte außerdem eine Anpassung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung, da die Darstellung der Grünfläche südlich des Friedhofes beibehalten und nicht mehr in Wohnbaufläche geändert werden soll. Damit ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht mehr erforderlich. Mit dieser Geltungsbereichsänderung wird auch den Hinweisen der **Unteren Denkmalbehörde** entsprochen, die wie das Landesamt auch vollständige Angaben zum Denkmalstatus der Gebäude in dem Bereich gefordert hatte.

Das **Wasser- und Schifffahrtsamt** wies darauf hin, dass der Geltungsbereich der FNP-Änderung an eine Bundeswasserstraße grenzt, aus deren Nutzung Emissionen resultieren

können, die zu beachten sind. Weiterhin wird auf den erforderlichen Abstimmungsbedarf verwiesen, sollten sich Einschränkungen für die Erreichbarkeit der Anlagen und Grundstücke der Behörde infolge der Planung ergeben. Zudem bestehen Genehmigungen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz und privatrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung bundeseigener Flächen. Außerdem wurde auf das laufende Planfeststellungsverfahren zur Reaktivierung der Wasserkraftanlage Böllberger Mühle hingewiesen.
Diese Hinweise sind zwar in den Planverfahren zu beachten, stehen der FNP-Änderung jedoch nicht entgegen

Der **Fachbereich Gesundheit** forderte, in den Planungszielen das Ziel „Anpassung an die möglichen Auswirkungen des Klimawandels“ zu ergänzen. Geprüft werden soll außerdem die Darstellungen von Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel im FNP.
Das Planungsziel wurde in der vorliegenden Begründung zur FNP-Änderung ergänzt. Eine Darstellung von Anlagen, Einrichtungen oder sonstigen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ist im Zuge dieser Änderung aber nicht möglich, da der FNP die voraussichtliche Art der baulichen Nutzung im Stadtgebiet nur in den Grundzügen darstellen kann. Gegebenenfalls bietet sich die Möglichkeit der Festsetzung entsprechender Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

## 4. Räumlicher Geltunsgbereich

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. 6,8 Hektar.
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig angepasst, da die Darstellung der Grünfläche südlich des Friedhofes Böllberg beibehalten und nicht in Wohnbaufläche geändert werden soll. Damit ist eine Einbeziehung dieser Fläche und des gesamten Friedhofsbereiches, in dem ohnehin keine Änderungen vorgesehen waren, in den Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht mehr erforderlich.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Saale, im Osten durch den Böllberger Weg und im Süden durch das Grundstück der Hildebrandschen Mühle sowie den Friedhof Böllberg begrenzt. Im Norden schließt der Geltungsbereich das Grundstück der Glasbau Gipser GmbH mit ein.
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

## 4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch diese Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des FNP nicht entgegen. Dies wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 24.Oktober 2014, in dem die Planung vorgestellt wurde, bestätigt. Der Standort, für den der FNP geändert wird, ist für die Errichtung von Wohnungen, nicht störendem Gewerbe und mischgenutzten Bauformen unter Erhalt des vorhandenen Gewerbes zu entwickeln. Ziel ist darüber hinaus, mittel- bis langfristig den Saale-Radwanderweg, der derzeit entlang des Böllberger Weges führt, an die Saale zu verlegen. Im Verfahren werden die Interessenlagen aus der Öffentlichkeits und Behördenbeteiligung abgewogen und im Abwägungsbeschluss dokumentiert.

## 5. 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. Die öffentliche Nutzung der Uferbereiche (Erlebbarkeit der Saale) und die private Wohnnutzung (Leben am Fluss) erzeugen Interessenskonflikte im Bereich Abgeschlossenheit des Wohnumfeldes. Die Planung greift im zentralen Bereich in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ein. Diese Fläche wird überwiegend für Wohnungsneubau vorgesehen. Allerdings sollen die Bebauungsdichten und die Ausgleichgleichsmaßnahmen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - FNP-Änderung, lfd. Nr. 31, Änderungsplan (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)
Anlage 2 - Begründung zur FNP-Änderung mit Umweltbericht, lfd. Nr. 31