



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/03895**
Datum: 10.03.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	02.03.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	13.04.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.05.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd Nr. 4
Baugebiet Büschdorf südlich Delitzscher Straße**

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. Abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.
2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“. Der Darstellungsänderung Sonderbaufläche in Wohnbaufläche wird zugestimmt, der Erläuterungsbericht gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Hintergrund der FNP Änderung ist die veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Wohnungsneubau ist – angesichts von über 30.000 leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – fast nur noch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gefragt, nicht mehr im Geschosswohnungsbau. Die Bebauungsplanung im Bereich Büschdorf wird z. Zt. dahingehend geändert. Betroffen ist davon auch ein im FNP als *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel* ausgewiesener Bereich. Dessen Realisierung ist völlig unrealistisch geworden, weil:

- die wesentlich geringere bauliche Dichte zu einem deutlich geringeren Bevölkerungspotenzial, d. h. geringerer Nachfrage führt,
- Investitionsentscheidungen für Großflächigen Einzelhandel an anderen Standorten in der Stadt getroffen wurden, so dass inzwischen in diesem Teilraum Marktsättigung vorliegt.

Da die *Sonderbaufläche* inmitten eines größeren Baugebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt, soll sie darin einbezogen und als *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden.

Die FNP Änderung wurde bereits im Jahre 2000 mit etwas anderer Planungsabsicht begonnen und bis zur Beantragung der Genehmigung beim Regierungspräsidium im Jahr 2002 geführt. Damals sollte die betreffende *Sonderbaufläche* in eine *Mischbaufläche* geändert werden. Inzwischen haben sich jedoch die baulichen Präferenzen eindeutig in die oben beschriebene Richtung entwickelt, weshalb die FNP Änderung mit der neuen Planungsabsicht beim Verfahrensstand der **erneuten Offenlage der Planung** einschließlich frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fortgeführt wurde. Der Aufstellungsbeschluss zur FNP Änderung Nr. 4 vom 24.5.2000 (Beschluss Nr. III/200/00585) wurde beibehalten.

BESCHLUSSVORLAGE

- **Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“**
 - **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“**
-

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. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“

Inhaltsübersicht

1. Sachdarstellung
2. Stand des Verfahrens
3. Abwägung

1. Sachdarstellung

Hintergrund der FNP Änderung ist die veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Wohnungsneubau ist – angesichts von über 30.000 leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – fast nur noch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gefragt, nicht mehr im Geschosswohnungsbau. Die Bebauungsplanung im Bereich Büschdorf wird z. Zt. dahingehend geändert. Betroffen ist davon auch ein im FNP als *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel* ausgewiesener Bereich. Dessen Realisierung ist völlig unrealistisch geworden, weil:

- die wesentlich geringere bauliche Dichte zu einem deutlich geringeren Bevölkerungspotenzial, d. h. geringerer Nachfrage führt,
- Investitionsentscheidungen für Großflächigen Einzelhandel an anderen Standorten in der Stadt getroffen wurden, so dass inzwischen in diesem Teilraum Marktsättigung vorliegt.

Da die *Sonderbaufläche* inmitten eines größeren Baugebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt, soll sie darin einbezogen und als *Wohnbaufläche* ausgewiesen werden.

Die FNP Änderung wurde bereits im Jahre 2000 mit etwas anderer Planungsabsicht begonnen und bis zur Beantragung der Genehmigung beim Regierungspräsidium im Jahr 2002 geführt. Damals sollte die betreffende *Sonderbaufläche* in eine *Mischbaufläche* geändert werden. Inzwischen haben sich jedoch die baulichen Präferenzen eindeutig in die oben beschriebene Richtung entwickelt, weshalb die FNP Änderung mit der neuen Planungsabsicht beim Verfahrensstand der **erneuten Offenlage der Planung** einschließlich frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fortgeführt wurde. Der Aufstellungsbeschluss zur FNP Änderung Nr. 4 vom 24.5.2000 (Beschluss Nr. III/200/00585) wurde beibehalten.

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.

Das „alte“ Änderungsverfahren des FNP lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“ wurde wegen geänderter Planungsvorstellungen im Stadium der beantragten Genehmigung beim Regierungspräsidium von der Stadt Halle unterbrochen.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Stadtrates vom 24. Mai 2000 (Beschluss Nr. III/2000/00585) blieb als Aufstellungsbeschluss der Änderung erhalten. Das Verfahren wurde wieder aufgenommen („neues Verfahren“) mit einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB vom 15.5.03 bis 30.5.03.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 5.5.03 an der Planung beteiligt und mit Schreiben vom 9.10.03 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Die beteiligten TÖB mit Datum ihrer Stellungnahmen sind in der Anlage zur Abwägung aufgelistet.

Der neue Offenlagebeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 24.9.2003 gefasst.

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

Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Anschreiben vom 5.5.2003 (Beteiligung Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden) und 9.10.2003 (Benachrichtigung über die Offenlage)

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom/ ohne Stellungnahme	Abwägung ja/nein
1	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Süd	4.6.03/16.10.03	nein
2	Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle	ohne	
3	Bundesvermögensamt Halle	14.5.03	nein
4	Deutsche Telekom AG	11.6.03	nein
5	Energieversorgung Halle GmbH	5.6.03	nein
6	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser	ohne	
7	Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser	21.5.03	nein
8	Hallesche Verkehrs AG (HAVAG)	21.5.03	nein
9	Handwerkskammer Halle	ohne	
10	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	13.6.03	nein
11	Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt	22.5.03	nein
12	Landesamt für Geologie u. Bergwesen Sachsen-Anhalt	11.6.03	nein
13	Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt	12.6.03	nein
14	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd	21.5.03	nein
15	Landkreis Saalkreis	15.5.03	nein
16	Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen	ohne	
17	Polizeidirektion Halle	27.5.03	nein
18	Regierungspräsidium Halle Dez. 32 Dez. 15 Dez. 34 Dez. 35 Dez. 41 Dez. 42 Dez. 43 Dez. 46 Dez. 47	12.6.03/14.1.04 ohne	nein nein nein nein nein nein nein nein
19	Regionale Planungsgemeinschaft Halle	2.6.03	nein
20	Stadtwirtschaft GmbH Halle	27.5.03/24.10.03	nein

Nr.	Nachbargemeinden	Schreiben vom:	Abwägung ja/nein
22	Verwaltungsgemeinschaft Saalkreis Ost	19.5.03	nein
23	Verwaltungsgemeinschaft Kabelske-Tal	ohne	
24	Gemeinde Peißen	13.5.03	nein
25	Gemeinde Reußen	13.5.03	nein
26	Gemeinde Queis	13.5.03	nein
27	Gemeinde Dölbau	9.5.03	nein
28	Gemeinde Dieskau	12.6.03	nein
29	Gemeinde Braschwitz	13.5.03	nein
30	Gemeinde Oppin	13.5.03	nein

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.

Anregungen aus öffentlichen Beteiligungen

keine

Im Beteiligungsverfahren wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Abwägung erfordern.

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“

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. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“

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 und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

2. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

im Süden	etwa Günter-Mayer-Straße
im Westen	Straße Zum Hufeisensee
im Osten	etwa Friedhof Büschdorf
im Norden	etwa 220 m südlich der Delitzscher Straße

3. Bisherige Nutzungsdarstellung

Im genehmigten FNP wird die Änderungsfläche als *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel* dargestellt. Im Zuge des Ausbaus von Büschdorf als Wohnschwerpunkt sollte ein Nahversorgungsschwerpunkt entstehen. In der städtischen Zentrenhierarchie war dieser als D-Zentrum mit einem Einzugsbereich von 12.500 bis 15.000 Einwohner ausgewiesen. Diese Nutzungsdarstellung war zudem intendiert durch konkrete Investoreninteressen zum Bau eines Einkaufszentrums.

4. Erfordernis der Änderung

Der Standort Büschdorf ist seit Beginn der Arbeiten am Flächennutzungsplan der Stadt Halle Anfang der 90er Jahre als Wohnungsbauschwerpunkt im Osten der Stadt vorgesehen. Die Ausweisung der Sonderbaufläche folgte der ursprünglichen Konzeption, in einem vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Neubauwohngebiet Büschdorf ein eigenes Versorgungszentrum mit großflächigem Einzelhandel zu entwickeln. Mehrere dieser Planung zugrundeliegende Annahmen sind jedoch nicht eingetreten:

- Die Investitionsentscheidung für den großflächigen Einzelhandel ist nicht an dieser Stelle, aber an vielen anderen Stellen in Halle realisiert worden. Die Einzelhandelsfläche in der Stadt Halle hat inzwischen etwa deutsche Durchschnittswerte erreicht. Im Osten der Stadt Halle liegt annähernd Marktsättigung vor.
- Die Bevölkerungsprognosen im FNP haben sich als viel zu optimistisch erwiesen. Die untere Variante geht dort von 260.000 EW im Jahr 2010 aus. Zum Jahresende 2002 hat Halle indes nur noch 238.000 EW und die kommunale Prognose geht inzwischen von nur noch 213 – 216 Tsd. EW für 2010 aus.
- Dadurch begründen sich enorme Wohnungsleerstände von z. Zt. >30.000 WE. Die Wohnungsbautätigkeit im Sektor Mehrfamilienhäuser ist fast vollständig zum Erliegen gekommen. Es ist davon auszugehen, dass gegenwärtig und künftig eine Wohnungsbaunachfrage fast nur noch bei Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

- Die daraus resultierende geringere bauliche Dichte führt am Standort Büschdorf und im gesamten Ostraum der Stadt zu einem deutlich geringeren Bevölkerungspotenzial als im FNP geplant.

Auf diese veränderten Rahmenbedingungen reagieren auch die Investoren und Bauträger, so dass die Stadt Halle gehalten ist, die Bebauungspläne an die veränderten Entwicklungsbedingungen anzupassen. Im Bereich der beabsichtigten FNP Änderung betrifft dies den Bebauungsplan 8.1 „Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße“. Neben der Umwandlung des Mehrfamilienhaus-Geschosswohnungsbaus in 1- und 2-Familienhäuser ist eine Änderung des Baugebietstyps in ein allgemeines Wohngebiet geplant. Nach der ursprünglichen B-Planung war ein Wohnungsbauvolumen von bis zu 500 WE fast vollständig im Geschosswohnungsbau beabsichtigt. Durch die Änderung der Bebauungsplanung und des FNP begrenzt sich dies auf 1/3 dieser WE-Zahl (ca. 150 – 170 WE), davon etwa $\frac{3}{4}$ als Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Änderung des B-Plans 8.1 in einem Teil seines Geltungsbereiches soll im Rahmen eines 1. Änderungsverfahrens im Parallelverfahren zur hier beabsichtigten FNP-Änderung umgesetzt werden.

Im Rahmen der Neubaumaßnahmen in Büschdorf hat sich in den 90er Jahren ein Nahversorgungszentrum an der Delitzscher Straße/ Kreuzotterweg als Unterlagerung der mehrgeschossigen Wohnbebauung herausgebildet, welches noch Wachstumspotenzial besitzt. Im Entwurf des neuen Zentrenkonzeptes der Stadt Halle ist dieses als D-Zentrum vorgesehen. Der FNP weist in diesem Bereich eine Gemischte Baufläche aus.

Durch die unerwartet starken Rückgänge beim Wohnungsbau haben sich die Planungsvorstellungen für die B-Planung schrittweise verändert. Dies führte dazu, dass das laufende Verfahren zur FNP-Änderung Nr. 4 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss vom Stadtrat 24. Mai 2000 (Beschluss Nr. III/2000/00585) – im Stadium der Beantragung der Genehmigung beim Regierungspräsidium von der Stadt Halle unterbrochen wurde. Die damalige Planungsabsicht sah eine Änderung der Sonderbaufläche in eine Gemischte Baufläche vor. Den jetzigen, gravierenderen Änderungen der Planungsvorstellungen wurde mit einer **Wiederaufnahme des FNP-Änderungsverfahrens durch eine erneute Offenlage** einschl. frühzeitiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange entsprochen.

5. Veränderte Nutzungsdarstellung

Den veränderten Planungsvorstellungen und Investitionsabsichten der Bauträger soll im Flächennutzungsplan durch eine Änderung der *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel* in eine *Wohnbaufläche* Rechnung getragen werden. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist an diesem Standort unrealistisch geworden und trifft auf keinen Bedarf mehr. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des B-Plans 8.1 sieht stattdessen ein *allgemeines Wohngebiet* vor. Der Investor beabsichtigt entsprechend der Wohnungsmarktlage den Bau von 1- und 2-Familienhäusern. Eine Erschließung für das Baugebiet ist bereits vorhanden.

Folgende alternative Nutzungsarten werden durch die beabsichtigte Änderung verworfen:

- Gemischte Baufläche: Aufgrund der wesentlich geringeren Wohndichte als im FNP vorgesehen besteht für Nutzungsarten, die zusätzlich zum Wohnen in einer gemischten Baufläche zulässig wären – z. B. Geschäftsgebäude, Einzelhandel, Gewerbe – an diesem Standort kein Bedarf. Der FNP weist neben den umfangreichen Gemischten Bauflächen entlang der Delitzscher Straße unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzend eine Gemischte Baufläche aus.
- Grünfläche: Das wesentliche Kennzeichen der Entwicklung im halleschen Wohnungsbau ist der Übergang vom Geschosswohnungsbau zu freistehenden Einfamilienhäusern. Das bedeutet nicht automatisch, dass die Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauflächen geringer wird. In der Regel verringert sich lediglich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Da es sich um komplett erschlossenes Bauland handelt, für das eine Einfamilienhaus-Nachfrage in Büschdorf besteht, ist eine Ausweisung als Grünfläche

nicht zweckdienlich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die entstehenden Baugebiete sind in angemessener Weise von Grünflächen umgeben bzw. durchzogen. Der Hufeisensee und die umgebenden Grünbereiche bieten ein dementsprechendes Freiraum- und Erholungspotenzial.

6. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

2,2 ha	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel	Abgang
2,2 ha	Wohnbaufläche	Zugang

Anlagen: - Darstellung im genehmigten FNP (Planausschnitt Maßstab 1:10.000)