



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/04035**
Datum: 16.04.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|---------------|---------------------------------|
| Beigeordnetenkonferenz | 13.04.2004 | nicht öffentlich Vorberatung |
| Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss) | 11.05.2004 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 26.05.2004 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 16
Papiermühle Kröllwitz
- Abwägungsbeschluss
- Änderungsbeschluss**

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. 16 „Papiermühle Kröllwitz“. Der Darstellungsänderung Wohnbaufläche in Grünfläche wird zugestimmt, der Erläuterungsbericht gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Die im FNP der Stadt Halle enthaltene Darstellung als Wohnbaufläche entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen für die ehemalige Papiermühle Kröllwitz. Diese Darstellung erfolgte mit der Absicht, für die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude eine dem landschaftlichen Umfeld angemessene Weiternutzung bzw. Wiedernutzung überwiegend zu Wohnzwecken zu gewährleisten. Dabei wurde schon im Erläuterungsbericht zum FNP auf das hohe Konfliktpotenzial dieses Standortes im Zusammenhang mit einer extensiven Entwicklung als Wohnbaufläche, d. h. über den Bestand hinaus, hingewiesen.

In den vergangenen Jahren gelang es nicht, die mit der Entwicklung des Standortes seitens interessierter Bauträger bisher immer verbundene Erweiterung der Wohnbebauung über die vorhandene Bausubstanz hinaus mit den Belangen Denkmalschutz sowie Landschafts- und Naturschutz zu vereinbaren. Ein wichtiger Grund dafür sind die hohen Erschließungsaufwendungen, die für die Entwicklung des Standortes erforderlich sind.

Im Ergebnis dessen wurden die bisherigen Planungsziele für den Standort noch einmal überprüft und letztendlich revidiert. Eine bauliche Erweiterung dieses Standortes wird nicht mehr gewünscht. Da die bauliche Entwicklung der Baudenkmale im Außenbereich durch den § 35 BauGB ausreichend gesichert ist, sollen die geänderten Planungsvorstellungen in der Änderung der Wohnbaufläche in Grünfläche im FNP zum Ausdruck kommen. Damit wird im Gegensatz zur jetzigen Situation zugleich eine eindeutige Rechtsposition geschaffen, denn die Voraussetzungen für Neubauvorhaben auf Basis des § 35 BauGB waren auch bisher z. T. nicht gegeben (Verfestigung einer Splittersiedlung, ungenügende Erschließung).

GB II Planen, Bauen und Straßenverkehr
FB 61 Stadtentwicklung und -planung

Halle, 26.2.2004

BESCHLUSSVORLAGE

- **Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“**
- **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“**

Inhaltsübersicht

Teil I **Abwägung**

Teil II **Änderung**
bestehend aus:
– Änderungsplan
– Erläuterungsbericht

TEIL I ABWÄGUNG

Abwägung über die Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“

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 IHK Halle-Dessau vom 13.1.03
 - 3.2.2 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Immissionsschutzbehörde (Dezernat 46), vom 21.2.03

Anlage: Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Sachdarstellung

Die im FNP der Stadt Halle enthaltene Darstellung als Wohnbaufläche entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen für die ehemalige Papiermühle Kröllwitz. Diese Darstellung erfolgte mit der Absicht, für die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude eine dem landschaftlichen Umfeld angemessene Weiternutzung bzw. Wiedernutzung überwiegend zu Wohnzwecken zu gewährleisten. Dabei wurde schon im Erläuterungsbericht zum FNP auf das hohe Konfliktpotenzial dieses Standortes im Zusammenhang mit einer extensiven Entwicklung als Wohnbaufläche, d. h. über den Bestand hinaus, hingewiesen.

In den vergangenen Jahren gelang es nicht, die mit der Entwicklung des Standortes seitens interessierter Bauträger bisher immer verbundene Erweiterung der Wohnbebauung über die vorhandene Bausubstanz hinaus mit den Belangen Denkmalschutz sowie Landschafts- und Naturschutz zu vereinbaren. Ein wichtiger Grund dafür sind die hohen Erschließungsaufwendungen, die für die Entwicklung des Standortes erforderlich sind.

Im Ergebnis dessen wurden die bisherigen Planungsziele für den Standort noch einmal überprüft und letztendlich revidiert. Eine bauliche Erweiterung dieses Standortes wird nicht mehr gewünscht. Da die bauliche Entwicklung der Baudenkmale im Außenbereich durch den § 35 BauGB ausreichend gesichert ist, sollen die geänderten Planungsvorstellungen in der Änderung der Wohnbaufläche in Grünfläche im FNP zum Ausdruck kommen. Damit wird im Gegensatz zur jetzigen Situation zugleich eine eindeutige Rechtsposition geschaffen, denn die Voraussetzungen für Neubauvorhaben auf Basis des § 35 BauGB waren auch bisher z. T. nicht gegeben.

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.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB fand vom 23.1.03 bis 7.2.03 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 13.1.03 an der Planung beteiligt und mit Schreiben vom 8.12.03 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Die beteiligten TÖB mit Datum ihrer Stellungnahmen sind in der Anlage zur Abwägung aufgelistet.

Der Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“ wurde vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 29.10.2003 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 19.11.03 und 19.12.03 in der Zeit vom 27.11.03 bis 30.1.04 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 |
|-----|---|
| 1 | Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle |
| 17 | Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen |

3.1.2 Beteiligte, die keine abwägungsrelevanten Anregungen äußerten

| Nr. | Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom: |
|-----|---|----------------|
| 2 | Bundesvermögensamt Halle | 17.1.03 |
| 3 | Deutsche Telekom AG | 27.3.03 |
| 4 | Energieversorgung Halle GmbH | 7.2.03 |
| 5 | Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser | 24.1.03 |
| 6 | Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser | 28.1.03 |
| 7 | Handwerkskammer Halle | 23.1.03 |
| 9 | Katasteramt Halle | 24.1.03 |
| 10 | Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt | 7.2.03 |
| 11 | Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt | 30.1.03 |
| 12 | Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt | 25.2.03 |
| 13 | Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt | 6.2.03 |
| 14 | Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd | 3.2.03 |
| 15 | Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt, Forstamt Halle | 12.2.03 |
| 16 | Landkreis Saalkreis | 23.1.03 |
| 17 | Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen | |
| 18 | Polizeidirektion Halle | 14.2.03 |
| 19 | Regierungspräsidium Halle Dez. 32 Dez. 15 Dez. 34 Dez. 35 Dez. 41 Dez. 42 Dez. 43 Dez. 47 | 21.2.03 |
| 20 | Regionale Planungsgemeinschaft Halle | 5.2.03 |
| 21 | Stadtwirtschaft GmbH Halle | 21.1.03 |
| 22 | Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg | 20.1.03 |

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 IHK Halle-Dessau vom 13.1.03

Anregung:

„Mit der geplanten Änderung von Wohnbaufläche in sonstige Grünfläche werden die Rechte der Eigentümer der vorhandenen Bebauung eingeschränkt. Es sollte geprüft werden, ob man hier das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes nutzen kann, um eine Nutzung wirtschaftlich vertretbar gestalten zu können.

Ist dies nicht möglich, sollte keine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, da ansonsten Probleme bei Nutzungsänderungen, aber auch teilweise geringfügigen Änderungen im Baugenehmigungsverfahren auftreten können.“

Abwägungsbegründung:

Die im genehmigten FNP dargestellte Wohnbaufläche geht über den baulichen Bestand an dieser Stelle nicht hinaus. Baurechtlich ist die Papiermühle Kröllwitz auf Basis des § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Es handelt sich um eine Splittersiedlung. Es gehört zu den Zielen der Bauleitplanung, Splittersiedlungen nicht zu verfestigen. Der § 35 BauGB gewährleistet den Bestandsschutz vorhandener Gebäudesubstanz und vorhandener Nutzungen. In den Erläuterungsbericht zur FNP-Änderung ist zusätzlich ein Passus eingefügt worden, der das Interesse der Stadt am Erhalt der Baudenkmale im Außenbereich – auch mit anderen Nutzungen – zum Ausdruck bringt. Die Argumentation der IHK bezüglich der Einschränkung der Rechte der Eigentümer vorhandener Bebauung ist somit nicht zutreffend, da der Bestandsschutz unabhängig von der FNP-Änderung gegeben ist. Einen erweiterten Bestandsschutz gibt es als Instrument der Flächennutzungsplanung nicht. Die beabsichtigte Wirkung der FNP-Änderung betrifft bedeutende bauliche Erweiterungen der Gebäudesubstanz und Neubauten. Auf Basis des bestehenden FNP wären diese im Einzelfall nach § 35 BauGB eventuell zulässig, nach der FNP-Änderung und der Umwidmung von Wohnbaufläche in Grünfläche ist das nicht mehr möglich. Damit wird eine klare Rechtssituation geschaffen, denn auch bisher standen die Belange „Verfestigung/Erweiterung einer Splittersiedlung“ und „ungenügende Erschließung“ einer Genehmigung von baulichen Erweiterungen/ Neubauten auf Basis des § 35 BauGB entgegen. Der Standort wäre als Wohnstandort nur zu entwickeln, wenn eine Erweiterung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche über ein Änderungsverfahren realisiert wird bzw. ein Siedlungszusammenhang mit Kröllwitz hergestellt wird, oder sehr hohe Bebauungsdichten geschaffen werden. Dahin zielten die Begehrlichkeiten von interessierten Bauträgern in den vergangenen Jahren. Diese Entwicklung ist durch die Bauleitplanung nicht gewünscht, u. a. wegen des hohen Konfliktpotenzials mit dem Landschafts- und Naturschutz an diesem Standort und den hohen Erschließungsaufwendungen.

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird mit obiger Begründung nicht gefolgt.

3.2.2 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Halle, obere Immissionsschutzbehörde (Dezernat 46), vom 21.2.03

Anregung(en):

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wiederbelebung der Wasserkraftnutzung zu Lärmbelastungen der Wohnnutzung führen kann. Deshalb sollte ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet werden, um Schallschutzmaßnahmen vornehmen zu können und dieses mit der verbindlichen Bauleitplanung der oberen Immissionsschutzbehörde vorzulegen.

Abwägungsbegründung:

Bei der beabsichtigten Wiederbelebung der Wasserkraftnutzung handelt es sich um eine (ehem.) Bestandssituation bzw. die Wehranlage besteht ja noch. Dies betrifft auch die Wohnnutzung, die an dem Standort weiterhin besteht. Die aufgeworfenen Fragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären, nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

Anlage zur Abwägung über die Anregungen zur Änderung des FNP der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“

Auflistung der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Anschreiben vom 13.1.2003 (Beteiligung Träger öffentlicher Belange) und 8.12.2003 (Benachrichtigung über die Offenlage)

| Nr. | Träger öffentlicher Belange | Schreiben vom: | Abwägung ja/nein |
|-----|--|----------------|--|
| 1 | Bundesanstalt für Arbeit, Arbeitsamt Halle | | |
| 2 | Bundesvermögensamt Halle | 17.1.03 | nein |
| 3 | Deutsche Telekom AG | 27.3.03 | nein |
| 4 | Energieversorgung Halle GmbH | 7.2.03 | nein |
| 5 | Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Abwasser | 24.1.03 | nein |
| 6 | Hallesche Wasser und Abwasser GmbH, Wasser | 28.1.03 | nein |
| 7 | Handwerkskammer Halle | 23.1.03 | nein |
| 8 | Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau | 20.2.03 | ja |
| 9 | Katasteramt Halle | 24.1.03 | nein |
| 10 | Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt | 7.2.03 | nein |
| 11 | Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt | 30.1.03 | nein |
| 12 | Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt | 25.2.03 | nein |
| 13 | Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt | 6.2.03 | nein |
| 14 | Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd | 3.2.03 | nein |
| 15 | Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt, Forstamt Halle | 12.2.03 | nein |
| 16 | Landkreis Saalkreis | 23.1.03 | nein |
| 17 | Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt, Abt. Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen | | |
| 18 | Polizeidirektion Halle | 14.2.03 | nein |
| 19 | Regierungspräsidium Halle Dez. 32 Dez. 15 Dez. 34 Dez. 35 Dez. 41 Dez. 42 Dez. 43 Dez. 46 Dez. 47 | 21.2.03 | nein nein nein nein nein nein nein ja nein |
| 20 | Regionale Planungsgemeinschaft Halle | 5.2.03 | nein |
| 21 | Stadtwirtschaft GmbH Halle | 21.1.03 | nein |
| 22 | Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg | 20.1.03 | nein |

Nachbargemeinden wurden nicht beteiligt, da sie von der Planung nicht betroffen sind.

Anregungen aus öffentlichen Beteiligungen

keine

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“

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. 16 „Papiermühle Kröllwitz“

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Kröllwitz und wird im wesentlichen begrenzt

| | |
|-----------|--------------------------|
| im Norden | durch eine Gartenanlage, |
| im Osten | durch die Saale, |
| im Süden | durch einen Park, |
| im Westen | durch den Ochsenberg. |

2. Erfordernis der Änderung

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltenen Darstellungen für den Bereich entsprechen nicht mehr den heutigen Erkenntnissen und Planungszielen für das Gelände der ehemaligen Papiermühle Kröllwitz. Die Darstellung der ehemaligen Papierfabrik als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgte mit der Absicht, für die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude eine dem landschaftlichen Umfeld angemessene Weiternutzung bzw. Wiedernutzung überwiegend zu Wohnzwecken zu gewährleisten. Dabei wurde schon im Erläuterungsbericht zum FNP auf das hohe Konfliktpotenzial dieses Standortes im Zusammenhang mit einer extensiven Entwicklung als Wohnbaufläche, d. h. über den Bestand hinaus, hingewiesen.

In den vergangenen Jahren gelang es nicht, die mit der Entwicklung des Standortes seitens interessierter Bauträger bisher immer verbundene Erweiterung der Wohnbebauung über die vorhandene Bausubstanz hinaus mit den Belangen Denkmalschutz sowie Landschafts- und Naturschutz zu vereinbaren. Ein wichtiger Grund dafür sind die hohen Erschließungsaufwendungen, die für die Entwicklung des Standortes erforderlich sind. Im Ergebnis dessen wurden die bisherigen Planungsziele für den Standort noch einmal überprüft und letztendlich revidiert. Diese Änderung der Planungsziele soll sich nun auch im FNP niederschlagen, der geändert werden muss.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

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 Flächennutzungsplan berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

4. Nutzungsdarstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wird der Bereich, in dem die ehemalige Papiermühle Kröllwitz liegt, als Wohnbaufläche dargestellt mit der Absicht, vor allem die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz der ehem. Papiermühle zu Wohnzwecken weiter bzw. wieder zu nutzen. Planungsrechtlich sind die Gebäude der ehem. Papiermühle als Splittersiedlung im Außenbereich zu beurteilen. Der sich an die Papierfabrik anschließende

Park hat den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils und ist als solcher im FNP dargestellt. Westlich der Wohnbaufläche liegt das Flächennaturdenkmal Ochsenberg. Die Wohnbaufläche selbst liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Saale“.

Von den Gebäuden der ehemaligen Papierfabrik sind nur noch fünf erhalten: das Turbinenhaus, das ehemalige Speichergebäude und das ehemalige Verwaltungsgebäude am Saaleufer sowie zwei ehemalige Produktionsgebäude am Hang des Ochsenberges. Die drei am Saaleufer gelegenen Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das Gelände und der Gebäudebestand der ehemaligen Papierfabrik werden überwiegend und zum Teil schon seit langer Zeit nicht mehr genutzt. Demzufolge ist der bauliche Zustand der Gebäude schlecht bzw. ruinös. **Die ehem. Papiermühle ist eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort).**

5. Ursachen, die zur Veränderung der ursprünglichen Planungsziele führten

In den letzten Jahren sind mehrere Vorschläge zur Bebauung des Geländes unterbreitet worden. Bisher war jedoch noch keine den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben entsprechende Bebauungskonzeption darunter. Die hohen Erschließungsaufwendungen, die für die Entwicklung des Standortes und insbesondere für die am Hang des Ochsenberges gelegenen Grundstücksflächen erforderlich sind, führten in den Konzepten zu Bebauungsdichten, die in diesem landschaftlich sensiblen Gebiet nicht zu vertreten sind.

In einer Ämterkonferenz in der Stadt Halle im Jahre 2001 wurde ausführlich über die bisherigen Planungsziele für das Gebiet und deren Realisierungschancen diskutiert. Am Ende dieser Beratung kam die Stadt zu dem Ergebnis, dass von einer baulichen Erweiterung dieses Standortes abgesehen werden soll, da sie u. a. nicht mit den Zielen einer verträglichen Einordnung in den Landschaftsraum vereinbar ist. **Die Auflösung des Charakters einer Splittersiedlung ist nicht möglich. Eine bauliche Erweiterung widerspricht damit grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung.** Eine Erweiterung des Standortes durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ist auch angesichts der großen Zahl leerstehender Wohnungen bei einer gleichzeitig rückläufigen Einwohnerzahl in der Stadt Halle nicht mehr zu vertreten. Die künftigen Bemühungen sollen sich deshalb auf einen Erhalt und eine Nachnutzung der drei am Saaleufer gelegenen denkmalgeschützten Gebäude – das Turbinenhaus, das Speichergebäude und das ehemalige Verwaltungsgebäude – richten.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung der Planungsziele soll sich im Flächennutzungsplan der Stadt Halle manifestieren. Die gesamte Fläche soll künftig als *Sonstige Grünfläche* dargestellt werden. Diese Darstellung schließt auch die vorhandenen Gebäude ein. Die Darstellung nur der Gebäude im FNP als eigenständige Fläche ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich. Entsprechend den planerischen Zielsetzungen der Stadt sollen das vorhandene denkmalgeschützte ehemalige Speichergebäude und das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude saniert und mit einer sich in das Umfeld einfügenden verträglichen Art der Nutzung, insbesondere auch zu Wohnzwecken, wieder bzw. weiter genutzt werden können. Im Interesse ihres Erhaltes soll deshalb z. B. auch eine Wohnnutzung dieser beiden Gebäude im Außenbereich möglich sein.

Für das Turbinenhaus soll die Möglichkeit bestehen, es wieder seiner ehemaligen Bestimmung zur Energieerzeugung (Wasserkraftnutzung) zuzuführen. **Die EVH beabsichtigt eine derartige Nutzung und hat die entsprechenden Planungsverfahren eingeleitet.** Der Standort wird deshalb im FNP mit einem entsprechenden Symbol (*Elektrizität*) versehen, da eine Darstellung als Fläche für die Versorgung aufgrund der geringen Größe ebenfalls nicht möglich ist.

Damit einem Bauantrag zur Nutzung bzw. Umnutzung der Gebäude nicht entgegeng gehalten werden kann, dass die Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigen, weil

sie der Darstellung des FNP nicht entsprechen (§35 (3) BauGB), wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt ein Interesse am Erhalt der Baudenkmale hat.

Die restlichen Flächen am Hang des Ochsenberges bzw. an der oberen Papiermühlenstraße sollen nach ihrer Beräumung nicht neu bebaut werden. Diese letztgenannten Bereiche sollen vielmehr renaturiert und dann der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In dem Zusammenhang ist die Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung geplant, um das westliche Saaleufer auch in diesem Bereich für die Öffentlichkeit zu erschließen. Die Fußwegeverbindung soll später bis zum Saalwerder weitergeführt werden.

Das Gelände der ehemaligen Papiermühle gehört zum Teil der Stadt, zum Teil anderen Eigentümern (HWG und privat).

7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung Wohnbaufläche in sonstige Grünfläche

Flächenbilanz

| | |
|----------------------------|--------|
| 1,2 ha Wohnbaufläche | Abgang |
| 1,2 ha Sonstige Grünfläche | Zugang |

Darstellung einer **Versorgungsanlage/Elektrizität**, gekennzeichnet durch ein Symbol (Fläche ist für eine Darstellung zu klein)

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