



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04494**
Datum: 27.10.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	19.10.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.11.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 18
"Sport- und Freizeitzentrum am Hufeisensee"

Beschlussvorschlag:

Für den Neubau des Sport- und Freizeitzentrums am Hufeisensee wird gemäß §§ Abs. 8 und 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan beschlossen. Beabsichtigt ist eine Darstellungsänderung der *Fläche für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sporeinrichtung, Freizeiteinrichtung, Stadion und Fläche für den Wald.*

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt den Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums am Hufeisensee mit den Hauptnutzungen Fußballstadion und Ball- und Kampfsporthalle. Am 30.4.2003 hat der Stadtrat den Grundsatzbeschluss zu diesem Bauvorhaben getroffen (Beschluss-Nr. III/2003/03143). Am 29.10.2003 hat der Stadtrat diesen Beschluss präzisiert und den Standort am Hufeisensee als Vorzugsstandort festgelegt (Beschluss-Nr. III/2003/03657).

Der Flächennutzungsplan von 1998 trifft keine Aussage zum Neubau eines Stadions. Die ausgewiesenen Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „*Stadion*“ sind ausnahmslos Bestandsstandorte. Das Kurt-Wabbel-Stadion als einziges Fußballstadion genügt heutigen Ansprüchen jedoch nicht und müsste grundlegend umgebaut und saniert werden. Die Sanierungskosten für das Kurt-Wabbel-Stadion sind jedoch hoch und die Standortbedingungen insbesondere für eine Erweiterung ungünstig, so dass der Neubau eines Fußballstadions bzw. eines langfristig entwicklungsfähigen Sport- und Freizeitzentrums ins Auge gefasst werden muss.

In Voruntersuchungen zur Standortsuche wurden neben dem Kurt-Wabbel-Stadion sowohl Areale auf Gewerbebrachen als auch in Rückbaubereichen der Großwohnsiedlungen untersucht, da es natürlich wünschenswert ist, Brachflächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Letztlich wies der Standort am Hufeisensee Vorzüge gegenüber allen anderen Standorten auf.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Halle stellt im Bereich der Änderung *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Um den Neubau des Sport- und Freizeitzentrums am Hufeisensee zu ermöglichen, wird im FNP eine Darstellungsänderung in eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sporteinrichtung, Freizeiteinrichtung, Stadion* vorgenommen. Ein geringer Flächenanteil soll als *Fläche für den Wald* dargestellt werden, um eine Pufferzone zum Hufeisensee einzuhalten.

Halle, 29.09.2004

BEGRÜNDUNG zum AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 18 „Sport- und Freizeitzentrum am Hufeisensee“

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südwestlich des Hufeisensees. Er grenzt südwestlich an die Bahntrasse parallel zur B 6 an. Nordwestlich wird der Änderungsbereich durch den geplanten Verlauf der Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) mit einem Abstand von ca. 200 m begrenzt. Östlich wird überwiegend ein Abstand zwischen ca. 200 und 300 m zum Hufeisensee eingehalten. Die Abgrenzung erfolgt auf Basis der Voruntersuchungen für den Standort und kann sich im Laufe des Änderungsverfahrens geringfügig verändern bzw. präzisieren.

2. Nutzungsdarstellung im genehmigten Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Halle stellt im Bereich der Änderung *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Für das ehemalige Braunkohlenabbaugebiet – der Hufeisensee ist

ein Tagebaurestloch – formuliert der FNP das Oberziel, eine Erholungslandschaft zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist am westlichen Ufer des Hufeisensees ein Gebiet zur Entwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen ausgewiesen, das sich in Ergänzung mit wasserbezogenen Einrichtungen zu einem freizeitbezogenen Konzept verbinden soll. Dieses Gebiet grenzt östlich unmittelbar an den Änderungsbereich an.

2. Erfordernis der Änderung

Im Rahmen einer tiefgründigen Analyse zur Situation der Sportstätten der Stadt Halle (Saale) und der Entwicklung des Sportstättenleitbildes wurde eine Machbarkeitsstudie für das heutigen Anforderungen nicht mehr gewachsene und stark sanierungsbedürftige Fußballstadion Kurt-Wabbel vorgelegt (Acerplan 2001). Darin wurden für den Umbau zur bundesligatauglichen Fußballarena sehr hohe Kosten veranschlagt und schwerwiegende Probleme deutlich:

- die Einfügung in das sensible Wohnumfeld ist problematisch,
- die verkehrstechnische bzw. infrastrukturelle Anbindung bedingt die Abwicklung der Verkehrsströme hauptsächlich über Wohn- und Sammelstraßen.
- Das künftige Erweiterungspotenzial des Standortes ist insgesamt sehr eng begrenzt.

Deshalb hat sich die Stadt Halle (Saale) für den Neubau eines Sport- und Freizeitzentrums mit den Hauptnutzungen Fußballstadion und Ball- und Kampfsporthalle entschieden und dies durch zwei Stadtratsbeschlüsse vom 30.4.2003 und 29.10.2003 bekräftigt (Beschluss-Nr. III/2003/03143 und III/2003/03657). Mit letzterem Beschluss wurde auf der Basis von Voruntersuchungen der Standort am Hufeisensee als Vorzugsstandort festgelegt.

Der Flächennutzungsplan von 1998 trifft keine Aussage zum Neubau eines Stadions, sondern geht von der weiteren Nutzbarkeit des Kurt-Wabbel-Stadions für diesen Zweck aus. Die im FNP ausgewiesenen Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Stadion“ sind ausnahmslos Bestandsstandorte, die wenig Erweiterungspotenzial bieten. In den 2003 vorgelegten Voruntersuchungen zur Standortsuche für den Neubau des Sport- und Freizeitzentrums wurden neben dem Kurt-Wabbel-Stadion sowohl Areale auf Gewerbebrachen als auch in Rückbaubereichen der Großwohnsiedlungen untersucht, da es natürlich wünschenswert und baugesetzlich gefordert ist, Brachflächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Letztlich wies der Standort am Hufeisensee aber Vorzüge gegenüber den anderen Standorten auf:

- Die große Fläche mit ca. 38 ha bietet Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die Stadt Halle (Saale) ist fast ausschließlich Eigentümerin der Grundstücke.
- Eine leistungsfähige Anbindung für den Individualverkehr kann über die geplante Osttangente erfolgen.

Zudem greift der Standort in der Nähe des Hufeisensees die ursprünglichen Planungsvorstellungen der Flächennutzungsplanung auf einer höheren Ebene wieder auf und bietet die Möglichkeit, im Zusammenspiel mit der Nutzung der Naherholungspotenziale Synergieeffekte zu erzeugen.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Um den Neubau des Sport- und Freizeitzentrums am Hufeisensee zu ermöglichen, wird im FNP eine Darstellungsänderung in eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sporteinrichtung, Freizeiteinrichtung, Stadion* vorgenommen. Des weiteren soll an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches, am dem Hufeisensee nächstgelegenen Punkt, eine *Fläche für den Wald* dargestellt werden. Damit wird eine Pufferzone zum Hufeisensee eingehalten und der Verbund der höherwertigen Biotope um den Hufeisensee gestärkt.

Im Rahmen der Vorprüfung des Standortes Hufeisensee wurden vier Gutachten extern vergeben: Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, Schallgutachten, Baugrundgutachten und Verkehrsgutachten.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Standort Hufeisensee für die Realisierung des Sport- und Freizeitzentrums geeignet. Im folgenden wesentliche Auszüge des Verkehrsgutachtens:

- *Bus/Straba*: Die Anbindung durch Bus und Straßenbahn ist derzeit durch lange Zu- und Abgangswege gekennzeichnet. Die Führung von Buslinien nach Bedarf zum Standort ist möglich. Eine direkte Führung des schienengebundenen Nahverkehrs auf das Gelände erfolgt nicht.
- *S-Bahn*: Die S-Bahn Halle-Leipzig wird nach bisheriger Planung an den Haltepunkten in Bruckdorf (Messe HALLE) und am Hauptbahnhof halten. Von dort müssen jeweils leistungsfähige Fußwegeverbindungen zum Sport- und Freizeitzentrum geschaffen werden. Bei Übernahme der (erheblichen) Kosten für Einrichtung und Betrieb ist auch ein zusätzlicher Haltepunkt der S-Bahn möglich.
- *MIV*: Die Hauptanbindung soll über die nordwestlich verlaufende, geplante Weiterführung der HES erfolgen. Dies ist zwingend für die Standortentwicklung. Die Straßenverkehrsinfrastruktur im Umfeld des geplanten Standortes muss durch geeignete Maßnahmen die benötigte Leistungsfähigkeit erhalten.

Das Schallgutachten bescheinigt dem Vorhaben die Eignung, sofern Lärminderungspotenziale in der Projektierungsphase berücksichtigt werden. Der Baugrund ist ebenfalls grundsätzlich zur Bebauung geeignet und reicht nur geringfügig in das vom Bergbau verritzte Gebiet hinein.

4. Vorbereitung des Umweltberichtes

Das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz zum Bundesbaugesetz führt die Umweltprüfung für alle Bauleitplanungen ein, d. h. auch für Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund muss im nächsten Schritt des Änderungsverfahrens ein Umweltbericht vorgelegt werden, der Grundlage für die Behördenbeteiligung und die Öffentlichkeitsbeteiligung bildet. Im Folgenden werden vorbereitend für den Umweltbericht einige wesentliche Auszüge aus dem bisherigen Verfahrensstand der Untersuchung der Umweltverträglichkeit dargelegt, die ausführlich im Stadtratsbeschluss Nr. III/2003/03657 vom 29.10.2003 erörtert sind:

- *Schutzgut Mensch und Wohnen*: Die Wohngebiete in Büschdorf und Bruckdorf erfahren durch Schallemissionen eine zusätzliche Belastung bei ohnehin hoher Vorbelastung.
- *Schutzgut Arten und Biotope*: Es gehen Ackerflächen und in geringem Umfang Ruderalflächen verloren mit floristisch geringer und faunistisch mittlerer Bedeutung. Neben dem Lebensraumverlust ergeben sich für die Tierwelt Konflikte durch Licht- und Lärmemissionen.
- *Schutzgüter Boden und Wasser*: großflächiger Verlust wertvoller, ertragreicher Ackerflächen, die zugleich der Grundwasserneubildung dienen.
- *Schutzgüter Luft und Klima*: Eine Freifläche mit sehr hoher lufthygienisch-klimatischer Ausgleichsfunktion sowohl als Kaltluftentstehungsgebiet, als auch als Luftleitbahn wird in Anspruch genommen.
- *Schutzgut Landschaft*: Das aktuelle Landschaftsbild einer Agrarlandschaft im Weichbild einer Großstadt wird gestört.

Die Umweltauswirkungen des Neubaus der Sportgroßeinrichtung sind erwartungsgemäß erheblich und bedürfen geeigneter Maßnahmen zu ihrer Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes. Ausgleichsflächen in größerem Umfang sind zu erbringen. Im nächsten Schritt des Verfahrensablaufs wird dies im Umweltbericht detailliert dargelegt.

5. vorläufige Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

41,3 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Abgang
38,1 ha	Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen Sporteinrichtung, Freizeiteinrichtung, Stadion	Zugang
3,2 ha	Fläche für den Wald	Zugang

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP und Änderungsplan (Maßstab 1:10.000)