

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 23
„Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee und Osendorfer See“

- Aufstellungsbeschluss -

- Planungsanlass und -erfordernis

Seit den 90er Jahren gibt es Bestrebungen, das Potenzial des Hufeisensees und der ihn umgebenden Flächen zu nutzen und den Bereich als Erholungsraum insbesondere für die Bevölkerung im Osten von Halle, aber auch als Raum mit stadtweiter Anziehungskraft zu entwickeln. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird der Hufeisensee als Vorranggebiet für die Naherholung mit stadtweiter Bedeutung bezeichnet. Als spezielles Erholungsgebiet soll u. a. ein Freibadkomplex am Hufeisensee gestaltet werden. In dem 1998 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Halle sind deshalb die Flächen um den Hufeisensee als Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, u. a. Zeltplatz, Badeplatz, Freibad und Wassersportanlage, dargestellt.

Das Gebiet war in den vergangenen Jahren mehrfach Gegenstand von Planungen zu Sport- und Freizeitnutzungen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Suche nach einem neuen Stadionstandort. Weiterhin existiert ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept, welches vorsieht, den See gestalterisch und funktional als Naherholungsraum insbesondere für die östlichen Stadtteile aufzuwerten. Dazu sollen die Böschungsbereiche gesichert und wo nötig bepflanzt und die derzeitig vorhandenen Badebereiche geordnet werden. Am Westufer des Sees soll ein größerer Badebereich mit Sandstrand und angrenzendem Camping- und Zeltplatz mit Gastronomie- und Sanitäreinrichtungen und Parkmöglichkeiten entwickelt werden. Im Rahmen dieses Konzeptes soll das vorhandene Wegenetz rund um den See zu einem Rundweg für Radfahrer und Fußgänger ertüchtigt werden. Weiterhin ist angedacht, den bestehenden Standort des Wassersportzentrums im östlichen Bereich des Sees planungsrechtlich zu sichern und mit einer Entwicklungsperspektive zu versehen.

Konkrete Vorhaben verschiedener privater Investoren aus jüngster Zeit zeigen, dass die Überlegungen der Stadt zur Entwicklung des Hufeisensees in die richtige Richtung abzielen. So ist von Seiten des am Hufeisensee bereits bestehenden Wassersportzentrums der Wunsch an die Stadt herangetragen worden, dort einen Neubau zu errichten und die Anlage für internationale Wettkämpfe zu ertüchtigen bzw. zu erweitern. Fernerhin haben sich Absichten eines privaten Investors konkretisiert, in Halle einen Golfplatz zu errichten. Flächen für den Golfsport sind im Flächennutzungsplan bisher im Bereich westlich des Osendorfer Sees vorgesehen. Im Entwicklungskonzept für den Hufeisensee spielten Flächen für den Golfsport bisher keine Rolle.

Grundsätzlich gehört ein Golfplatz für ein Oberzentrum wie Halle zu einer angemessenen Ausstattung an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Im Ergebnis einer 2011 erar-

beiteten Machbarkeitsstudie hat sich herausgestellt, dass die unterschiedlichen Faktoren wie Flächenangebot, Infrastruktur, Erreichbarkeit etc. am Standort Hufeisensee sehr gut dafür geeignet sind, in diesem Landschaftsraum einen Golfpark zu errichten. Der Golfpark und das Wassersportzentrum stellen wichtige Ergänzungen des städtischen Gesamtkonzeptes für den Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee dar und führen zu einem vielfältigeren Angebot an Freizeitnutzungen in der Stadt Halle.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das gesamte Areal des Hufeisensees als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzuordnen. Die Errichtung eines Golfplatzes mit den dazugehörigen baulichen Einrichtungen, der Bau eines Campingplatzes und eines Freibades sowie eine mögliche Erweiterung oder Neuordnung des Wassersportzentrums sind in der gegenwärtigen Planungssituation mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht möglich.

Während im Flächennutzungsplan der Stadt Halle wie oben beschrieben am Westufer des Sees bereits Grünflächen mit Versorgungsfunktion für die Nutzung als Zeltplatz, Freibad und Wassersportanlage und das bestehende Wassersportzentrum ebenfalls als Wassersportanlage dargestellt werden, gibt es im gesamten Gebiet keine Darstellung von Flächen für den Golfsport. Es bedarf also einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans.

Gleichzeitig soll die Darstellung einer Fläche für den Golfsport am Osendorfer See aufgegeben werden. Westlich des Osendorfer Sees ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion und den Zweckbestimmungen Golfanlage sowie Parkanlage dargestellt. Dies entsprach dem Ziel, eine Erholungslandschaft in dem ehemaligen Braunkohleabbaugebiet mit extensiveren Nutzungen als z. B. am Hufeisensee zu entwickeln. Der gesamte Bereich liegt in einem Altbergbaugebiet und in einem Gebiet für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Doch ließ sich die Zielsetzung Golfplatz an dem genannten Standort nicht verwirklichen. Die zur Verfügung stehende Fläche ist räumlich begrenzt und bietet z. B. für die Errichtung einer 18-Loch-Anlage keine optimalen Bedingungen. Die Flächen befinden sich zudem überwiegend in Privateigentum. Sie stehen für eine Nutzung als Golfplatz nicht mehr zur Verfügung.

Die Darstellung der Flächennutzung soll deshalb im Sinne der realen Nutzungen, d. h. vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung und für die Haldenhochfläche Waldnutzung, geändert werden.

Aufgrund der vorgenannten Punkte ergibt sich für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ zu schaffen.

- Ausgangssituation

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Änderung der Darstellung von zwei Teilflächen, der Teilfläche „Hufeisensee“ und der Teilfläche „Osendorfer See“.

Teilfläche „Hufeisensee“:

Der Hufeisensee im halleischen Osten befindet sich innerhalb einer ausgedehnten und kleinteiligen Bergbaufolgelandschaft. Er liegt eingebettet zwischen der Wohnbebauung Büschdorf im Norden und der Eisenbahnstrecke Halle-Leipzig im Süden.

Der Name des Sees geht auf seine charakteristische Form zurück. Der See ist mit ca. 73 ha Wasserfläche das größte Standgewässer in der Stadt Halle. Das Areal um den

Hufeisensee ist ein bei den Hallensern sehr beliebtes Naherholungsgebiet. Jedoch erfolgt die Nutzung des Sees und der Randbereiche derzeit überwiegend ungeordnet. Bei den weiteren Flächen rund um den Hufeisensee handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, um Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (überwiegend Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen) sowie um Flächen einer ehemaligen bereits oberflächensanierten Mülldeponie. Am Westufer des Sees befinden sich fünf kleinere, teilweise in Nutzung befindliche Erholungsgärten.

Teilfläche „Osendorfer See“:

Die durch Aufschüttungen und zum Teil ehemalige militärische Nutzung geprägte Braunkohlefolgelandschaft nordöstlich der Hochhalde Ammendorf wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die ehemals militärisch genutzten Gebäude werden durch den Landwirtschaftsbetrieb u. a. als Lagergebäude nachgenutzt. Neue Gebäude wurden errichtet, so dass man von einer verfestigten und dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung an dem Standort ausgehen kann.

Weiter östlich liegt der Osendorfer See, der sowohl der Naherholung als auch dem Wassersport dient.

- Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für einen attraktiven Freizeit- und Erholungsraum rund um den Hufeisensee für die Bewohner des halleschen Ostens und des gesamten Stadtgebiets sowie dauerhafte Sicherung von etablierten Sport- und Vereinsstätten und Erweiterung des sportlichen Angebots,
- Schaffung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Freizeit- und Erholungsnutzung, z. B. eines Golfplatzes mit Klubhaus und Gastronomie, eines Campingplatzes und Freibades, eines Wassersportzentrums mit Vereins-, Trainings- und Wettkampfstätten sowie Gastronomie und Übernachtung,
- Anpassung der Darstellung der Trasse der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) an den im Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens für die HES gebauten Trassenverlauf,
- Sicherung der etablierten landwirtschaftlichen Nutzung am Osendorfer See durch Darstellung im Flächennutzungsplan.

Da es sich bei einem Golfplatz um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt, ist parallel zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine Anfrage zur Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und zur Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens bei der oberen Raumordnungsbehörde gestellt worden. Diesbezüglich ist vom Landesverwaltungsamt mitgeteilt worden, dass der geplante Golfplatz aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung raumbedeutsam ist und durch seinen Einzugsbereich überörtliche Bedeutung aufweist. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann, wenn die Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird. Demzufolge hat sich die Stadt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit den Belangen der Raumordnung auseinanderzusetzen und die Raumverträglichkeit zu prüfen.

- Verfahren

Das Änderungsverfahren wird als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ geführt. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet zwei Teilflächen, die Teilfläche „Hufeisensee“ und die Teilfläche „Osendorfer See“. Die Flächennutzungsplanänderung ist dem Landesverwaltungsamt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

- Geltungsbereich der zu ändernden Teilfläche „Hufeisensee“

Die Teilfläche „Hufeisensee“ befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Büschdorf. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Wohnbebauung der neuen Wohngebiete am Hufeisensee begrenzt. Im Nordwesten folgt die Grenze des Geltungsbereiches den Grenzen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 146 und Nr. 147 und folgt nach Süden der Wohnbebauung der Siedlung Krienitzweg. Am Südrand bildet die Bahnstrecke Halle-Leipzig die Plangebietsbegrenzung. Im Weiteren verläuft die Grenze entlang des Sportplatzes und der Wohnbebauung der Ortslage Kanena und trifft an der Schkeuditzer Straße auf die Wallendorfer Straße. Diese bildet die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches.

Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 1 zu dieser Sachdarstellung erkennbar. Die Größe der Fläche des Geltungsbereiches beträgt 293,1 ha.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und in privatem Eigentum.

- Geltungsbereich der zu ändernden Teilfläche „Osendorfer See“

Die Teilfläche „Osendorfer See“ befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale) im Stadtviertel Radewell/Osendorf. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Osendorfer Sees, die im Flächennutzungsplan derzeit als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und den Zweckbestimmungen Golfanlage und Parkanlage dargestellt werden.

Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 2 zu dieser Sachdarstellung erkennbar. Die Größe der Fläche des Geltungsbereiches beträgt 96,7 ha.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

- Familienverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

- Anlagen:

Anlage 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilfläche „Hufeisensee“

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilfläche „Osendorfer See“