



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00116**  
Datum: 18.12.2024  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	14.01.2025	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	16.01.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.01.2025	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 158 Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee  
                  1. Änderung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2018, Beschluss-Nr. VI/2018/03871). Der geänderte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ 1. Änderung in der Fassung vom 25.07.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ 1. Änderung in der Fassung vom 25.07.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)		
	<b>Aufwand</b> (gesamt)		
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)		
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)		

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ 1. Änderung**  
**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Um die Freizeitnutzungen rund um den Hufeisensee zu ordnen, wurde durch den Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ (VI/2014/00303) am 25. März 2015 beschlossen.

Im Dezember 2017/Januar 2018 haben sich Investoren, die das Potenzial des Freizeit- und Erholungsraumes Hufeisensee erkannt haben, an die Stadt gewandt, mit der Bitte Möglichkeiten zu schaffen, auch weitere Freizeitangebote in diesem Bereich etablieren zu können.

Daraufhin wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21. November 2018 der Aufstellungsbeschluss (VI/2018/03871) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ mit folgenden Planungszielen gefasst:

- 3.1 Erweiterung des Nutzungsspektrums im Teilgebiet 1 Sondergebiet Golf (SO<sub>Golf</sub> TG1), z. B.: Zulässigkeit von Ferienhäusern;
- 3.2 Erweiterung des Nutzungsspektrums für die Grünfläche Freizeitsport zur Etablierung verschiedener Spiel-, Sport- und Freizeitnutzungen;
- 3.3 Erweiterung des Teilgebietes 4 Sondergebiet Freizeit (SO<sub>Freizeit</sub> TG 4) bis zum Ufer, Zuwegung zum Ufer/Slipanlage für Boote;
- 3.4 Schaffung eines Baufeldes am Westufer für die Gebäude einer Wakeboardanlage wie z. B.: Büro, Lager, Technik, Gastronomie;
- 3.5 Kennzeichnung einer Sportfläche für Wakeboarding auf dem Hufeisensee;
- 3.6 Schaffung einer Entwicklungsmöglichkeit für den Anglerverein;
- 3.7 Flächenfestsetzung für eine Kleinkläranlage;
- 3.8 Vergrößerung des Teilgebietes 2 Sondergebiet Golf (SO<sub>Golf</sub> TG2), Einbeziehung der bisher für den Parkplatz „P4“ vorgesehenen Fläche.

Am 7. Mai 2019 ging ein neuer und umfangreicherer Antrag auf Änderung und Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ ein, um somit auch die Basis zur Realisierung weitergehender Entwicklungsabsichten zu schaffen.

Ergänzend zu den im Aufstellungsbeschluss vom 21. November 2018 genannten, sollen zusätzlich - *vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates* - folgenden Planungsziele laut der Antragstellung vom 7. Mai 2019 planungsrechtlich gesichert werden:

- Errichtung eines Kletterwaldes verbunden mit einer Zip-Line im Nordwesten des Sees (Abspannung im Dreieck über die nordwestliche Wasserfläche);
- Errichtung eines Caravanplatzes mit günstiger Anbindung an den ÖPNV auf der Ostseite des Hochweges;
- Zulässigkeit von Ferienhäusern auch nördlich des Krienitzweges im Bereich zwischen den bestehenden Erholungsgärten und dem Rundweg um den See befindet.

Mit Schreiben vom 02.01.2020 hat der Beigeordnete Herr Rebenstorf die Mitglieder des Planungsausschusses über die Erweiterung der Planungsziele informiert.

Während des Planungsprozesses sind einzelne Planungsziele entfallen bzw. wurden aufgegeben.

Das Planungsziel 3.6 entfiel. Für den Anglerverein wurde ein Ersatzstandort außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gefunden. Dieser Standort, befindet sich östlich des Hufeisensees im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“.

Das Planungsziel 3.7 entfiel, da für die Plangebiete durch den Investor ein Anschluss an den städtischen Abwassernetzen hergestellt werden soll (siehe dazu Punkt 7.6.2 der Begründung). Dazu soll zwischen der HWS GmbH und dem Investor ein Vertrag über die Herstellung der Abwasserleitung abgeschlossen werden. Der Vertrag liegt bereits vor, ist vom Investor jedoch noch nicht unterschrieben.

Durch das Etablieren der zusätzlichen Nutzungen wird sich der Bedarf nach Stellplätzen erhöhen, deshalb wird das Planungsziel 3.8 des Aufstellungsbeschlusses (Vergrößerung des Sondergebietes Golf durch die Einbeziehung der für den Parkplatz „P4“ vorgesehenen Fläche) nicht weiterverfolgt.

Das Ziel, am Nordufer des Sees östlich des Hochweges planungsrechtlich einen Caravanstellplatz festzusetzen, wurde im Vorentwurf (der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158, Teilplan 2) noch verfolgt. Im Rahmen der Bearbeitung des gegenwärtigen Bebauungsplanes durchgeführte Untersuchungen haben ergeben, dass die Fläche am Hochweg wegen der nicht vorhandenen und nur mit einem erheblichen Kostenaufwand herzustellende Erschließung für die Errichtung des Caravanstellplatz ungeeignet ist.

Außerdem erscheint grundsätzlich ein Standort neben einem Umspannwerk, zwischen den von dort ausgehenden Freileitungen für einen Caravanstellplatz mit Erholungszweck unattraktiv. Deshalb wurde dieses Ziel verworfen.

Im späteren Verfahren wurden Stellplätze für Caravankraftfahrzeuge in den Sondergebieten TG 1a und TG 1b ermöglicht.

Mit dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung wird das Angebotsspektrum im Hinblick auf die Erholungsfunktionen weiter ausgebaut und die Kapazität der Wasserfläche des Hufeisensees mit der Wakeboardanlage und den bereits vorhandenen verschiedenen Nutzern ausgereizt.

Mit der Umsetzung der Vorhaben des Bebauungsplanes sind signifikante Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden verbunden, die auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenflächen bzw. Beeinträchtigung von geschützten Biotopen zurückzuführen sind. Aus diesem Grund sollte diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 auch die abschließende bleiben.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des Neuordnungsbedarfs abgegrenzt. Er orientiert sich vorrangig an bestehenden Flurstücken und Baufeldern, damit die vorgesehenen Planungen ermöglicht werden. Bezüglich des auf der Wasserfläche gelegenen Teils des Geltungsbereichs ist eine Orientierung am Umriss einer Wakeboardanlage erfolgt. Es wurden somit in den räumlichen Geltungsbereich nur jene Flächen einbezogen, die auch einer Änderung bedürfen.

Die im Rahmen der 1. Änderung anzupassenden Flächen befinden sich:

- mittig am Ufer der westlichen Seeseite und daran angrenzend auf der Wasserfläche gegen Süden in der Gemarkung Büschdorf, Flur 1, Flurstücke 220/2 Teilfläche, 222/1 Teilfläche; Flur 2, Flurstücke 115/22 Teilfläche, 901, 933, 955 Teilfläche und 963 Teilfläche sowie in der Gemarkung Kanena, Flur 1, Flurstücke 2019 Teilfläche und 350/1 Teilfläche

- am Ufer der westlichen Seeseite nördlich und südlich des Krienitzweges in der Gemarkung Büschdorf, Flur 2, Flurstücke 907 Teilfläche, 908 Teilfläche, 910 Teilfläche, 911 Teilfläche, 931, 937, 939 Teilfläche, 946 und 958 Teilfläche;

Die Änderungsbereiche haben sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verändert.

Dazugekommen ist die Fläche für den Kletterturm nördlich an der Nordwestseite des Hufeisensees:

- Gemarkung Büschdorf, Flur 2, Flurstück 994 Teilfläche

Die Fläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 158 (Parkplatz „P4“), die im Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung vorhanden war, entfällt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158, 1. Änderung hat eine Größe von ca. 7,2 ha.

### **3. Planverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ (Vorlage Nr. VI/2018/03871) gefasst. Die dort formulierten Planungsziele wurden durch den Stadtrat gebilligt. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 22 vom 19.12.2018 erfolgt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren mit Umweltprüfung gemäß §§ 2 und 2a BauGB aufgestellt.

Wie unter Punkt 1 der Zusammenfassenden Sachdarstellung dargestellt, ist nur ein Teil der beabsichtigten Änderungen durch den Aufstellungsbeschluss vom 21.11. 2018 abgedeckt. Für die übrigen Vorhaben soll die Zustimmung des Stadtrates mit dem Entwurfsbeschluss erzielt werden.

Aufgrund des unterschiedlichen Planungsstandes der umzusetzenden Planungen wurden die frühzeitigen Beteiligungen für Teilplan 1 und Teilplan 2 nacheinander durchgeführt. In der Phase Entwurf wurden beide Teilpläne zusammengeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Teilplan 1 ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.11.2020 beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Teilplan 1 wurde eine zunehmende Kommerzialisierung der Erholungsangebote am Hufeisensee, ein Verlust an naturnahem Erholungsraum und von der Wakeboardanlage ausgehender Lärm befürchtet. Von den beteiligten Behörden wurde die Planung überwiegend mitgetragen. Es wurden Hinweise zu vertiefenden Aussagen in der Begründung gegeben. Außerdem wurde auf die Notwendigkeit der Erstellung der Gutachten (Artenschutz und Schallimmissionsschutz) hingewiesen.

Für den Teilplan 2 ist die frühzeitige Beteiligung durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes vom 09.09. 2020 bis zum 13.11. 2020 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2020 am Verfahren beteiligt. Im Rahmen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das vorliegende Gutachten angezweifelt, dass die Verträglichkeit der zusätzlich beantragten Nutzungen (Kletterturm und Ferienhäuser) bezüglich ihrer Nähe zu einem Gefahrstofflager westlich der Europachaussee festgestellt hat. Erweiterungen des Besucherverkehrs im Plangebiet und die Zulassung von Gebäuden, in denen Menschen nachts schlafen, wurden abgelehnt. Von den beteiligten Behörden wurden Anregungen zur Ver- und Entsorgung der geplanten Vorhaben und zur verkehrstechnischen Erschließung geäußert, die einer detaillierten Abstimmung bedurften (siehe dazu Punkt 3 der Begründung).

#### **4. Familienverträglichkeitsprüfung**

Der Teilplan 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 wurde zur Prüfung der Familienverträglichkeit im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe am 19.03.2018 vorgestellt. Dabei wurde erläutert, dass am westlichen Uferbereich und auf der Wasserfläche des Hufeisensees die Einordnung ergänzender Nutzungen (wie z. B. Wakeboardanlage) vorbereitet werden soll. Diese Nutzung wäre nach dem gültigen Bebauungsplan Nr. 158 nicht zulässig. Das Vorhaben wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde gewünscht, dass nach Klärung eventuell auftretender Nutzungskonflikte und Konkretisierung der Planungsabsichten das Vorhaben im Jour fixe Familienverträglichkeit noch einmal vorgestellt wird.

Die Vorhaben des Teilplans 2 wurden im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe am 03.08.2020 vorgestellt. Aus der Sicht der Familienverträglichkeit bestanden grundsätzlich keine Einwände zur Erweiterung des Nutzungsspektrums am Hufeisensee. Vorausgesetzt, die neuen Nutzungen und deren Erschließung keine Beeinträchtigungen für die Naherholung und die öffentliche Zugänglichkeit des Hufeisensees erzeugen.

Am 06.07.2023 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158, 1. Änderung erfolgte die Vorstellung der Gesamtplanung.

Die Familienverträglichkeit des Vorhabens wurde als gegeben angesehen, sofern durch die neuen Nutzungen die freie Zugänglichkeit des Sees und die öffentlichen Erholungsangebote für die Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere der Rundweg einschließlich des Zugangs vom Krienitzweg sollen vor regelmäßiger Befahrung geschützt werden, um die Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und weitere Erholungssuchende nicht zu gefährden.

Außerdem ist sicher zu stellen, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern der Seniorenresidenz „Am Hufeisensee“ und ihren Angehörigen einen ungestörten Zugang zum See und freie Beweglichkeit auch mit Rollstuhl und Rollator erhalten bleibt.

#### **5. Klimawirkung**

Mikroklimatisch ist das Plangebiet dem *Freilandklima* zuzuordnen, das durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte bestimmt wird. Das Klima ist windoffen und durch eine starke Frisch-/Kaltluftproduktion gekennzeichnet.

Ausgleichend wirken die Wasserfläche sowie die angrenzenden Golfplatzflächen. Der nördliche Teil des Hufeisensees wird von einer freizuhaltenen lokalen Luftleitbahn gequert, über die Kaltluft von Osten in das Stadtgebiet eindringt.

Es sind keine Vorbelastungen der lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet, beispielsweise durch Verkehr, zu verzeichnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158, 1. Änderung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der Gebäudehöhen von max. 8 m (Ferienhäuser) und max. 10 m (Hotel) und einer lockeren Bebauung mit einer Grundflächenzahl im TG 1b 0,4 und im TG 1 a 0,6) sowie einem Kletterturm, welcher zwar hoch ist, aber in der Praxis eine offene, luftdurchlässige Konstruktion besitzt, lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima erwarten.

#### **6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen**

Zur Übernahme der Planungskosten einschließlich Kosten für die Fachgutachten und weitere Untersuchungen sind mit den Investoren städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vorbereitung der Abwägung notwendige Aufwand seitens der Stadtverwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

## **7. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Ausdifferenzierung des Angebotes für den Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee
- Verbesserung des Freizeit- und Erholungsangebotes des Oberzentrums Halle (Saale)
- Errichtung einer Wakeboardanlage mit überregionaler Strahlkraft
- Planungsrechtliche Absicherung und Manifestierung stadtentwicklungspolitischer Ziele

### **Contra:**

- Durch die Intensivierung der Nutzung im westlichen Bereich des Hufeisensees inklusive der Wasserfläche kommt es zur Zunahme an Verkehr und Schallimmissionen.
- Mit der Etablierung einer Wakeboardanlage auf dem Hufeisensee und unter Beachtung der aktuellen und zukünftigen Nutzungsbedürfnisse der Vereine ist die Kapazität der Wasserfläche weitgehend erschöpft, wodurch die naturnahe Nutzung in den Hintergrund tritt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158
- Anlage 2 Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht, Fassung vom 25.07.2024
- Anlage 3 Störfall Abstandsgutachten
- Anlage 4 Störfall Abstandsgutachten Kletterturm, Ferienhäuser
- Anlage 5 Schallimmissionsprognose 17.Juli 2020
- Anlage 6 Schallimmissionsprognose - ergänzende Stellungnahme 26. Oktober 2020
- Anlage 7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kletterturm Ferienhäuser
- Anlage 8 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wakeboardanlage