

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 14 „Sonderbaufläche Freizeiteinrichtung am Holzplatz“

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.

2. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

Die Änderung betrifft einen schmalen Streifen von 70 bis 80 m Breite westlich der bisherigen Sonderbaufläche „Erholungs-, Freizeit-, Sporteinrichtung“ südlich des Karstadt-Technikgebäudes. Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Süden	Verlängerung der Genzmer Brücke
im Westen	entlang Verlauf Straße Pulverweiden/Hafenbahntrasse/Grenze LSG
im Osten	Westgrenze der im FNP ausgewiesenen Sonderbaufläche
im Norden	Straße „Holzplatz“ südlich des Karstadt-Technikgebäudes

3. Darstellung im genehmigten FNP

Im genehmigten FNP wird die Änderungsfläche als *Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage* und gleichzeitig als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt. Sie grenzt unmittelbar westlich an eine *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholungs-, Freizeit-, Sporteinrichtung*. Beide Flächen wurden ehemals durch das städtische Gaswerk baulich genutzt. Eine erneute gewerbliche Nutzung des Standortes war wegen des hohen Konfliktpotenzials mit der Umgebung nach heutigen Planungsvorstellungen nicht mehr denkbar. Der FNP intendierte daher einerseits eine Nachnutzung dieser Gewerbebrache für einen Erholungs-, Freizeit- und Sportschwerpunkt auf der Salineinsel. Damit sollte dieser im städtischen Gefüge zentrale Verbindungsraum zwischen „Alt-Halle“ und Halle-Neustadt für freizeitorientierte Nutzungen mit Funktion für die Gesamtstadt deutlich aufgewertet werden. Andererseits sollte das Landschaftsschutzgebiet Saale und Grünflächen zu Lasten bisher baulicher Nutzung ausgedehnt werden, um die Naturraumfunktionen der Saaleaue zu unterstützen.

4. Erfordernis der Änderung

In der zweiten Hälfte der 90er Jahre wurde das B-Plan Verfahren 102.3 begonnen, das jedoch infolge des Fehlens konkreter Verwertungsabsichten in einem frühen Verfahrensstand verblieb. Erst im Jahre 2002 lagen zwei potenzielle Ansiedlungsvorschläge vor. Dabei stellte sich heraus, dass die Realisierbarkeit der im FNP intendierten Nutzungsvorstellungen durch folgende Faktoren erschwert ist:

- Die Industriebrache des städtischen Gaswerkes verfügt über einen wertvollen Bestand denkmalgeschützter Gebäude (z. B. Gasometer).
- Das Gelände des ehem. Gaswerkes ist hochgradig durch Altlasten beeinträchtigt. Umfangreiche Altlastensanierungen zur Nutzbarmachung des Standortes wurden erst vor kurzem begonnen und werden 2004 abgeschlossen sein. Die dafür eingesetzten Fördermittel sind gebunden an eine gewerblich orientierte Nachnutzung – nicht zwingend Gewerbe – des Standortes.
- Obwohl die großräumige verkehrliche Erreichbarkeit potenziell hervorragend ist, ist die reale verkehrstechnische Erschließung nur unzureichend gegeben.

Dies führt zu hohen Vorlaufkosten für eine Nutzung des Standortes Holzplatz, so dass es bis vor kurzem unmöglich schien, die Planungsvorstellungen im Sinne des FNP umzusetzen. Die Realisierungsschwelle für Projekte wurde durch diesen erheblichen Finanzbedarf derart angehoben, so dass nur Großprojekte mit dem entsprechenden Finanzvolumen und Besucheraufkommen zur Entwicklung dieses für die Gesamtstadt sehr wichtigen, innenstadtnahen Standortes rentabel sind. Andererseits haben diese Großprojekte einen Flächenbedarf, der über die im FNP ausgewiesene Sonderbaufläche hinausgeht. Er bewegt sich jedoch noch innerhalb des ehemals baulich genutzten Areals – jetzt Gewerbebrache – und befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, ohne den Außenbereich zu beanspruchen – eine städtebaulich optimale Situation.

Z. Zt. wird der die Notwendigkeit der FNP Änderung begründende B-Plan 102.3 „Mansfelder Straße/Holzplatz/ehemaliges Gaswerk“ entwickelt mit der Ansiedlungsabsicht der populärwissenschaftlichen Dauerausstellung „Phänomene“ der schweizerischen Stiftung Züricher Forum. Der B-Plan ist jedoch in seinen Festlegungen bewusst allgemein auf die Standortanforderungen gewerblich orientierter Freizeitgroßeinrichtungen/Dauerausstellungen ausgerichtet und deshalb kein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Einerseits wird damit die ursprüngliche Planungsabsicht des FNP zur Entwicklung eines Freizeitschwerpunktes umgesetzt, jedoch in einem größeren Maßstab. Daraus ergibt sich andererseits zwangsläufig eine Einschränkung der im FNP formulierten Zielstellung der Ausdehnung der Naturraumfunktionen in diesem Bereich. Es ist zu beachten, dass der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft durch erhebliche Vorbelastungen aufgrund der ehemals industriellen Nutzung gekennzeichnet ist. Die Einschränkung der diesbezüglichen Planungsvorstellungen des FNP betrifft eine Gewerbebrache, keine unbebaute Landschaft.

Die öffentliche Auslegung der Planungen im B-Plan Verfahren ist bereits vom 3.4.03 bis 7.5.03 erfolgt. Der Bebauungsplan wird für den Satzungsbeschluss vorbereitet. Die FNP Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Bürger wurden gemäß § 3(1) Nr.2 BauGB bereits im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des B-Plans Nr. 102.3 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung etc. unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

5. Änderung des FNP und Auswirkungen der Änderung

Den konkretisierten Planungsvorstellungen der Stadt Halle (Saale) soll im Flächennutzungsplan durch eine Änderung der *Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage* in eine *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung gewerblich orientierte Freizeiteinrichtung* Rechnung getragen werden. Die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* verkleinert sich in diesem Maße und rückt an die westliche Grenze der Sonderbaufläche. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet de facto eine Vergrößerung der bestehenden Sonderbaufläche unter Beibehaltung der grundlegenden Planungsvorstellung und die Fokussierung der Zweckbestimmung. Der B-Plan 102.3 sieht im Bereich der FNP-Änderung ein *Sonstiges Sondergebiet* nach §11 BauNVO vor, das für bauliche Anlagen zu Ausstellungszwecken entwickelt wird.

Beim Alternativenvergleich möglicher Standorte für Freizeitgroßeinrichtungen mit den Nutzungsanforderungen der Phänomene Dauerausstellung erweist sich das hier betrachtete

Areal als optimal und kaum ersetzbar durch einen anderen Standort in Halle. Obwohl der FNP einige Sonderbauflächen ausweist, die die Ansiedlung einer derartigen Freizeiteinrichtung theoretisch erlauben, werden die spezifischen Standortanforderungen am Holzplatz am besten bedient. Aus Sicht einer gelungenen Stadtentwicklung ist es außerdem unerlässlich, die innenstadtnahe Gewerbebrache am Holzplatz einer Nutzung zuzuführen, was aufgrund der beschriebenen Restriktionen wenig Ansiedlungsspielräume lässt. Der Freizeitwert der zentralen und durch die Bevölkerung weiter nördlich auf der Peißnitzinsel intensivst genutzten Grünachse in Halle wird damit erheblich gestärkt.

Dem B-Plan liegt eine Verkehrsstudie von 2002 zugrunde, die eine sachgerechte Lösung der verkehrlichen Probleme erarbeitet hat. Dies soll im wesentlichen durch einen Teilknoten mit zwei Abfahrtrampen an der B 80, den Bau eines Parkhauses anstelle des abzureißenden Karstadt Technikgebäudes und einen eigenen Gleiskörper der Straßenbahn in der Mansfelder Straße erfolgen. Insgesamt ist die durch das Vorhaben induzierte zusätzliche Verkehrsbelastung des Umfeldes durch die Bündelung der Verkehre an der B 80 und deren sehr hohe Grundbelastung fast zu vernachlässigen. Dies betrifft in gleichem Maße die Lärmemissionen. Die Vorbelastung durch die B 80 übertrifft sämtliche geplanten Nutzungen und deren zu erwartende Lärmemissionen. Zwar sind zusätzliche Belastungen durch Verkehrslärm und Freizeitlärm (Veranstaltungen) nicht auszuschließen, können jedoch durch die Umsetzung von Festsetzungen zum Schallschutz im B-Plan als nicht erheblich eingeschätzt werden, so die Plan-UVP zum B-Plan.

Diese mit dem B-Plan 102.3 vorgelegte Plan-UVP schätzt ein, dass das Vorhaben überwiegend positive Veränderungen der Schutzgüter Natur und Landschaft initiiert. Nicht vermeidbare Eingriffe und Belastungen können im Gebiet durch Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgewogen abgeschlossen werden kann. Der Änderungsbereich liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet auf Basis eines HQ-100, da bereits in der Vergangenheit großflächige Aufschüttungen erfolgten. In der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grünfläche zum Ufer der Elisabeth-Saale hin sieht der B-Plan die teilweise Wiederherstellung des natürlichen Hochwasserabflussgebietes der Saale vor, u. a. durch Teilfreilegung des verschütteten Saalearmes. Die z. Zt. laufende Altlastensanierung ermöglicht die Verbesserung des Zustandes der Böden. Die im LSG Saale liegenden Flächen der Industriebrache westlich des Änderungsbereiches (ehem. Baustelleneinrichtung Kulturhaus) sollen entsiegelt, Gebäude abgebrochen und als landschaftlich gestalteter Park genutzt werden.

Der Abgang an Grünflächen und potenzieller Grünfläche mit Pufferfunktion zum LSG Saale sowie an Fläche für Entwicklungsmaßnahmen von Natur und Landschaft, die als Ausgleichsfläche für Eingriffe in anderen Bauvorhaben fungiert, sollte an anderen Standorten in der Stadt Halle kompensiert werden.

6. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

2 ha	Grünfläche mit Versorgungsfunktion und Zweckbestimmung Parkanlage u. gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Abgang
2 ha	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung gewerblich orientierte Freizeiteinrichtung	Zugang

Hat bei der Prüfung
vorgelegen

AZ: 204-21101-14. A / HAL

Magdeburg, den 17.05.2004