

Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) Ifd. Nr. 1 Wörmlitz Ehemalige Garnison und Umfeld

Erläuterungsbericht

1. Sachdarstellung

Für die Offenlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom 09.10. bis 10.11.1995 in einer Ausstellung im Roten Turm, Marktplatz Halle, und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u. a. erfolgte eine Nutzungsdarstellung des o. g. Gebietes gem. Zeichnung M 1 : 10.000 Blatt 1, die auch nach Beschluß des Stadtrates am 16.07.1997 über die Abwägung der Anregungen und Bedenken zum FNP-Entwurf in den Genehmigungsantrag an das Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25 (Stand: November 1997) übernommen wurde.

Die Nutzung sah vor, in dem wie folgt abgegrenzten Gebiet

- im Norden die Bahnlinie Halle - Eisleben bzw. die S-Bahn
- im Osten vorhandene Kleingartenanlagen und eine Gemeinbedarfseinrichtung (Schule)
- im Süden Eierweg (Straße nach Röipzig) und Grünflächen (z. T. Naturschutzgebiet)
- im Westen Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet

mit einer Flächengröße von etwa 99,0 ha:

1. Wohnbauflächen (Bestand) Prager Straße	13,35 ha
Wohnbauflächen (Planung) in der Garnison	17,60 ha
Wohnbauflächen (Planung) Pflingstanger	21,60 ha
2. Gemeinbedarfsflächen in der Garnison	3,30 ha
3. Mischgebietsflächen Sportplatz	1,65 ha
in der Garnison	23,40 ha
4. Sondergebietsfläche Verwaltung, Dienstleistungen, Behörden in der Garnison	8,80 ha
5. Neuanlage eines Sportplatzes im Grünbereich nordwestlich der ehem. Garnison	
6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9,30 ha

Die Aufteilung der Nutzungsarten erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Garnison und Teile des Umlandes waren der Treuhandanstalt zugeordnet und noch nicht privatisiert (1995).

Von 1994 bis 1995 realisierte ein privater Investor aufgrund eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 31.1 einen Teil des Wohnungsbaus außerhalb der Garnison auf dem sog. Pflingstanger als Geschoßwohnungsbau.

1995 errichtete die Telekom ein Verwaltungsgebäude auf der Sonderbaufläche (ca. 4,8 ha).

2. Planungsentwicklung

Mit dem Verkauf der ehem. Garnisonsflächen an private Investoren (1997), mit der beabsichtigten Reduzierung bzw. Verlagerung der Asylbewerberunterkünfte im Nordteil der ehem. Garnison und mit der städtebaulich begründeten Absicht zur flächigen Reduzierung und zur besseren Einbindung des Geschoßwohnungsbaus Pfingstanger durch Umbauung mit Einfamilienhäusern wurden neue Planungsüberlegungen für das Gebiet erforderlich.

Es wurden eine Rahmenplanung (1997, als Aktualisierung eines Rahmenplanes von 1994) für das Gesamtgebiet und Entwürfe für Bebauungsplanungen Nr. 31.4 Kirschberg West und Nr. 31.6 Kirschberg Ost ausgearbeitet.

Die Erkenntnisse aus o. g. Planungen bedingen eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan (1995/1997) und damit die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren.

3. Vorschlag zur Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan (siehe Zeichnung M 1 : 10.000 Blatt 2 im Vergleich zu Blatt 1)

- 3.1. Reduzierung der Sonderbaufläche „Verwaltung, Dienstleistung, Behörden“ um ca. 4,0 ha zugunsten von Wohnbaufläche auf 4,8 ha
- 3.2. Reduzierung der Flächen für Gemeinbedarf im Bereich der ehemaligen Garnison von 3,3 ha auf ca. 1,3 ha (gekennzeichnet durch eine Signatur „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“) zugunsten Wohnbaufläche
- 3.3. Reduzierung der Mischbauflächen im Bereich der ehemaligen Garnison auf einen Bereich im Nordwesten und beidseitig der Kaiserslauterer Straße auf ca. 18,40 ha gesamt zugunsten von Wohnbaufläche
- 3.4. Darstellung insgesamt ca. 28,20 ha Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Garnison (einschließlich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31.5 für das Pilotprojekt „Junges Wohnen“ vorgesehenen Wohnbaufläche)
- 3.5. Darstellung von Grünzügen im Bereich der ehem. Garnison mit ca. 2,40 ha
- 3.6. Reduzierung der Wohnbauflächen außerhalb der ehem. Garnison im Gebiet Pfingstanger auf ca. 11,90 ha
- 3.7. Verbreiterung des Grünzuges zwischen ehem. Garnison und der Wohnbaufläche Pfingstanger infolge Reduzierung der Wohnbaufläche gem. Pkt. 3.6 von 9,3 ha auf 17,0 ha (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 3.8. Darstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz anstelle von Mischbaufläche zwischen S-Bahn und Prager Straße (1,65 ha); Ziel ist die Erhaltung des Sportplatzes und dessen Ausbau für die Belange der geplanten Wohngebiete Kirschberg und Pflingstanger; damit Verzicht auf die Neuanlage eines Sportplatzes im Grünbereich westlich der ehem. Garnison.

Die Darstellungsänderungen beziehen sich auf 85,65 ha zuzüglich Wohnbaufläche Prager Straße mit 13,35 ha = 99,0 ha.

4. Verfahrensablauf

- Offenlegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung) der Vorschläge zur Darstellungsänderung im FNP parallel zur Offenlegung der Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 31.4 und 31.6
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u. a. gem. § 3 Abs. 1 und 2 des BauGB durch Einholung der Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Darstellungsänderungen im FNP
- Abwägung der eingehenden Anregungen und Bedenken und Beschluß des Stadtrates über die Darstellungsänderungen im FNP
- Antrag an das Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25, auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes
- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung zur Änderung und Übernahme in den Flächennutzungsplan

Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale)

lfd. Nr. 2 Büschdorf nördlich der Delitzscher Straße

Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche

Erläuterungsbericht

1. Sachdarstellung

Für die Offenlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes im Zeitraum vom 09.10.1995 bis 10.11.1995 in einer Ausstellung im Roten Turm, Marktplatz Halle, und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u. a. erfolgte eine Nutzungsdarstellung des o. g. Gebietes gemäß Zeichnung M 1 : 10.000 als Grünfläche, die auch nach Beschluß des Stadtrates am 16.07.1997 über die Abwägung der Anregungen und Bedenken zum FNP-Entwurf in den Genehmigungsantrag an das Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25 (Stand: November 1997) übernommen wurde.

Die Größe der Grünfläche beträgt etwa 2,0 ha.

Die Begründung für die Darstellung war, zwischen der vorhandenen Siedlungsbebauung Am Bierrain/Bitterfelder Straße und einer geplanten Wohnbaufläche östlich davon zwischen Delitzscher Straße und Diemitzer Graben eine bauliche Zäsur vorzusehen.

2. Planungsentwicklung

Für die Bereitstellung von Grundstücken für den Eigenheimbau in der Stadt Halle (Saale) im Rahmen des sog. „1000-Häuser-Programmes“ (1997) wurde durch den Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 70 Büschdorf-Nord (Beschluß Nr. 93/I-38/812 vom 19.05.1993) beschlossen. Mit der Vorentwurfsplanung stellte sich eine abschnittsweise Planung (und deren Umsetzung) als günstig heraus; und es erfolgte eine Teilbearbeitung der Bebauungspläne Nr. 70.1 Wohnungsbau Halle-Büschdorf, Bierrain/Diemitzer Graben und Nr. 70.2 Büschdorf-Nordost/Am Diemitzer Graben.

Beide Teilgebiete sind in das sog. „1000-Häuser-Programm“ für den Eigenheimbau aufgenommen worden.

Das Planungsgebiet Büschdorf-Nordost/Am Diemitzer Graben (Nr. 70.2) befindet sich derzeit in städtischem Besitz. Den Beschluß zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes faßte der Stadtrat am 22.04.1998.

Das Planungsgebiet Wohnungsbau Halle-Büschdorf, Bierrain/Diemitzer Graben (Nr. 70.1) ist im Besitz der Evangelischen Kirche. Die Vergabe der Eigenheimgrundstücke ist über Erbbaurechtsverträge vorgesehen.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ist im Zeitraum Juli/August 1998 vorgesehen.

3. Vorschlag zur Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan (siehe Zeichnung M 1 : 10.000 Blatt 2)

- 3.1 Die bisher im Genehmigungsantrag zum FNP vorgesehene Grünfläche östlich des Bierrains mit etwa 2,0 ha Größe gemäß Abgrenzung ist künftig als Wohnbaufläche darzustellen.

- 3.2. Die Wohnbebauung östlich dieses ehemaligen Grünstreifens wird als Ausgleich reduziert.
- 3.3. Die Grünschneise westlich des B-Plan-Gebietes 70.2 wird ca. 50 m nach Westen verschoben (Anpassung an die Planung).

Gründe für die Darstellungsänderung sind:

- Das geplante Eigenheimgebiet Nr. 70.1 wird in der Bebauungsstruktur, in der Grundstücksaufteilung, der Art der Bebauung und dem Maß der Nutzung der vorhandenen Bebauung Am Bierrain/Bitterfelder Straße ähnlich bzw. gleich sein, so daß eine Grünzäsur aus gestalterischen Gründen nicht mehr erforderlich ist.
- Der Verzicht auf die Grünfläche gestattet es, die derzeit nicht bebaute östliche Seite des Bierrains in den Bebauungsplan Nr. 70.1 einzubeziehen und damit die Wirtschaftlichkeit der Erschließung und Bebauung zu verbessern.
- Die Vorteile einer Bebauung der Fläche werden höher eingeschätzt als die Nachteile eines Verzichtes auf die Grünfläche an dieser Stelle, zumal die sich nördlich des Diemitzer Grabens anschließende Ackerfläche auch künftig von Bebauung freigehalten wird.
- Der Flächenausgleich Wohnbauland/Grünfläche erfolgt an einer Stelle, die mittelfristig noch nicht bebaut werden soll.

4. **Verfahrensablauf**

- Offenlegung (nach ortsüblicher Bekanntmachung) der Vorschläge zur Darstellungsänderung im FNP parallel zur Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 70.1
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange u. a. gem. § 3 Abs. 1 und 2 des BauGB durch Einholung der Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Darstellungsänderungen
- Abwägung der eingehenden Anregungen und Bedenken und Beschluß des Stadtrates über die Darstellungsänderungen
- Antrag an das Regierungspräsidium Halle, Dezernat 25, auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes
- Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung zur Änderung und Übernahme in den Flächennutzungsplan