

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 4 „Baugebiet Büschdorf südlich der Delitzscher Straße“

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 und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

2. Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

im Süden	etwa Günter-Mayer-Straße
im Westen	Straße Zum Hufeisensee
im Osten	etwa Friedhof Büschdorf
im Norden	etwa 220 m südlich der Delitzscher Straße

3. Bisherige Nutzungsdarstellung

Im genehmigten FNP wird die Änderungsfläche als *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel* dargestellt. Im Zuge des Ausbaus von Büschdorf als Wohnschwerpunkt sollte ein Nahversorgungsschwerpunkt entstehen. In der städtischen Zentrenhierarchie war dieser als D-Zentrum mit einem Einzugsbereich von 12.500 bis 15.000 Einwohner ausgewiesen. Diese Nutzungsdarstellung war zudem intendiert durch konkrete Investoreninteressen zum Bau eines Einkaufszentrums.

4. Erfordernis der Änderung

Der Standort Büschdorf ist seit Beginn der Arbeiten am Flächennutzungsplan der Stadt Halle Anfang der 90er Jahre als Wohnungsbauschwerpunkt im Osten der Stadt vorgesehen. Die Ausweisung der Sonderbaufläche folgte der ursprünglichen Konzeption, in einem vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Neubauwohngebiet Büschdorf ein eigenes Versorgungszentrum mit großflächigem Einzelhandel zu entwickeln. Mehrere dieser Planung zugrundeliegende Annahmen sind jedoch nicht eingetreten:

- Die Investitionsentscheidung für den großflächigen Einzelhandel ist nicht an dieser Stelle, aber an vielen anderen Stellen in Halle realisiert worden. Die Einzelhandelsfläche in der Stadt Halle hat inzwischen etwa deutsche Durchschnittswerte erreicht. Im Osten der Stadt Halle liegt annähernd Marktsättigung vor.
- Die Bevölkerungsprognosen im FNP haben sich als viel zu optimistisch erwiesen. Die untere Variante geht dort von 260.000 EW im Jahr 2010 aus. Zum Jahresende 2002 hat Halle indes nur noch 238.000 EW und die kommunale Prognose geht inzwischen von nur noch 213 – 216 Tsd. EW für 2010 aus.
- Dadurch begründen sich enorme Wohnungsleerstände von z. Zt. >30.000 WE. Die Wohnungsbautätigkeit im Sektor Mehrfamilienhäuser ist fast vollständig zum Erliegen ge-

kommen. Es ist davon auszugehen, dass gegenwärtig und künftig eine Wohnungsbau- nachfrage fast nur noch bei Ein- und Zweifamilienhäusern besteht.

- Die daraus resultierende geringere bauliche Dichte führt am Standort Büschdorf und im gesamten Ostraum der Stadt zu einem deutlich geringeren Bevölkerungspotenzial als im FNP geplant.

Auf diese veränderten Rahmenbedingungen reagieren auch die Investoren und Bauträger, so dass die Stadt Halle gehalten ist, die Bebauungspläne an die veränderten Entwicklungs- bedingungen anzupassen. Im Bereich der beabsichtigten FNP Änderung betrifft dies den Bebauungsplan 8.1 „Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße“. Neben der Umwandlung des Mehrfamilienhaus-Geschosswohnungsbaus in 1- und 2- Familienhäuser ist eine Änderung des Baugebietstyps in ein allgemeines Wohngebiet ge- plant. Nach der ursprünglichen B-Planung war ein Wohnungsbauvolumen von bis zu 500 WE fast vollständig im Geschosswohnungsbau beabsichtigt. Durch die Änderung der Bebau- ungsplanung und des FNP begrenzt sich dies auf 1/3 dieser WE-Zahl (ca. 150 – 170 WE), davon etwa $\frac{3}{4}$ als Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Änderung des B-Plans 8.1 in einem Teil seines Geltungsbereiches soll im Rahmen eines 1. Änderungsverfahrens im Parallelver- fahren zur hier beabsichtigten FNP-Änderung umgesetzt werden.

Im Rahmen der Neubaumaßnahmen in Büschdorf hat sich in den 90er Jahren ein Nah- versorgungszentrum an der Delitzscher Straße/ Kreuzotterweg als Unterlagerung der mehr- geschossigen Wohnbebauung herausgebildet, welches noch Wachstumspotenzial besitzt. Im Entwurf des neuen Zentrenkonzeptes der Stadt Halle ist dieses als D-Zentrum vorgese- hen. Der FNP weist in diesem Bereich eine Gemischte Baufläche aus.

Durch die unerwartet starken Rückgänge beim Wohnungsbau haben sich die Planungs- vorstellungen für die B-Planung schrittweise verändert. Dies führte dazu, dass das laufende Verfahren zur FNP-Änderung Nr. 4 – Aufstellungs- und Offenlagebeschluss vom Stadtrat 24. Mai 2000 (Beschluss Nr. III/2000/00585) – im Stadium der Beantragung der Genehmigung beim Regierungspräsidium von der Stadt Halle unterbrochen wurde. Die damalige Pla- nungsabsicht sah eine Änderung der Sonderbaufläche in eine Gemischte Baufläche vor. Den jetzigen, gravierenderen Änderungen der Planungsvorstellungen wurde mit einer **Wieder- aufnahme des FNP-Änderungsverfahrens durch eine erneute Offenlage** einschl. frühzei- tiger Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange entsprochen.

5. Veränderte Nutzungsdarstellung

Den veränderten Planungsvorstellungen und Investitionsabsichten der Bauträger soll im Flä- chennutzungsplan durch eine Änderung der *Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Groß- flächiger Einzelhandel* in eine *Wohnbaufläche* Rechnung getragen werden. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist an diesem Standort unrealistisch geworden und trifft auf keinen Bedarf mehr. Der Vorentwurf zur 1. Änderung des B-Plans 8.1 sieht stattdessen ein *allgemeines Wohngebiet* vor. Der Investor beabsichtigt entsprechend der Wohnungsmarktlage den Bau von 1- und 2-Familienhäusern. Eine Erschließung für das Baugebiet ist bereits vorhanden.

Folgende alternative Nutzungsarten werden durch die beabsichtigte Änderung verworfen:

- Gemischte Baufläche: Aufgrund der wesentlich geringeren Wohndichte als im FNP vor- gesehen besteht für Nutzungsarten, die zusätzlich zum Wohnen in einer gemischten Baufläche zulässig wären – z. B. Geschäftsgebäude, Einzelhandel, Gewerbe – an die- sem Standort kein Bedarf. Der FNP weist neben den umfangreichen Gemischten Bauflä- chen entlang der Delitzscher Straße unmittelbar südlich an den Änderungsbereich an- grenzend eine Gemischte Baufläche aus.
- Grünfläche: Das wesentliche Kennzeichen der Entwicklung im halleschen Wohnungsbau ist der Übergang vom Geschosswohnungsbau zu freistehenden Einfamilienhäusern. Das bedeutet nicht automatisch, dass die Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauflächen geringer wird. In der Regel verringert sich lediglich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Da es sich um komplett erschlossenes Bauland handelt, für das eine Ein-

familienhaus-Nachfrage in Büschdorf besteht, ist eine Ausweisung als Grünfläche nicht zweckdienlich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die entstehenden Baugebiete sind in angemessener Weise von Grünflächen umgeben bzw. durchzogen. Der Hufeisensee und die umgebenden Grünbereiche bieten ein dementsprechendes Freiraum- und Erholungspotenzial.

6. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

2,2 ha	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel	Abgang
2,2 ha	Wohnbaufläche	Zugang

Landesverwaltungsamt
Anlage zum Schreiben
vom 18.10.2004

Az.: 204-21101-4.Ä/HA/1000

i. A. Presche
Landesverwaltungsamt
Nebenamt
39009 Magdeburg