



Fachbereich: **Planen**
Ansprechpartner: Hr. Kummer
Telefon: 0345 221-4883
Telefax: 0345 221-4893
Internet: www.halle.de
E-Mail: olaf.kummer@halle.de

Halle (Saale), 22.01.2015

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 23 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee und Osendorfer See“

Ziel der Planaufstellung

Das Potenzial des Hufeisensees und der ihn umgebenden Flächen soll genutzt werden, um den See als Erholungsraum insbesondere für die Bevölkerung im Osten von Halle, aber auch als Raum mit stadtweiter Anziehungskraft zu entwickeln. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), der seit 1998 rechtswirksam ist, wird der Hufeisensee als Vorranggebiet für die Naherholung mit stadtweiter Bedeutung bezeichnet. Die Flächen um den Hufeisensee sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, u. a. Zeltplatz, Badeplatz, Freibad und Wassersportanlage dargestellt. Das Areal war einbezogen in Planungen zu Sport- und Freizeitnutzungen, beispielsweise im Rahmen der Suche nach einem neuen Stadionstandort. Ziel ist es, u. a. einen Golfplatz in dem Bereich zu errichten.

Flächen für den Golfsport waren im Flächennutzungsplan bisher nur im Bereich westlich des Osendorfer Sees dargestellt, wären aber für eine wirtschaftlich zu betreibende Golfanlage unter heutigen Gesichtspunkten dort zu klein und stehen zudem für diese Nutzung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Am Hufeisensee gibt es hingegen ausreichend geeignete Flächen auch für eine 27-Loch-Golfanlage, wie eine Machbarkeitsstudie belegte. Deshalb soll diese Nutzung das bisherige Nutzungsspektrum am Hufeisensee erweitern. Im Gegenzug soll die Nutzung Golfanlage am Osendorfer See nicht mehr dargestellt werden. Grundsätzlich gehört ein Golfplatz für ein Oberzentrum zu einer angemessenen Ausstattung an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Er gehört zu den wichtigen sogenannten „weichen“ Standortfaktoren.

Konkrete Anfragen zu weiteren Vorhaben von verschiedenen Vereinen und Investoren aus jüngster Zeit zeigen, dass es für die Ziele der Stadt zur Entwicklung des Hufeisensees eine Nachfrage nicht nur seitens der erholungssuchenden Bürger gibt. So gibt es Planungen zur Erweiterung des am Hufeisensee bereits bestehenden Wassersportzentrums durch den Neubau von Trainings- und Übernachtungsräumen sowie die Option für die Errichtung einer Seilzug-Wakeboard-Anlage nach internationalen Standards.

Der Golfpark und das Wassersportzentrum stellen wichtige Ergänzungen des städtischen Gesamtkonzeptes für den Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee mit Freibad und Wan-

derwegen dar und führen zu einem vielfältigeren Angebot an Freizeitnutzungen im Stadtgebiet von Halle.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für den im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 158 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee“ zu schaffen.

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 23, wurde in der öffentlichen Stadtratssitzung am 24.10.2012 gefasst (Beschluss-Nr. V/2012/10951). Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.11.2012 in den Räumen der Halle-Messe in Bruckdorf eine öffentliche Bürgerversammlung statt, die sowohl den Bebauungsplan als auch die Flächennutzungsplanänderung zum Inhalt hatte. Als ein weiterer Schritt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Planunterlagen zum Flächennutzungsplan im Technischen Rathaus vom 21.02.2012 bis zum 07.03.2012 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von März bis April 2013.

Der Stadtrat hat am 25. September 2013 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 23 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee und Osendorfer See“, bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. V/2013/11880). Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der Teilfläche „Hufeisensee“ im nordwestlichen Bereich des Plangebietes geringfügig erweitert.

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 16. Oktober 2013 erfolgt. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 23 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee und Osendorfer See“, mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 28. Oktober 2013 bis zum 29. November 2013 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24. Oktober 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner 56. Tagung am 25.06.2014 den Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr. V/2014/12806) und den Änderungsbeschluss bzw. Feststellungsbeschluss (Beschluss Nr. V/2014/12807) für die Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 23 „Freizeit- und Erholungsraum Hufeisensee und Osendorfer See“, gefasst.

Die Änderung wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 14.01.2015, Az.: 204.1-21101-23.Ä/HAL/000, nach § 6 Abs. 1 BauGB mit einer Auflage genehmigt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange und auf die einzelnen Schutzgüter wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Teilfläche „Hufeisensee“

Der Bereich des Hufeisensees wird durch den See und die Uferbereiche geprägt, die aufgrund der abwechslungsreichen Vegetationsstrukturen ein sehr hohes Erholungspotenzial aufweisen. Auch wenn der See infolge des Braunkohlenabbaus künstlich entstanden ist, haben sich auf den Sekundärstandorten wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere entwickelt.

Auswirkungen ergeben sich im Bereich der Deponie, wo die Flächen seit der Oberflächensanierung der Sukzession überlassen waren und sich eine wertvolle Flora und Fauna entwickelt hat. Die Vorkommen seltener und im Bestand gefährdeter Tier- und Pflanzenarten wurden gutachterlich erfasst. Im Ergebnis dieser Kartierungen werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ziel ist es, auf die Inanspruchnahme wertvoller Bereiche weitgehend zu verzichten. Des Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die vor allem die betroffenen Populationen der Zauneidechse und von Bodenbrütern betreffen. Zauneidechsen sind in Sachsen-Anhalt nicht gefährdet, unterliegen aber einem Schutz der EU.

Im Bereich der zu neu zu bebauenden Flächen (Golfclubhaus, Wassersportanlage, Campingplatz) kann eine Versiegelung von bisher ackerbaulich genutzten Flächen erfolgen. Die Sonderbauflächen nehmen mit ca. 16 ha jedoch nur einen verhältnismäßig geringen Teil des Änderungsbereichs ein, während der große Teil der Flächen als Grün-, Wald-, Wasser- und Landwirtschaftsflächen dargestellt wird. Die Ackerflächen sind hinsichtlich des Schutzgutes Bodens aufgrund der sehr hohen Bodenwertzahlen als sehr hoch zu bewerten. Jedoch weisen sie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung teilweise eine geringe Bedeutung für Pflanzen/Tiere auf.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist dieser Bereich gleichfalls hoch zu bewerten. Der gesamte Bereich unterliegt einer intensiven Erholungsnutzung. Das Landschaftsbild und damit auch der Erholungswert werden allerdings durch die sich nordwestlich des Plangebietes befindlichen Industrieanlagen beeinträchtigt.

Teilfläche „Osendorfer See“

Durch die Änderung des FNP für den Teilbereich „Osendorfer See“ wird auf die Entwicklung eines Golfplatzes in diesem Teil der Stadt zugunsten eines Standortes am Hufeisensee verzichtet. In den Jahren 1998 bis 2012 fand auf der Fläche keine Entwicklung statt; die Fläche ist überwiegend unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Änderung des Flächennutzungsplans sichert den Bestand.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird negativen Einflüssen auf die Schutzgüter vorgebeugt. Die Natur und der Landschaftsraum sind zwar durch die ackerbauliche Nutzung und die frühere Nutzung durch Bergbau und Militär überformt und beeinflusst, bleiben allerdings in überwiegend unversiegelter, wenn auch bewirtschafteter Form erhalten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind insgesamt 67 Stellungnahmen eingegangen. Diese umfassen sowohl Sammelstimmungen mehrerer Personen als auch Stellungnahmen einzelner Personen. In den Stellungnahmen wird die Planung überwiegend abgelehnt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und die vorgebrachten abwägungsrelevanten Belange herausgearbeitet. Die Abwägung erfolgte zu den Belangen, die zum Flächennutzungsplan vorgebracht wurden und nicht zu den nur für den Bebauungsplan abwägungsrelevanten Belangen.

Die wesentlichen vorgebrachten Belange waren Bedenken und Anregungen zu:

- Fragen des Umwelt- und Naturschutzes,
- dem Ablauf des Planverfahrens,
- Verkehrs- und Besucherzunahmen aufgrund neuer Planungen,
- der Versiegelung von Freiflächen,
- den Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete,
- überdimensionierten, nicht bedarfsgerechten Planungen,
- möglichen Lärm- und Umweltbelastungen,
- der Nutzung der Innenkippe für die Errichtung einer Wakeboard-Anlage,
- planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen auf der Innenkippe,
- der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen,
- der Inanspruchnahme der Deponie und den eventuellen Auswirkungen.

Im Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses der öffentlichen und privaten Belange, sowohl unter- als auch gegeneinander, wurde festgestellt, dass einzelne Belange bei der Planung bereits berücksichtigt wurden oder nicht berücksichtigt werden können. Viele Belange bezogen sich auf konkrete Planungen und deren Auswirkungen, die erst im Bebauungsplan und in den Ausführungsplanungen zur Umsetzung der Planvorhaben relevant sind. Dazu gehören z. B.

- Regelungen zum Badebetrieb,
- Gefahren durch die Wasserentnahme zu Bewässerungszwecken,
- Einschränkungen der Zugänglichkeit des Areals um den Hufeisensee.

Diese und ähnliche Belange sind nicht flächennutzungsplanrelevant.

Nicht berücksichtigt wurden weiterhin u. a. folgende Belange:

- Missachtung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
- Kritik am Planverfahren,
- überdimensionierte und nicht bedarfsgerechte Planung,
- Befürchtung der übermäßigen Versiegelung von Freiflächen.

Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von Belangen vorgebracht, bei denen im Rahmen des Abwägungsprozesses festgestellt wurde, dass diese in der Planung bereits berücksichtigt wurden.

Auf der Grundlage eines Hinweises der Bauaufsichtsbehörde wurde der geplante Campingplatz bei Kanena in der Teilfläche Hufeisensee, der bisher als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung Zeltplatz dargestellt war, gemäß § 10 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung, Camping dargestellt. Diese Veränderung war möglich, da damit keine Änderung der Planungsziele einherging, denn der Campingplatz war bereits Bestandteil der vom Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossenen Planungsziele. Weitere Änderungen in der Planzeichnung waren im Ergebnis der Abwägung nicht erforderlich. In die Begründung wurden Hinweise auf Leitungsbestände und damit eventuell verbundene Nutzungseinschränkungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Ausführungsplanung aufgenommen, die auf den Stellungnahmen von Versorgungsträgern beruhen.

Im Unterschied zu dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 158 stellt der Änderungsplan für die Teilfläche Hufeisensee nach wie vor eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassersportanlage dar. Grund dafür ist die planerische Absicht, die verschiedenen wassersportlichen Nutzungen auf der Innenkippe bzw. an ihrem östlichen Ufer zu konzentrieren und so, ausgehend von den schon bestehenden Anlagen, einen Wassersportpark entwickeln zu können.

Die Sonderbaufläche räumt dem bestehenden Wassersportzentrum Erweiterungsmöglichkeiten ein. Sie ist so ausgelegt, dass im Bedarfsfall auch eine Wakeboard-Anlage (Seilbahnanlage für Wasserski) dort eingeordnet werden könnte. Längerfristiges Ziel des bestehenden Wassersportzentrums ist es, sich als Leistungszentrum zu etablieren, in dem auch internationale Wettkämpfe stattfinden können. Dies ist geknüpft an die Entscheidungen des IOC, welche neuen Wassersportarten künftig olympisch werden. Bezüglich Wakeboard ist dies vorerst nicht zu erwarten. Damit ist in absehbarer Zeit eine Realisierung dieses Vorhabens nicht geplant. Deshalb verzichtet der Bebauungsplan auf eine solche Festsetzung. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wird aber die langfristige Entwicklungsabsicht dokumentiert.

In der vorliegenden Planung wird gezeigt, dass unter Berücksichtigung des naturnahen Charakters des Areals mit der Einordnung eines Golfplatzes, der Ermöglichung der Erweiterung des Wassersportzentrums und der Einordnung des Campingplatzes der Bereich um den Hufeisensee erstmalig eine klare stadtplanerische Ordnung erfährt, die zu einer Verbesserung der Naherholungsfunktion für die Allgemeinheit führen soll.

Das gewählte Planverfahren und die bereitgestellten Unterlagen entsprechen gesetzlichen Vorgaben.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchführen und stellen somit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da insbesondere durch die Wahl eines Standortes oder einer Trasse die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden können.

Standortalternativen wurden für den Golfplatz und die Wakeboardanlage geprüft. Da die übrigen Nutzungen (Wassersport, Baden, ...) bereits seit vielen Jahren etablierte Nutzungen sind, in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewässer Hufeisensee stehen und lediglich fortentwickelt und neu geordnet werden sollen, wurden dafür keine alternativen Standorte geprüft.

Insgesamt wurden fünf Standortalternativen für den Golfplatz Flächen untersucht. Das Plangebiet Hufeisensee zeichnet sich gegenüber diesen durch eine Reihe von Faktoren aus, die der geplanten Nutzung als Golfplatz entgegenkommen bzw. eine Entwicklungsmöglichkeit anderweitiger Nutzungen sehr stark einschränkt:

- Die für den Golfplatz vorgesehenen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Die Flächen stehen nach Kündigung von Pachtverträgen für das Planungsvorhaben zur Verfügung.
- Der Status des südlichen Teils Plangebietes als ehemalige Hausmülldeponie schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche (z. B. Bebauung bzw. Landwirtschaft nicht möglich) sehr stark ein. Anderweitige flächige Nutzungen zeichnen sich zurzeit nicht ab.
- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als „Grünfläche mit Versorgungsfunktion mit den Zweckbestimmungen „Badeplatz/Freibad, Zeltplatz und Wassersportanlage“ dar mit der Zielstellung, dort einen Freizeit- und Erholungsbereich zu entwickeln.
- Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Anbindungsmöglichkeit an die Haupterschließungsstraße Halle-Ost (HES) aus. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben, kann aber noch optimiert werden.

Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße und -verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden, sodass keine realistischen Planungsalternativen vorliegen.

Als Standortalternative für die Wakeboardanlage wurde der westliche Teil des Sees geprüft, d. h. die Nutzung des bestehenden Gewässers und damit der Verzicht auf eine künstliche Wasserfläche. Dagegen spricht die planerische Absicht, die wassersportlichen Nutzungen im Bereich der Innenkippe zu konzentrieren. Damit wird das Ziel verfolgt, im westlichen Teil des Sees ruhigere Nutzungen, wie z. B. Angeln zu ermöglichen. Gleichzeitig ergeben sich aus der Konzentration des Wassersports Synergien, z. B. die Mehrfachnutzung von Stellplätzen und die Reduzierung des Erschließungsaufwandes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Standort am Hufeisensee für die Entwicklung zu einem Freizeit- und Erholungsraum mit den vorgesehenen Nutzungen einschließlich Golfplatz geeignet ist.

Da für den Teilbereich Osendorfer See die bestehende, eigentumsrechtlich gesicherte Nutzung den zukünftigen Ausweisungen des Flächennutzungsplans zu Grunde liegt, wurden für diesen Bereich keine Alternativen geprüft.