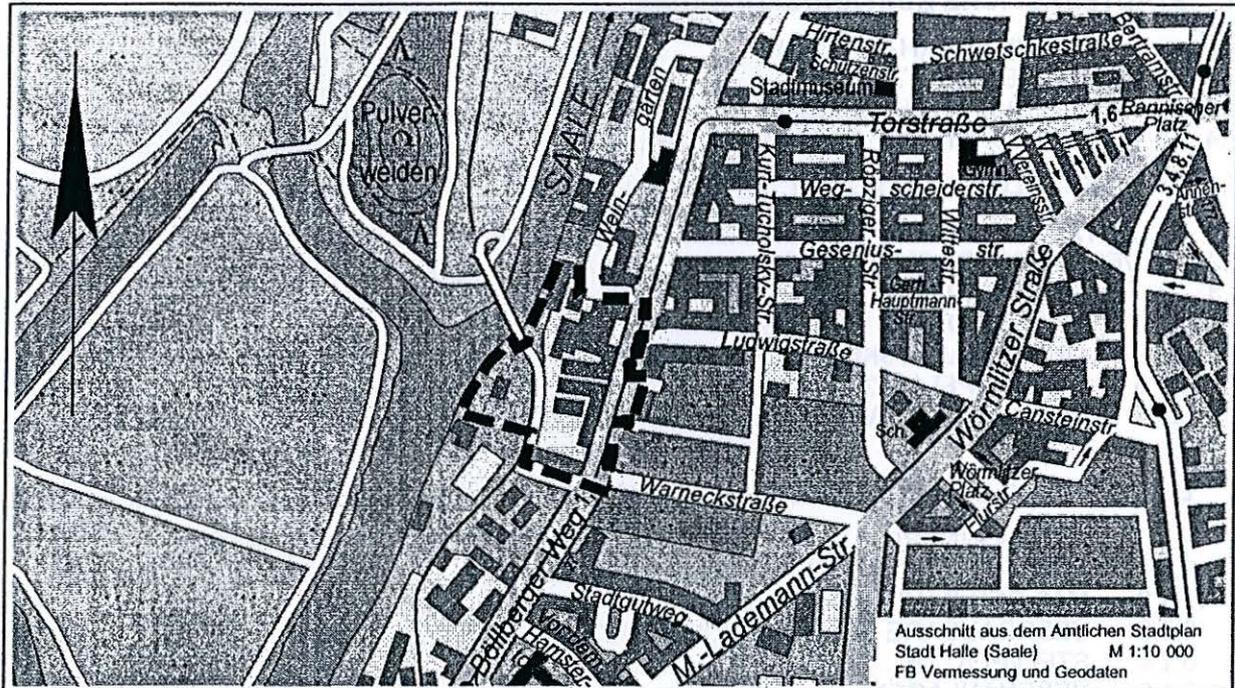


Stadt Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101.1

Sportzentrum Böllberger Weg



Begründung

Vorhabenträger:

Holm Lischewski
Holzhäuser Straße 81
04299 Leipzig

Planungsbüro:

 H+B Stadtplanung
Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Friedhelm Hensen
Büro für Naturschutz
und ökologisches Bauen
Cospudener Straße 2
04416 Markkleeberg

I. STÄDTEBAULICHER TEIL

1.	PLANUNGSANLASS UND VORHERIGE PLANUNGSABSICHTEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT	4
3.1	BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.2	BEURTEILUNG AUS SICHT DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	4
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3.4	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BINDUNGEN.....	4
4.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME.....	5
4.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
4.2	BAULICHER BESTAND	5
4.3	VERKEHRERSCHLIEßUNG	6
4.4	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	6
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	6
5.1	NUTZUNGSKONZEPT	6
5.2	VERKEHRERSCHLIEßUNG	7
5.3	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT.....	8
5.3.1	LAGE UND ART DER FREIFLÄCHEN	8
5.3.2	DURCHGÄNGIGKEIT DES AUENBEREICHES.....	8
5.3.3	GEHÖLZPFLANZUNGEN UND STRUKTUR.....	9
5.3.4	SONSTIGE ANLAGEN UND GRÜNFLÄCHEN.....	9
6.	BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN SOWIE ZU WEITEREN FESTSETZUNGEN	9
6.1	VORHABEN INNERHALB DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES.....	9
6.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
6.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
6.1.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	10
6.1.4	STELLPLÄTZE	10
6.1.5	NEBENANLAGEN	10
6.1.6	VERKEHRSFLÄCHEN	10
6.1.7	FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG	11
6.2	FESTSETZUNGEN AUßERHALB DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES	12
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG.....	12
8.	FLÄCHENBILANZ	13
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	13
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13

Zu dieser Begründung gehört als Teil II der Umweltbericht mit Anlagen.

1. Planungsanlass und vorherige Planungsabsichten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich Böllberger Weg/ Warneckstraße erfolgt, um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Mehrfachsporthalle mit Gastronomiebetrieb und weiteren Nebennutzungen zu schaffen. Das Vorhaben hat seinen Ursprung in den seit mehreren Jahren bestehenden Überlegungen des Tennisclubs Halle-Böllberg 1953 e.V. auf dem Gelände ehemaligen Plastwerkes eine Tennishalle zu errichten. Zu diesem Nutzungsteil kommen nach dem jetzigen Konzept eine Achtfachkegelbahn für die Nutzung durch die haleschen Kegelvereine sowie als weitere Sportarten Badminton, Beach- Volleyball, Fußball und Klettern. Die Sportanlagen werden durch eine Gaststätte mit sommerlicher Außengastronomie und Pensionsbetrieb (10 Doppelzimmer), Fitnessangebote und Kinderbetreuung ergänzt.

Der Standort mit seiner Lage an der Saaleaue und zugleich noch im innerstädtischen Bereich ist für ein Hallensportzentrum wie es hier geplant wird sehr gut geeignet. Die bestehenden Sportstätten der bereits hier ansässigen Vereine werden ergänzt und auf eine ganzjährige Nutzung ausgeweitet. Damit ist das Konzept wirtschaftlich tragfähig.

Für den Geltungsbereich war zunächst die Aufstellung eines nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Die Planungsarbeiten dazu begannen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 Glauchaer Straße/Böllberger Weg am 26.06.1996. Wesentlicher Planungsanlass war die Trassenfreihaltung für den Straßenausbau des Böllberger Weges mit separatem Gleiskörper und gleichzeitiger Neuordnung der westlich anschließenden Flächen.

Im Zuge der weiteren Entwicklung verdichtete sich der Planungsbedarf für den Bereich des früheren Plastwerkgrundstückes. Durch den Eigentümer wurden verschiedene Planungskonzepte einer Mischnutzung veranlasst. Um dem konkreten Planungsbedarf beschleunigt nachzukommen, wurde mit dem Beschluss vom 26.05.2004 der Bebauungsplan Nr. 101.1 Böllberger Weg/ Karl-Meseberg-Brücke aus dem ursprünglichen, größeren Aufstellungsbereich herausgeteilt. Die anderen Flächen aus dem ursprünglichen Aufstellungsbereich Nr. 101 wurden als Bebauungsplan Nr. 101.2 Glauchaer Straße/ Böllberger Weg/ Weingärten abgegrenzt. Der Aufstellungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 101.1 war als nicht vorhabenbezogener Plan zunächst noch größer gefasst. Insbesondere waren das Vereinsgelände des Tennisclubs Böllberg, der Straßenverlauf des Böllberger Weges von der Warneckstraße bis zur Straße Weingärten, sowie die unbebauten Flächen nördlich des eigentlichen Altindustriegeländes mit einbezogen. Tragfähige Investitionsabsichten ließen sich auf der Basis eines Mischnutzungskonzeptes aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen aber nicht verfestigen.

Da nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, wurde der Geltungsbereich auf die Flächen reduziert, die im Sinne des § 12 BauGB für das Vorhaben notwendig sind. Die nicht für das Vorhaben benötigten unbebauten Grundstücke im Norden des bisherigen Geltungsbereiches werden dem Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101.2 zugeschlagen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.101.1 umfasst nach Vornahme der im Punkt 1 dargestellten Veränderungen ein ca. 3,8 ha großes Gebiet in der Gemarkung Halle, Flur 1 und Flur 14.

Die Fläche wird im Uhrzeigersinn beschrieben von Norden aus wie folgt umgrenzt:

1. Im Norden, an der Straße Weingärten beginnend entlang der westlichen und südlichen Seite dieser Straße zum Böllberger Weg, hier knickt die Grenze nach Süden ab und verläuft weiter,

2. im Osten entlang der östlichen Straßenseite des Böllberger Weges bis in Höhe des Hauses Böllberger Weg 21, hier verspringt die Grenze auf die Ostseite des Böllberger Weges und verläuft dann weiter nach Süden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 73/13, diese befindet sich unmittelbar südlich des Hauses Böllberger Weg 23, entlang dieser Grenze weiter wieder bis zur westlichen Straßenseite des Böllberger Weges und hier weiter nach Süden bis zur Warneckstraße,
3. im Süden entlang der nördlichen Straßenseite der Verlängerung der Warneckstraße ab Böllberger Weg bis zur ehemaligen Hafeneisenbahn,
4. von dort entlang der westlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Hafeneisenbahntrasse (Gemarkung Halle, Flur 5, Flurstück 90/10) bis zu der nördlichen Grenze der vorhandenen Tennisanlagen (südliche Grenze des Flurstückes 88/1, Gemarkung Halle, Flur 1) und dann entlang dieser Grundstücksgrenze nach Westen bis zur Saale,
5. im Westen an der Saale bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 76/10 (ehemaliges Plastwerkgrundstück), hier ca. 30 m nach Osten, dann ca. 40 m nach Süden,
6. weiter ca. 23 m nach Osten bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten Linie, die eine näherungsweise gerade Verlängerung der westlichen Straßenseite der Straße Weingärten darstellt, entlang dieser Linie nach Norden bis zum Ausgangspunkt.

Der Bereich für das eigentliche Bauvorhaben mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst den größten Teil des ehemaligen Brauerei- und späteren Plastwerkegeländes Böllberger Weg 185, in etwa ab einer Linie südlich der Straße „Weingärten“ (Flurstück 76/10) sowie den Garagenhof nördlich der Warneckstraße (Flurstück 76/9). Er umfasst zudem auch das Grundstück westlich der ehemaligen Hafeneisenbahntrasse am Ende der Warneckstraße (Flurstück 88/2).

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht

3.1 Bestehende planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches, zwischen Böllberger Weg und der Böschungsoberkante des Saaleufers bzw. der ehemaligen Hafeneisenbahn, ist unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Das Saaleufer unterhalb der Böschungsoberkante sowie die Grünbereiche westlich der ehemaligen Hafeneisenbahn werden als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eingestuft.

3.2 Beurteilung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung

Aus Sicht der Landesplanung ist gemäß entsprechender Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 23. Juli 2007 die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Auch aus Sicht der Regionalplanung werden, sofern der angrenzende Überschwemmungsbereich in der Planung berücksichtigt wird, keine Bedenken erhoben (Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 6. Juli 2007).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt entlang der Westseite des Böllberger Weges in einem ca. 400 m langen Streifen, der sich in etwa von der Torstraße bis zur Max-Lademann-Straße zieht, vorwiegend gemischte Bauflächen dar. Das nördlich des Plangebietes gelegene Haus der Wohnhilfe ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die so insgesamt definierte Mischnutzungszone ist mit den darin bestehenden Nutzungen Künstlerhaus 188, der Kindertagesstätte an der Warneckstraße und den Behindertenwerkstätten deutlich durch soziale und kulturelle Einrichtungen, die teilweise auch gewerblichen Charakter haben, geprägt. Der Wohnnutzungsanteil ist gering.

Der Böllberger Weg ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang des Saaleufers und im Verlauf der verlängerten Warneckstraße sind Grünflächen dargestellt. Außerdem stellt der

FNP westlich der Straße „Weingärten“ Wohnbauflächen und südlich der oben erwähnten Mischnutzungszone ein Sondergebiet für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 101.1 sieht in den dargestellten Mischbauflächen ausschließlich solche Nutzungen vor, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Wie später im Umweltbericht noch ausgeführt wird, liegen die von dem Vorhaben zu erwartenden Lärmimmissionen deutlich unterhalb des derzeit vorhandenen Verkehrslärmniveaus. Andere vorhabenspezifische Emissionen spielen planerisch keine Rolle. Insoweit werden die Grundzüge der Planung bezüglich des Störgrades der geplanten Nutzungen gewahrt.

Die insgesamt dargestellte Mischnutzungszone ist nicht vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Sowohl in der ca. 2.100 qm großen Fläche am nördlichen Rand des Grundstückes des ehemaligen Plastwerkes an der Straße Weingärten, die nicht für das Vorhaben überplant wird und nach § 34 BauGB mit einer Wohnnutzung bebaut werden soll, als auch auf den derzeit ungenutzten Grundstücken im Nordteil der Mischnutzungszone besteht die Möglichkeit, Wohnnutzungen anzusiedeln. Der Wohnanteil wird in der Mischnutzungszone stets eher gering bleiben. Dies widerspricht nicht den Grundzügen der Planung. Es gibt aus dem planerischen Entwicklungsgebot für Bebauungspläne heraus keine Vorschrift, nach der in einer nach FNP dargestellten gemischten Baufläche ein Wohnnutzungsanteil in einer bestimmten (Mindest-) Größenordnung erreicht werden muss. In der Mischnutzungszone muss lediglich nach entsprechender vollständiger baulicher Entwicklung ein Wohnanteil erkennbar vorhanden sein. Dabei bedingen die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die hohen Lärmbelastungen vom Böllberger Weg, dass die Wohnnutzung gebietsspezifisch stets ein geringeres Gewicht haben wird als andere, weniger störeffindliche Nutzungen. Ein Mischgebiet mit einem geringen Wohnanteil entspricht also den örtlichen Verhältnissen.

Die Planung ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit VEP, wobei im Geltungsbereich des VEP kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt werden muss, mit den oben genannten Gründen aus dem FNP entwickelt.

Entsprechend dem Erläuterungsbericht zum FNP ist der bestehende Saalezugang zur Hafenbahnbrücke intensiver mit Bäumen zu flankieren, diesem Ziel kommt die Planung nach.

3.4 Landschaftsplanerische Bindungen

Der im Vorentwurf vorliegende Landschaftsplan sieht eine grobe Zweiteilung des Gebietes vor. Das heißt, uferbegleitend und westlich der ehemaligen Hafenbahntrasse sollen sich die bestehenden Grünflächen mit Altbaumbestand weiterentwickeln, der Bereich der Altindustrieflächen soll als Baugebiet weiterentwickelt werden.

Landschaftsplanerische Bindungen bestehen vor allem durch den Schutzstatus von Flächen westlich der früheren Hafenbahn als geschütztes Biotop. Ferner ist der wertvolle Altbaumbestand innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

Nähere Angaben enthält der Umweltbericht.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 76/10 und 88/2 sind Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 90/10, 23/19, 73/13, 76/9 und 510/74 sind Eigentum der Stadt Halle (Saale). Das Flurstück 88/1 ist Eigentum des Bundes.

4.2 Baulicher Bestand

Das Gelände des ehemaligen Plastwerkes liegt brach. Die leerstehenden Fabrikgebäude aus dem späten 19. Jahrhundert sind durch ihre Gebäudehöhen teilweise von weitem sichtbar.

Aufgrund des fortschreitenden Verfalls und der mit einer Sanierung verbundenen hohen Baukosten ist eine Erhaltung des Ensembles nicht realistisch.

Von besonderer Bedeutung ist die Topographie des Plangebietes. Der Höhenunterschied zwischen dem Böllberger Weg und dem Saaleufer beträgt bis zu 13 m. Die Gleisanlagen der alten Hafenbahn im Westen des Plangebietes stehen unter Denkmalschutz. Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Garagenhof.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Hauptverkehrsstraße Böllberger Weg erschlossen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der alten Gleisanlagen der Hafenbahn befindet sich der Saale-Radwanderweg, der hier von der Verlängerung der Warneckstraße zur Karl-Meseberg-Brücke über die Saale bis zu den Pulverweiden führt.

Die Haltestellen des ÖPNV liegen in sehr guter Erreichbarkeit. Am Böllberger Weg befindet sich eine Haltestelle der Linien 1 und 6 in Richtung Südstadt bzw. Frohe Zukunft und Reileck.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die notwendigen Versorgungsleitungen für das Vorhaben liegen im Böllberger Weg, ebenso der Schmutzwasseranschluss. Die Anbindung der Bauvorhaben erfolgt von dort. Die Regenentwässerung erfolgt durch eine Rohrleitung in die Saale. Die dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits beantragt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept umfasst auf einer überbauten Fläche von rund 11.100 m² folgende Sportangebote:

- 4 Tennisplätze
- 8 Badmintonplätze
- 5 Beach- Volleyballplätze
- 5 Fußballplätze für Hallenfußball
- 1 Kletterwand
- 1 Kegelanlage mit 8 Bahnen

Hinzu kommen ein Bar- und Restaurantbetrieb mit 190 Plätzen und ein Angebot für die Kinderbetreuung während des Sportstättenbesuches. Ferner werden 10 Fremdenzimmer angeboten, die vorrangig der Unterbringung auswärtiger Sportler dienen sollen. Ergänzend gibt es ein Fitnessangebot.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 22.800 m², davon sind ca. 11.000 m² überbaut und weitere ca. 5.000 m² baulich genutzt. Rund 6.800 m² werden parkartig gestaltet.

In dem Freibereich westlich der Hafenbahn werden ein Biergarten und eine Minigolfanlage vorgesehen. Insgesamt sind hier weitere 5.000 m² Freianlagen vorgesehen. Der angrenzende Biotopbereich wird dabei nicht überplant. Südlich davon wird eine Fläche für einen Tennisplatz festgesetzt. Bei diesem Tennisplatz handelt es sich um ein Vorhaben des TC Böllberg. Da der naturschutzfachliche Ausgleich für dieses Vorhaben im Rahmen des VEP realisiert werden soll besteht ein unmittelbarer planerischer Zusammenhang dieses Vorhabens mit dem VEP.

Nördlich des Sportzentrums ist außerhalb des Plangeltungsbereiches ein mehrgeschossiges Wohngebäude vorgesehen, das jedoch nicht zu dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers gehört. Es handelt sich bei der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche um eine erschlossene Innenbereichslage, sodass für die beabsichtigte Nutzung kein Baurecht geschaffen werden muss.

5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabens erfolgt vom Böllberger Weg.

Für den Fall, dass der Böllberger Weg zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut wird, kann eine Neuanbindung der Straße Weingärten an den Böllberger Weg in Höhe der Ludwigstraße notwendig werden, weil sonst für die Weingärten keine Linksabbiegebeziehungen mehr möglich wären. Daher ist eine Verlängerung der Weingärten bis zum Knotenpunkt Böllberger Weg/ Ludwigstraße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies dient der reinen Flächenfreihaltung für einen späteren Ausbau. Mit der Flächenfreihaltung ist keine Vorentscheidung über die Baumaßnahme verbunden. Diese Entscheidung wird erst im Zusammenhang mit derjenigen über den Ausbau des Böllberger Weges erforderlich und soll auch erst dann getroffen werden. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes und die Steuerung des Verkehrs von und zu den Stellplätzen wurde durch ein verkehrsplanerisches Gutachten untersucht. Das Gutachten sagt aus, dass in Verkehrsspitzen Wartezeiten vor allem für die Linksabbieger zu erwarten sind. Dies gilt für das gegenwärtige Verkehrsaufkommen auf dem Böllberger Weg und trifft für den aus der Ludwigstraße kommenden Verkehr bereits heute, ohne die zusätzliche Anbindung des Sportzentrums, zu.

In der Prognose für das Jahr 2015 wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen auf dem Böllberger Weg zurückgeht. Auch nach den Prognosewerten erreicht der Knoten Ludwigstraße aber nur eine schlechte Verkehrsqualität, wenn keine Signalisierung erfolgt. Es ist daher vorgesehen, den Knoten im Zuge eines Ausbaus des Böllberger Weges zu signalisieren. Für die Anbindung des Vorhabens ist eine Signalisierung nicht erforderlich. Das Linksein- und -ausbiegen wird vorerst ohne Signalisierung zugelassen. Dabei nimmt der Vorhabenträger in Kauf, dass seine Zufahrtmöglichkeiten bei vermehrtem Auftreten von Unfällen und/oder Behinderungen der Straßenbahn auf ein Rechtsein- und -ausbiegen beschränkt werden.

Die zweite Anbindung des Sportzentrums befindet sich in Höhe des Haupteingangs. Bei dieser Ein- und Ausfahrt sind nur Rechtsabbiegebeziehungen vorgesehen.

Zur verbesserten Anbindung seines bestehenden Geländes plant der TC Böllberg unabhängig von dem Vorhaben „Sportparadies“ noch in diesem Jahr die Warneckstraße im Teilstück westlich des Böllberges Weges sowie den Hafenbahnweg im Teilstück zwischen Warneckstraße und Hafenbahnbrücke auszubauen. Eine weitere Anbindung des Sportzentrums erfolgt über die oben erwähnte auszubauende westliche Warneckstraße. Diese soll nur als Einfahrt und nur für die Mitglieder des TC Böllberg nutzbar sein. Die Schrankenanlage wird hier entsprechend programmiert.

Das Sportzentrum benötigt nach den Schlüsselzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) bei nicht reduzierter Anzahl 200 Stellplätze.

Aufgrund der besonderen Bedingungen des Vorhabens wird nach § 1 Abs. 2 der Satzung die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 150 vermindert. Hierzu wurde ein ausführlicher gutachterlicher Nachweis geführt.¹

Ausschlaggebend ist zunächst die gute Straßenbahnverbindung besteht (2 Linien halten direkt vor der Tür). Ferner sind Mehrfachnutzungen Sport / Gastronomie zu berücksichtigen. Im Verkehrsgutachten wird ein Maximalbedarf von 140 Stellplätzen für die Sportnutzungen und die Gastronomie ohne die Fremdenzimmer festgestellt. Es werden 150 Stellplätze einschließlich der Stellplätze für die 10 Zimmer ausreichen.

Die Notwendigkeit von Busstellplätzen für Wettkampfteilnehmer und Zuschauer wurde geprüft. Wettkampfbetrieb wird, abgesehen von den Kegelbahnen, nicht durchgeführt. Die Kegelvereine reisen nach den vorliegenden Erfahrungswerten nicht mit Bussen an. Die Einrichtung von Busstellplätzen ist nicht erforderlich.

¹ AB Stadtverkehr, Bräuer u.a.: Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 der Stadt Halle, Dresden, 2007

Das Gelände ist vom Böllberger Weg und vom Saaleradweg (ehem. Hafenbahn) gut mit dem Fahrrad und zu Fuß zu erreichen. Es werden folglich 80 Fahrradstellplätze eingerichtet. Um die Durchwegung zwischen dem Böllberger Weg und dem Saaleradweg zu verbessern, wird ein Fußweg als Querverbindung vom Norden des Baugrundstückes (Anbindung an die Straße Weingärten) bis zum Saaleradweg eingerichtet.

Um auch vom Böllberger Weg und von den dort gelegenen Haltestellen der Straßenbahn aus eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger zu gewährleisten, wird ein signalisierter Fußgängerüberweg über den Böllberger Weg in Höhe des Haupteingangs zum Sportzentrum eingerichtet. Dieser signalisierte Überweg verbessert vor allem auch die Verkehrssicherheit für die Nutzer des Sportzentrums.

Mit dem Beschluss über das verkehrspolitische Leitbild im Jahre 1997 wurde festgelegt, dass für einen mittleren Saaleübergang zwischen Halle-Neustadt und dem Böllberger Weg eine Trasse freigehalten werden soll. Diese Trassenfreihaltung wird durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Die nicht durch Gebäude überstellten Flächen südlich und ggfs. auch nördlich des Sportzentrums reichen aus, um die notwendigen Straßenbaumaßnahmen zu realisieren, sofern die anderen dafür notwendigen Voraussetzungen langfristig erfüllt werden können.

5.3 Grünordnerisches Konzept

5.3.1 Lage und Art der Freiflächen

Das Plangebiet des zukünftigen Sportzentrums befindet sich am südwestlichen Rand des Innenstadtbereiches von Halle, zwischen dem Böllberger Weg im Osten und der Saale mit einem Auwaldreststreifen im Westen. Ein Höhenunterschied von etwa 13 m trennt das Geländeniveau der Saale vom Niveau des Böllberger Weges, wobei ca. die Hälfte des Höhenunterschiedes als kurze, steile Böschungen im Uferbereich des Flusses ausgebildet sind. Das Gelände östlich des Uferbereiches wird als langgestreckte Böschung ausgebildet, wobei sich der Höhensprung innerhalb der Sporthalle als Geschosssprung darstellt.

Die zu gestaltenden Freiflächen umfassen vorwiegend Funktionsbereiche und Flächen östlich der Halle zum Böllberger Weg sowie parkartig gestaltete Flächen und in ihrem Bestand zu erhaltende Auenbereiche im Westen zwischen Gebäude und Saale.

Durch den in seiner Flächenausdehnung großen Baukörper und die dadurch entstehenden großzügigen umgebenden Flächen ergibt sich die Möglichkeit einer zusammenhängenden Gestaltung und Durchwegung des Gebietes. Der Charakter der Flächen bleibt öffentlich, es ergeben sich neue Wegeverbindungen.

Bedingt durch die Länge des Gebäudes ergeben sich vor und hinter dem Sportkomplex zwei Bereiche mit unterschiedlicher Ausstrahlung und Funktionalität. Während die Flächen am Böllberger Weg vorwiegend der Zuwegung und Verkehrserschließung sowie dem Stellplatzangebot dienen und städtisch geprägt sein sollen, erschließt sich der Bereich westlich der Halle bis zur Saale ausschließlich Fußgängern und Radfahrern als „Landschaft am Fluss“, zur Erholung und als Zugang zu den Saaleinseln und zum Landschaftsschutzgebiet Pulverweiden.

5.3.2 Durchgängigkeit des Auenbereiches

Der Auwaldreststreifen entlang der Saale und in den Böschungsbereichen soll in seinem jetzigen Bestand erhalten bleiben, im südlichen Teil wird er um einige Gehölze der Hartholzauere ergänzt. Durch die Länge der Durchwegung des geplanten Grundstückes vom Tennisclub bis zur Bebauung im Norden wird der Gehölzsaum an der Saale auf einer größeren Länge erlebbar werden, als dies bisher der Fall war.

5.3.3 Gehölzpflanzungen und Struktur

Die geplanten Gehölzpflanzungen unterscheiden sich in ihrer Struktur auf der Ostseite sowie der Westseite der Sporthalle. Die Nord-, Süd- und Ostseite des Hallenvorbereiches soll städtisch wirken und an die bestehenden Strukturen des Böllberger Weges angepasst werden. Deshalb werden dort Baumreihen und -alleen vorgesehen.

Nördlich und südlich der Halle sind es Eschen und Ahorne, entlang des Böllberger Weges ist eine Doppelreihe Linden geplant.

Die Flächen an der Saale hingegen sollen parkartig wirken und in den bestehenden Gehölzgürtel übergehen. Als Arten sind hierfür Vertreter der Hartholzaue vorgesehen, wie Ulme, Stieleiche, Esche und Traubenkirsche, die locker verteilt die Fläche strukturieren und die Auwaldstücke ergänzen.

5.3.4 Sonstige Anlagen und Grünflächen

Westlich des Fuß- und Radweges soll eine Fläche als Freisitz für die Gäste der Sporthalle und öffentlich zugänglicher Biergarten gestaltet werden. Angelegt wird der Freisitz auf einem bestehenden Plateau vor einer Böschungskante zum Saaleufer hin, eingefasst wird er von Hecken und niedrigen Klinkermauern, der Bodenbelag soll aus einer wassergebundenen Decke bestehen.

In ähnlicher Art und Weise könnte der „Saaleausblick“ in Norden des Gebietes gestaltet werden. Unterhalb der Böschung, vom Freisitz aus zugänglich, soll eine Minigolfanlage entstehen, die in das bestehende Gelände integriert wird.

6. Begründung zum Vorhaben sowie zu weiteren Festsetzungen

6.1 Festsetzungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt innerhalb des VEP ein ca. 17.000 m² großes Gebiet für Sporthallen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes fest (Vorhabengebiet „Vg 1“). Weiter wird ein ca. 1.600 m² großes Gebiet festgesetzt, in dem notwendige Stellplätze für das Vorhabengebiet 1 angeordnet werden können sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind (Vorhabengebiet „Vg 2“). Ein weiteres, ca. 800 m² großes Gebiet wird als Vorhabengebiet 3 „Vg“ 3 für einen Biergarten festgesetzt. Es wird ferner textlich festgesetzt, dass innerhalb der Vorhabengebiete nur solche Nutzungen zulässig sind, für die sich ein Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die Festsetzungen dienen dazu, die insbesondere unter Nr. 5.1 dargelegten Entwicklungsziele zu verwirklichen. Diese sind wiederum mit den Zielen der Stadtentwicklung begründet. Die jetzige Konzeption mit einer unempfindlichen und zugleich nicht wesentlich störenden Bebauung am Böllberger Weg und einem dadurch abgeschirmten Freiraumbereich an der Saale entspricht den städtebaulichen Anforderungen an eine Neubebauung des Standortes. Für die jetzt vorgesehene sportliche Nutzung spricht, dass sie an diesem Standort räumlich gut an den Erholungsraum der innerstädtischen Saaleaue angebunden ist. Sie ergänzt die bestehenden Freizeitangebote in und um diesen Erholungsraum in hervorragender Weise, wobei für ein Angebot in der vorgesehenen Größenordnung zudem nur sehr wenige ähnlich geeignete Standorte an der Saale vorhanden sind. Außerdem spricht die räumliche und funktionale Verbindung zwischen den geplanten Hallensportanlagen und den bestehenden Tennisfreiplätzen für die jetzige Planung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan macht von der Möglichkeit des § 12 BauGB Gebrauch, wonach innerhalb des VEP Festsetzungen getroffen werden können, die von den allgemeinen „Katalogfestsetzungen“ nach der BauNVO abweichen.

Dies ist planerisch sinnvoll, da im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig werden dürfen (s. o.), für die eine Durchführungsverpflichtung eingegangen wurde.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze und durch die Grundfläche (GR) bestimmt. Die festgesetzten Maßzahlen sind aus der Architektur des Vorhabens entwickelt.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen der einzelnen Teilbaukörper sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal des Vorhabens. Sie werden differenziert festgesetzt, um die angestrebte Höhengliederung der Baumassen zu verwirklichen und nachträgliche, dem Konzept widersprechende Veränderungen zu vermeiden. Aufgrund der großen Länge des Baukörpers von über 180 m ist es erforderlich die Gebäudehöhen auf ein Maß zu begrenzen, das die in der Umgebung vorhandenen Höhen unterschreitet. So kann eine zu massige städtebauliche Wirkung vermieden werden.

Die Grundfläche entspricht bezogen auf das Baugrundstück (einschließlich der privaten Grünflächen östlich des Saaleradweges, jedoch ohne Biotopbereiche) in etwa einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Dieses Maß wurde als Mittelwert zwischen der geringeren Bebauungsdichte auf dem südlich benachbarten Grundstück der Kindertagesstätte (GRZ ca. 0,2) und der hohen Bebauungsdichte der nordöstlich am Böllberger Weg angrenzenden Bebauung (GRZ bis 0,7) ausgewählt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine maximale Längenausdehnung von 183,50 m und eine maximale Tiefe von 68,80 m. Sie entspricht dem städtebaulichen Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, das die Anordnung des Baukörpers entlang des Böllberger Weges vorsieht. Die Maße ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens, gehen aber wegen der Größe des Vorhabens auch nicht über dessen konkrete Anforderungen hinaus.

6.1.4 Stellplätze

Für das Vorhaben werden, wie schon zuvor dargelegt, 150 Stellplätze für Pkw sowie 80 Fahrradstellplätze vorgesehen. Zum Schutz der Freiflächen und des angrenzenden Erholungsraumes sollen in den südlich und westlich gelegenen Grundstücksflächen, auch soweit sie keine Grünflächen sind, keine Stellplätze angelegt werden. Die Zulässigkeit der Stellplätze wird daher innerhalb des VEP auf Flächen entlang des Böllberger Weges beschränkt. Die Flächengröße entspricht dem Bedarf des Vorhabens einschließlich Ein- und Ausfahrten.

6.1.5 Nebenanlagen

Gebäude sind als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von wenigen Ausnahmen abgesehen, unzulässig. Aufgrund des großen Umfangs, den der Hauptbaukörper erreicht, wären weitere Nebengebäude im Gebiet des VEP städtebaulich problematisch. Es ist aufgrund der Größe des Baukörpers zwingend erforderlich, die umgebenden Flächen von Gebäuden frei zu halten. Ausnahmen bilden lediglich Gebäude, die für die Versorgungstechnik erforderlich sind (zum Beispiel eine Trafostation der EVH) sowie im Vorhabengebiet 3 ein Nebengebäude für den Biergartenausschank mit maximal 30 m³ umbautem Raum.

6.1.6 Verkehrsflächen

Es werden aus drei Gründen, jeweils zur Umsetzung des unter Nr. 5.2 beschriebenen Verkehrskonzepts, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt:

Zum Ersten sind für den Fall, dass im Böllberger Weg Straßenbahnhaltestellen mit seitlichen Bahnsteigen angelegt werden, Flächen für eine Verbreiterung des Straßenraumes festgesetzt.

Diese werden durch die Stadt Halle im Bedarfsfall erworben, näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Zum Zweiten wird eine Teilfläche des bestehenden Böllberger Weges, in der ein Fußgängerüberweg gebaut werden soll, als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Zum Dritten wird mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche für eine neue öffentliche Straße vom Böllberger Weg bis zur vorhandenen Straße Weingärten die Möglichkeit einer neuen Anbindung der Weingärten an den Böllberger Weg gesichert. Diese neue Anbindung soll ggfs. beim Ausbau des Böllberger Weges hergestellt werden.

6.1.7 Festsetzungen der Grünordnung

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des unter Nr. 5.3 dargelegten gründerischen und freiraumplanerischen Konzeptes für das Vorhaben sowie zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt. Die detaillierte Begründung der einzelnen gründerischen Maßnahmen gibt der Umweltbericht. Die einzelnen Festsetzungen begründen sich kurz gefasst wie folgt:

a) Private Grünflächen

Für den Übergangsbereich zwischen dem Sportzentrum und dem Böschungsbereich der Saale ist eine Gestaltung als Parkanlage vorgesehen, dies wird entsprechend festgesetzt. Auch die Festsetzung privater Grünflächen für eine Minigolfanlage folgt aus dem Nutzungskonzept des Vorhabens.

Die geschützten Biotop im Uferbereich der Saale werden ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt. Eine weitere Zweckbestimmungsfestsetzung erfolgt hier nicht, da sich der Nutzungszweck der Flächen aus den überlagernden Schutzbestimmungen des Naturschutzrechtes hinreichend ergibt, sie dienen ausschließlich als Naturreservate.

b) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch textliche Festsetzungen werden Pflanzmaßnahmen für die Wiederherstellung von Auwaldflächen innerhalb der geschützten Biotop der Uferzone und in deren Randbereichen vorgesehen. Dies folgt aus den Zielen der Eingriffsminderung und des Ausgleiches, wie sie im Umweltbericht dargelegt sind.

Ferner wird zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, in der sich Teile von vier vorhandenen Gewölbekellern befinden. Diese sind nach den artenschutzfachlichen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Umweltbericht, Nr. 2.1.2.1) als Winterquartier von Fledermäusen festgestellt worden. Es besteht somit nach europäischem² Recht im Rahmen der planerischen Abwägung die Verpflichtung, diese Keller zu erhalten und den Lebensraum der geschützten Art vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dieser Pflicht kommt die Stadt mit der entsprechenden Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach, wobei die Festsetzung dazu dient, die Ergebnisse des vorgenannten Gutachtens räumlich zu fixieren. Die Festsetzung wäre bei jeder Überplanung des Grundstücks, unabhängig von dem Vorhaben des Sportzentrums in gleicher Weise zu treffen und ist insoweit nicht allein durch das konkrete Vorhaben bedingt.

Im Zuge der faunistischen Bestandsaufnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Besiedelungen durch verschiedene Vogelarten an der Altbausubstanz festgestellt worden. Mit der festgesetzten Anbringung von Nist- und Brutkästen an den Neubauten sollen erhebliche

² Art. 12 in Verbindung mit Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (sog. FFH-Richtlinie)

Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorgefundenen Tierarten vermieden werden und Ersatzlebensraum geschaffen werden.

c) Festsetzungen zu Anpflanzungen

In der Freiraumplanung des Vorhabens sind umfangreiche Einzelbaumpflanzungen enthalten. Die Baumstandorte einer doppelreihigen Pflanzung am Böllberger Weg werden zeichnerisch festgesetzt. Ihre Lage und Anordnung als straßenbegleitende Pflanzung ist für das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes von erheblicher Bedeutung.

Ebenfalls wegen ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild des gesamten Gebietes werden die wegebegleitenden Baumpflanzungen am Saaleradweg (Hafenbahntrasse) festgesetzt.

In den privaten Grünflächen und sonstigen Freiflächen sind vorwiegend aufgelockerte Pflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen vorgesehen. Es wird eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt, soweit die Pflanzungen zum Eingriffsausgleich erforderlich sind.

6.2 Festsetzungen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Hafenbahntrasse soll, wie bereits zuvor ausgeführt wurde, durch eine Baumaßnahme des TC Halle- Böllberg e.V. bereits im Jahr 2007 in dem Abschnitt, der durch den Plangeltungsbe- reich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 führt, ausgebaut werden. Sie ge- hört also nicht zum Vorhaben innerhalb des VEP. Die geplante Trasse wird gegenüber dem heutigen Verlauf begradigt und teilweise auch verbreitert. Zugleich verfügt die Stadt Halle (Saale) beidseits der Trasse über Grünflächen, deren Grenzziehung teilweise begradigt wer- den soll. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Grenzregelung zu schaffen und einen zusammenhängend lesbaren, eindeutigen Planinhalt zu gewährleisten, werden die künf- tigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Die Verkehrsfläche erhält als Rad- wanderweg die besondere Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“.

Der TC Böllberg beabsichtigt, nördlich seines vorhandenen Geländes einen weiteren Tennis- platz zu errichten. Die dafür vorgesehene Fläche wird entsprechend festgesetzt.

7. Stadttechnische Erschließung

Die angrenzend an die zu bebauenden Grundstücke vorhandenen Versorgungsleitungen ver- fügen über eine ausreichende Kapazität, um eine Versorgung der geplanten Nutzungen sicher zu stellen. Die Schaffung der Hausanschlüsse obliegt dem Vorhabenträger. Er wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages mit der Stadt auch den Abschluss entsprechender Versorgungsverträge nachweisen.

Für die Schmutzwasserentsorgung gilt das oben gesagte sinngemäß.

Die Ableitung des Regenwassers ist direkt in die Saale vorgesehen, da ausreichend aufnah- mefähige Abwasserleitungen in der Vorflut nicht vorhanden sind. Die notwendigen wasser- rechtlichen Erlaubnisse sind beantragt.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in m ²	Flächenanteil in %
- Vorhabengebiete nach § 12 BauGB	20.088	53,2
- Private Grünflächen	11.190	29,6
- Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb von Grünflächen (Gewölbekeller)	782	2,1
- Öffentliche Grünflächen	1.385	3,7
- Öffentliche Verkehrsflächen	3.786	10,0
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	521	1,4
Gesamt	37.752	100,0

9. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des VEP wird mit einem Durchführungsvertrag abgesichert. Für die Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Für die nach Verwirklichung des VEP anfallenden Straßenbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Haltestellen am Böllberger Weg muss die Stadt Straßenland erwerben. Hierzu wird mit dem Vorhabenträger ein Kaufvertrag abgeschlossen, der eine Kaufpreisfälligkeit und Besitzeinweisung zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch die Stadt vorsieht. Somit ist der Flächenerwerb vorerst ohne finanzielle Auswirkungen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Reaktivierung von Brachflächen ist nach wie vor, auch vor dem Hintergrund des Stadtbaus, ein wesentliches städtebauliches Ziel. Die hier überplanten Flächen bieten die Möglichkeit der Ansiedlung von Gebäuden vor allem zur sportlichen Nutzung und damit der funktionalen und baulichen Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen Anlagen des Sport- und Freizeitbereiches. Mit der Planung wird Investitionssicherheit geschaffen.

Ortsbild

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der überwiegende Bereich der derzeit brach liegenden Fläche des ehemaligen Plastwerkes und dessen Umfeldes einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist vom Böllberger Weg aus gegeben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu den Verbesserungsmaßnahmen, die sein Vorhaben in den vorhandenen öffentlichen Straßen erfordert, insbesondere zum Bau eines signalisierten Fußgängerüberweges über den Böllberger Weg.

Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Revitalisierung des sich heute als Brachfläche darstellenden ehemaligen Gewerbestandorts berücksichtigt.

Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht keine Verschlechterung der Ausgangslage, da sich die Immissionssituation nicht wesentlich ändert. Durch die Anlage von Fußwegen zur Saale wird die Verbindung zwischen den Wohnquartieren und dem Erholungsraum der Saale verbessert.

Für die Bevölkerung entsteht ein in der Stadt Halle in seiner Vielfalt einzigartiges und attraktives Angebot an Sportstätten.

Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde geprüft. Die Familienverträglichkeit und die Kinderfreundlichkeit der Planung werden u. a. durch eine vorgesehene Kinderbetreuung innerhalb des Betriebes der Sportstätten gewährleistet. Auch mit dem Bau eines Fußgängerüberweges über den Böllberger Weg wird den Belangen der Familien entsprochen. Ansonsten enthält die Planung keine Inhalte, von denen eine Beeinträchtigung der Belange der Familien zu erwarten wäre. Dies wurde auch von den Teilnehmern des Jour fixe am 06.08.2007, als das Vorhaben vorgestellt wurde, bestätigt.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Auch die Übernahme der Ausbaukosten für die Erschließung und der Kosten für grünordnerische Maßnahmen wird vertraglich geregelt.