



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01370**  
Datum: 15.12.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.02.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.02.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk 2.  
Änderung - Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 06.06.2007) und die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 25.03.2009) zu ändern (2. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellte Fläche. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 mit ca. 4,8 ha.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung

## **Aufstellungsbeschluss**

### **1. Planungsanlass und -erfordernis**

#### **1.1 Planungsanlass**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk ist seit dem 06.06.2007, die 1. Änderung seit dem 26.03.2009 rechtswirksam. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes (B-Plan) wurden am Standort denkmalgeschützte Gebäude umgenutzt und neue Gebäude errichtet. Gleichzeitig konnte aber auch für bisher festgeschriebene Nutzungen trotz intensiver Bemühungen zur Vermarktung kein Interessent gefunden werden. So konnte die geplante Nutzung des ehemaligen Sattlermeisterhauses und des südlich anschließenden Neubaus als Anlage für gesundheitliche Zwecke (Pflegeheim) mangels Nachfrage nicht realisiert werden. Das Gleiche trifft für die denkmalgeschützte ehemalige Direktorenvilla zu, die ebenfalls nicht als Gebäude für eine Klinik umgenutzt werden konnte. Weiterhin besteht eine erhöhte Nachfrage nach Stellplätzen und Garagen, die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abgedeckt werden kann. Für ein bisher festgesetztes Wohngebäude besteht von Seiten der Grundstückseigentümer kein Bedarf, dafür soll an anderer Stelle ein Einfamilienhaus zusätzlich ausgewiesen werden. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 06.08.2015 einen Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Bei dem rechtswirksamen B-Plan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB, welcher auf einem vom Vorhabenträger vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Plan aufgestellt wurde. Es liegt in der Natur der Sache, dass ein vorhabenbezogener B-Plan viel detailliertere und engere Festsetzungen trifft, als ein Angebotsbebauungsplan, da ganz konkrete, vom Vorhabenträger geplante Vorhaben umgesetzt werden sollen. Bei veränderten Marktbedingungen kann dann aber nicht flexibel auf die neue Situation reagiert werden.

Zur Fertigstellung des Plangebietes und zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) ist die 2. Änderung erforderlich.

### **2. Planungsziele und -zwecke**

#### **2.1 Städtebauliches Ziel**

- Neubebauung des Bereiches südlich des Hengststalls mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus
- Einhaltung der westlichen und nördlichen Bauflucht des ehemaligen Sattlermeisterhauses durch den Neubau
- Erhalt der denkmalgeschützten Direktorenvilla durch Ausweisung als Wohngebäude mit maximal 4 Wohnungen

## **2.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

- Sicherung der alleeartigen Bepflanzung auf privatem Grund entlang der Straße Kreuzvorwerk

## **2.3 Verkehrskonzept**

- Abdeckung des Stellplatzbedarfs durch Ausweisung weiterer Stellplätze und Garagen im Plangebiet für entfallene Stellplätze/Garagen

## **2.4 Planungszwecke**

Das Plangebiet wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dem Wegfall der geplanten Nutzung des ehemaligen Sattlermeisterhauses und des südlich anschließenden Neubaus als Anlage für gesundheitliche Zwecke (Pflegeheim) und der denkmalgeschützten ehemaligen Direktorenvilla als Gebäude für eine Klinik und Ausweisung dieser Bereiche für Wohnnutzung wird zum einen ein städtebaulicher Missstand beseitigt (Ruine des ehemaligen Sattlermeisterhauses), die Wiederbebauung einer Brachfläche ermöglicht und mit der ehemaligen Direktorenvilla ein denkmalgeschütztes Gebäude durch eine nachgefragte Nutzung langfristig erhalten.

## **3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Bei dem Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag nach §§ 12 Abs. 1 Satz 1 geschlossen.

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden wegen der zu erwartenden Größe der Grundfläche, dem Kumulationsverbot nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen nicht erfüllt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Dem geplanten Vorhaben, der Realisierung weiterer Wohnungsbauten steht dies nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle von 1998 stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche und östlich daran angrenzend Flächen für den Wald dar. Die beabsichtigten Änderungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## **5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum**

Da sich die beabsichtigten Änderungen in ihrer Vielzahl punktuell über den ganzen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstrecken, ist deren lagemäßig exakte Abgrenzung nicht sinnvoll (siehe Anlage 2). Gleichfalls wäre dann die spätere Handhabung des Bebauungsplanes sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Verwaltung nicht mit der hinreichenden Bestimmtheit gegeben, da sich dann drei Planungen überlagern würden. Deshalb soll die 2. Änderung die bisherigen rechtswirksamen Planungen im gesamten Geltungsbereich ersetzen (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kröllwitz, in einer Entfernung von ca. 3 km vom Stadtzentrum. Westlich wird das Gebiet von der Straße Kreuzvorwerk begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich die hochwertigen Landschaftsschutzgebiete Kreuzer Teiche und Amselgrund an. Im Süden wird die Fläche durch die Wohnbebauung Am Gestüt Kreuz und die Ernst-Grube-Straße begrenzt. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wird im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe behandelt. Das Ergebnis wird nachgetragen.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen. Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Kosten für Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

Mit der 2. Änderung werden die Voraussetzungen für die endgültige Fertigstellung dieses attraktiven Wohngebiets geschaffen und ursprüngliche Vorstellungen des Investors, die sich nicht als umsetzbar erwiesen haben, korrigiert.

### **Contra:**

Die Planung entspricht nach der 2. Änderung nicht vollständig dem ursprünglichen Wettbewerbsergebnis.

### **Anlagen:**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung |
| Anlage 2 | Übersichtsplan: Bereiche die mit der 2. Änderung beantragt werden  |