



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00211**  
Datum: 18.05.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.03.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.03.2020 29.04.2020 24.06.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk,  
2. Änderung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung in der Fassung vom 10.01.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung in der Fassung vom 10.01.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk,**  
**2. Änderung**  
**Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**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 wurden am Standort denkmalgeschützte Gebäude umgenutzt und neue Gebäude errichtet. Gleichzeitig konnten aber auch für bisher festgeschriebene Nutzungen trotz intensiver Bemühungen zur Vermarktung keine Interessierten 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. Aufgrund der angestrebten Veränderungen kann im Umfeld des ehemaligen Sattlermeisterhauses ein Einfamilienhaus zusätzlich ausgewiesen werden.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 06.08.2015 und vom 07.09.2018 einen Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

**Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet**

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, eine Ausnahme ist der Teilbereich I, der unbebaut ist.

Zum Aufstellungsbeschluss erstreckte sich die beabsichtigte 2. Änderung noch über den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da sich die beabsichtigten Änderungen in ihrer Vielzahl punktuell über den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verteilen. Da die Vorhabenträgerin aber nicht mehr über alle Grundstücke im ursprünglichen Geltungsbereich verfügt, musste der Geltungsbereich der 2. Änderung im Vorentwurf auf zwei Teilbereiche reduziert werden. Diese befinden sich weiterhin in der Verfügung der Vorhabenträgerin.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat deshalb jetzt zwei Teilbereiche. Der Teilbereich I umfasst das ehemalige Sattlermeisterhaus mit den umgebenden Flächen und der Teilbereich II die ehemalige Direktorenvilla. Beide Teilbereiche haben zusammen eine Fläche von 0,5 ha.

**Planungsziel**

Durch den an dieser Stelle und in der Stadt Halle (Saale) vorhandenen Bedarf an Bauflächen für eine Wohnbebauung ergibt sich die Möglichkeit, das Baugebiet insgesamt fertig zu stellen. Im Teilbereich I wird der denkmalgeschützte Komplex so ergänzt, dass die straßenbegleitende Bauflucht entlang des Kreuzvorwerkes beibehalten und fortgeführt wird. Die Kubatur und die Dachform der Neubauten orientieren sich am historischen Gebäudebestand. Das vorgesehene Einfamilienhaus nimmt den Duktus der bereits

realisierten Einfamilienhäuser auf. Die historische Einfriedung entlang des Kreuzvorwerkes wird beibehalten beziehungsweise ergänzt. Im Teilbereich II wird die denkmalgeschützte Direktorenvilla einer langfristig tragfähigen Nutzung zugeführt.

### **Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 wurde am 30. März 2016 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13. April 2016 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Halle (Saale). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Halle (Saale) am 17. April 2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 29. April 2019 bis zum 31. Mai 2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11. April 2019.

Es wurden nur zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise.

Das Dienstleistungszentrum Klimaschutz bat um Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünung. Die Begrünung von Flachdächern war schon im Ursprungsplan Nr. 143 und in der 1. Änderung festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt auch Bestandteil der 2. Änderung. Für die zwingende Festsetzung der Fassadenbegrünung besteht aufgrund der lockeren Bebauung kein städtebauliches Erfordernis. Die Anwendung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sollte geprüft werden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen ausdrücklich die Anwendung von regenerativen Energien. Belüftungsachsen, Luftleitbahnen und Kaltluftschneisen sollen gesichert werden. Diese Forderungen wurden schon bei der Aufstellung des Ursprungsplanes berücksichtigt. Die beiden Teilbereiche der 2. Änderung waren schon in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bauflächen ausgewiesen. Die Überwärmung durch Versiegelung soll vermieden werden. Da die Grundfläche der geplanten Neubebauung nicht wesentlich größer wird als in der rechtswirksamen Fassung, wird es nicht zu einer relevanten Erhöhung der Überwärmung kommen. Durch festgesetzte neue Baumpflanzungen entlang des Kreuzvorwerkes werden Versiegelungseffekte von Stellplätzen gemindert. Die geforderte Ausführung von Verschattungselementen an den neuen Baukörpern ist einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wegen der fehlenden Rechtsgrundlage nicht zugänglich. Die geforderte Verringerung des Albedo-Effektes wird durch die festgesetzte Dachbegrünung von Flachdächern entsprochen. Die geforderte Umsetzung des Niederschlagsmanagements wurde schon mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung entsprochen.

Weitere Hinweise der Abteilung Denkmalschutz auf die Genehmigungspflicht, des FB Umwelt auf Störfallbetriebe, auf die Geräuschvorbelastung aus den Lärmkarten, zur Abschätzung des Verkehrslärms und der Präzisierung einer textlichen Festsetzung und des FB Gesundheit auf Baumarten, die allergische Reaktionen auslösen können, wurden berücksichtigt. Ebenso wurden Hinweise der HWS auf begrenzte Abwassereinleitung für den Gesamtstandort und des Referats Verkehrswesen auf Flugkorridore für Rettungshubschrauber und daraus abzuleitende Höhenbegrenzungen für Baukräne berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Da von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden und von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange der vorgelegten 2. Änderung zugestimmt wurde, besteht keine Notwendigkeit der Verlängerung der Offenlage über das vorgeschriebene Maß hinaus.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe am 03.09.2019 behandelt. Aus der Sicht der Familienverträglichkeit wird das Vorhaben begrüßt. Mit der Schaffung eines neuen, hochwertigen Wohnraums mit zusätzlichem Spielangebot für Kinder erhöht sich die Wohnqualität für Familien im Quartier Kröllwitz/ Kreuzvorwerk.

### **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 von der Vorhabenträgerin getragen.

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.

Da im Geltungsbereich der 2. Änderung keine öffentlichen Flächen festgesetzt sind, entstehen der Stadt keine Herstellungs- und Unterhaltskosten.

### **Pro und Contra**

#### **Pro**

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

#### **Contra**

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

### **Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143, 2. Änderung Fassung vom 10.01.2020

Anlage 2: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung, Fassung vom 10.01. 2020, Plan 1: Lageplan

Anlage 3: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143, 2. Änderung, Fassung vom 10. Januar 2020, Plan 2: Ansichten

Anlage 4: Entwurf der Begründung, Fassung vom 10. Januar 2020