



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05560**
Datum: 09.03.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|---------------|---------------------------------|
| Beigeordnetenkonferenz | 07.03.2006 | nicht öffentlich Vorberatung |
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 28.03.2006 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 26.04.2006 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 für das Gebiet des Grundstücks ehemaliges Gestüt Kreuz innerhalb des in der Anlage dargestellten Geltungsbereichs.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 143 KRÖLLWITZ, KREUZVORWERK

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Das zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehene Gebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle auf Kröllwitzer Flur. Westlich wird das Gebiet begrenzt von der Straße Kreuzvorwerk. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an das Gebiet unter Aussparung eines mit einem Trafo der HAVAG bebauten Flurstücks an die hochwertigen Landschaftsbestandteile Kreuzer Teiche und Amselgrund. Im Süden wird das Gebiet durch die Grundstücke einer kleinen Wohnsiedlung Ernst-Grube-Straße Nr. 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18 und 18a sowie durch die Ernst-Grube-Straße selbst begrenzt.

Der Investor Kern-Haus Leipzig West GmbH beabsichtigt die Entwicklung des ca. 46.000qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüt Kreuz. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden auf einem Areal mit wertvollem Baumbestand sollen einer sinnvollen Nutzung vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. in einem untergeordneten Maß einer Nutzung im Gesundheitsbereich zugeführt werden.

Darüber hinaus ist auch die Errichtung von Neubauten als städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen geplant. Es ist eine komplette Neuerschließung des Geländes erforderlich. Alle Verkehrsanlagen auf dem weitläufigen Grundstück sollen den Charakter von Privatstraßen besitzen. Das bisher vor allem als Massivhaus-Hersteller bekannte deutschlandweit tätige Unternehmen möchte ca. 40 Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen, und Reihen-Doppel- oder Einfamilienhäusern errichten. Im Mittelpunkt des Vorhabens steht der Ausbau des ehemaligen Hengststalls zu einer hochwertigen Eigentumswohnanlage

Zuwegungen, Stellplätze und mögliche Neubauten können nur unter Beachtung des benachbarten geschützten Landschaftsbestandteils -Amselgrund und Kreuzer Teiche-, der besonders geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA und des Baumbestands angelegt werden.

Aufgrund der einzigartigen Lage des ehemaligen Gutes auf einer plateauartigen Erhebung über dem westlichen Saaleufer welches sich fortsetzt in einem leicht abfallenden Terrain, mit ehemaliger gärtnerischer Nutzung, und dem hohen Denkmalwert der vorhandenen Bausubstanz, wird von der Planung ein diesbezüglich schlüssiges und hochwertiges Konzept erwartet. Das Vorhaben wurde bereits zwei mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Halle diskutiert. Sobald detailliertere Planungsunterlagen vorliegen, soll der Gestaltungsbeirat erneut in die Diskussion einbezogen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll in Übereinstimmung mit dem bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahr 1998 aufgestellt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass trotz geringfügiger Abweichungen keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans entsteht und das Entwicklungsgebot gewahrt ist.

**BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 143 KRÖLLWITZ, KREUZVORWERK**

INHALTSVERZEICHNIS

A. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Notwendigkeit der Aufstellung
3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung
4. Art der bisherigen Nutzung
5. Städtebau/Erschließung/Umweltbelange
6. Planungsziele
7. Umweltbericht
8. Kinderfreundlichkeit

B. Anlagen

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen B-Planes
Planungskonzeption

BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 143 KRÖLLWITZ, KREUZVORWERK

A. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene Gebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle auf Kröllwitzer Flur. Westlich wird das Gebiet begrenzt von der Straße Kreuzvorwerk. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet, unter Aussparung eines mit einem Trafo der HAVAG bebauten Flurstücks, an die hochwertigen Landschaftsbestandteile Kreuzer Teiche und Amselgrund. Im Süden wird das Gebiet durch die Grundstücke einer kleinen Wohnsiedlung Ernst-Grube-Straße Nr. 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18 und 18a sowie durch die Ernst-Grube-Straße selbst begrenzt.

2. Notwendigkeit der Aufstellung

Der Investor Kern-Haus Leipzig West GmbH beabsichtigt die Entwicklung des ca. 46.000qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüt Kreuz. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden auf einem Areal mit wertvollem Baumbestand sollen einer sinnvollen Nutzung vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. in einem untergeordneten Maß einer Nutzung im Gesundheitsbereich zugeführt werden.

Darüber hinaus ist auch die Errichtung von Neubauten als städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen geplant. Es ist eine komplette Neuerschließung des Geländes erforderlich. Alle Verkehrsanlagen auf dem weitläufigen Grundstück sollen den Charakter von Privatstraßen besitzen.

Zuwegungen, Stellplätze und mögliche Neubauten können nur unter Beachtung des benachbarten geschützten Landschaftsbestandteils - Amselgrund und Kreuzer Teiche -, der besonders geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA und des Baumbestands angelegt werden.

Aufgrund der einzigartigen Lage des ehemaligen Gutes auf einer plateauartigen Erhebung über dem westlichen Saaleufer, welches sich fortsetzt in einem leicht abfallenden Terrain mit ehemaliger gärtnerischer Nutzung, und dem hohen Denkmalwert der vorhandenen Bausubstanz, wird von der Planung ein diesbezüglich schlüssiges und hochwertiges Konzept erwartet. Die Stadt und der Vorhabenträger schließen zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Genehmigung von Vorhaben diesen städtebaulichen Vertrag nach

§ 11 BauGB.

Noch vor Abschluss des Planaufstellungsverfahrens, spätestens bis zum Satzungsbeschluss, ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Bestandteile des Durchführungsvertrages sind der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Investors, das inhaltlich konkretisierte Vorhaben und die Vereinbarung von Fristen zur Durchführung des Vorhabens.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in Übereinstimmung mit dem bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahr 1998 aufgestellt werden. Bestandteil der Planung ist auch eine bauliche Nachnutzung der Villa Kreuzvorwerk 5, ganz am östlichen Rand der vorhandenen Bebauung gelegen. Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan ist so geringfügig, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Punkt dem Entwicklungsgebot gerecht wird und eine Änderung der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist.

Diese Villa soll wegen ihrer peripheren Lage in nächster Nachbarschaft zur durch das Naturschutzgesetz geschützten Landschaft nicht bevorzugt zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern eher für eine Nutzung im medizinischen Bereich (kleine Privatklinik) hergerichtet werden.

Auch die unmittelbar an der Straße Kreuzvorwerk gelegene Baufläche südlich des Gebäudes Kreuzvorwerk 5a soll nicht bevorzugt zu Wohnzwecken genutzt werden. Es wird aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass auch daraus keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Gebietsausweisung entsteht. Es besteht die Absicht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festzusetzen. In einem solchen Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Gebäuden zur Ausübung einer Nutzung durch freiberuflich Tätige möglich.

4. Art der bisherigen Nutzung

Das Areal wurde seit dem 16. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzt. 1740 entstand dort eine Schäferei, später wurde dann eine Pferdezucht betrieben. Die Gebäude des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüts Kreuz wurden größtenteils um 1888 errichtet. Der Name Kreuzvorwerk leitet sich aus der Aufteilung der Gebäude ab, die um den ehemaligen großen Reitplatz stehen. Sie ergeben ein Viereck, aus dessen Winkeln vier Ausgänge verliefen und ein Kreuz bildeten. Ab 1926 wurden auf dem Gelände die Kreuzer Reit- und Fahrturniere veranstaltet.

Bis 1990 wurde die Anlage als Rinderbesamungsstation genutzt. Seitdem stehen die Gebäude leer, befinden sich aber in einem guten Zustand. Vorhanden sind auch Gebäude geringer architektonischer Qualität aus den 1960er Jahren.

Das Gelände ist in mehrere Abschnitte geteilt, die funktional eine Einheit bildeten und durch eine schlichte Backsteinmauer zur Straße Kreuzvorwerk abgegrenzt sind.

Den Kernbereich des Gestüts bilden das als Dreiflügelanlage gestaltete Stallgebäude und der unmittelbar vor den Ställen liegende, groß dimensionierte Reitplatz.

Auch die aus dem Geltungsbereich ausgesparten zweigeschossigen Wohngebäude Ernst-Grube-Straße 4 bis 18a gehörten zum Gut. Es handelt sich um die ehemaligen Wohnhäuser der Wärter.

Auf dem leicht zu den Wärterhäuser abfallenden Gelände befindet sich unmittelbar östlich der Straße Kreuzvorwerk gelegen ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, ebenfalls dieser Bauepoche angehörend. Am östlichen Rand der Anlage befinden sich ein Wohngebäude, das Vorsteherhaus und eine Villa. Auch diese Gebäude stehen leer.

5. Städtebau/Erschließung/Umweltbelange

Das Grundstück verfügt über zwei Grundstückszufahrten an der Straße Kreuzvorwerk. Außerdem gibt es noch die nördlich der Wächterhäuser gelegene Privatstraße Am Gestüt Kreuz, die ebenfalls an die Straße Kreuzvorwerk angebunden ist. Darüber hinaus gibt es eine von der Ernst-Grube-Straße abzweigende, am östlichen Plangebietsrand gelegene Grundstückszufahrt, die insbesondere die zwei vorhandenen leer stehenden Wohngebäude erschließt.

Die vorhandene Erschließungssituation soll dem Grund nach beibehalten und entsprechend der geplanten künftigen Nutzungen neu hergerichtet werden. Da das Areal ausschließlich von zwei Einbahnstraßen (Ernst-Grube-Straße und Kreuzvorwerk) erschlossen wird, sollen auch zukünftig die internen Privatstraßen nur sektoral das Gelände erschließen, um

1. die angrenzende hochwertigen Naturräume zu schonen und
2. öffentlichen Durchgangsverkehr über das Privatgelände zu vermeiden.

In der Planung sind insbesondere die Belange des Naturschutzes wegen der vorhandenen zahlreichen Bäume und Heckenstrukturen und der angrenzenden Waldflächen, den Kreuzer Teichen und der Porphyrfelsenlandschaft zu berücksichtigen.

Es gibt bereits ein erstes Planungskonzept, das dem Aufstellungsbeschluss als Anlage beigefügt wird. Das Vorhaben wurde bereits zwei mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Halle diskutiert. Sobald detailliertere Planungsunterlagen vorliegen, soll der Gestaltungsbeirat erneut in die Diskussion einbezogen werden.

6. Planungsziele

Das Gelände wurde von der TLG zum Verkauf ausgeschrieben und vom Unternehmen Kern-Haus erworben. Das bisher vor allem als Massivhaus-Hersteller bekannte deutschlandweit tätige Unternehmen möchte ca. 40 Wohneinheiten in Form von Eigentumswohnungen, und Reihen-, Doppel- oder Einfamilienhäusern dort errichten. Im Mittelpunkt des Vorhabens steht der Ausbau des ehemaligen Hengststalles zu einer hochwertigen Eigentumswohnanlage. Das historische Gebäude wird so umgebaut, dass im Inneren reihenhausartige Wohneigentumsstrukturen entstehen, als segmentweise das Gebäude in Wohnungen, die über

die gesamte Gebäudehöhe reichen, geteilt wird. Entsprechende Abstimmungen mit dem Denkmalschutz haben bereits stattgefunden.

Östlich an dieses Gebäude angrenzend sollen die vorhandenen Gebäude nördlich und südlich des Reitplatzes ebenfalls zu Wohnzwecken hergerichtet und durch wenige Neubauten ergänzt werden. Östlich des Reitplatzes soll die vorhandene Villa saniert und zu Nichtwohnzwecken umgenutzt werden. Eine Errichtung von Neubauten östlich des Reitplatzes ist nicht beabsichtigt und nicht zulässig.

Auf der noch unbebauten, ehemals gärtnerisch genutzten Freifläche südlich dieser Anlage soll eine Wohnbebauung entstehen mit einer sektoralen Erschließung über die Privatstraße Am Gestüt Kreuz. Das Planungskonzept ist vorzugsweise über die Durchführung eines Gutachterverfahrens zu entwickeln.

7. Umweltbericht

Auf dem Gelände des Gestüts Kreuz befindet sich ein Teil des geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“. Die GLB darf nicht bebaut werden. Der sich auf dem Gelände in erheblichem Umfang befindliche Baumbestand wird eingemessen und erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die sich ebenfalls auf dem Gelände befindlichen gesetzlich geschützten Biotope und alle anderen Strukturen, welche den Kriterien des § 37 NatSchG LSA entsprechen, sind möglichst zu erhalten und unterliegen dem gesetzlichen Zerstörungs- und Beeinträchtigerungsverbot.

In dem geforderten Umweltbericht werden alle Belange des Umweltschutzes dargestellt und bewertet.

8. Kinderfreundlichkeit

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bau von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäusern handelt, ist die Errichtung von Spielflächen für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) in die Planung einzubeziehen.

Anlagen

Geschäftsbereich II -
Planen, Bauen und Straßenverkehr
Fachbereich 61
Stadtentwicklung und -planung
Ressort Stadtplanung

Maßstab: 1:2000 Datum: Januar 2006

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk
Anlage: Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches
Geltungsbereichsgrenze

Wohnbaufläche
Gemischte Baufläche
Gewerbliche Baufläche
Industriegebiet
Gewerbegebiet
Sonderbaufläche, Sondergebiet
Fläche für Gemeinbedarf
Verkehrsfläche
Bahnanlage
Versorgungsanlagen, Abfallwirtschaft, Abwasserbeseitigung
Grünfläche mit Versorgungsfunktion
Sonstige Grünflächen
Wasserfläche
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für Wald
Fläche in der Nutzung durch RP nicht genehmigt (1998)