



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/06127**  
Datum: 17.01.2007  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	09.01.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.02.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.02.2007	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk -  
Abwägungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk wird zugestimmt.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, in diesem Sinne zu antworten und die Entscheidung unter Angabe von Gründen mitzuteilen.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

### 1 Abwägungsbeschluss

---

#### 1. STAND DES VERFAHRENS

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Halle (Saale) - Stadt, Gemarkung Kröllwitz, Flur 13 und umfasst das vom Investor erworbene ehemalige Flurstück 19/37 sowie das sich im städtischen Besitz befindende Flurstück 31/19. 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 Amselgrund und Kreuzer Teiche. Im Süden wird das Gebiet durch die Grundstücke einer kleinen Wohnsiedlung Am Gestüt Kreuz sowie durch die Ernst-Grube-Straße selbst begrenzt. Die Fläche des gesamten Planungsgebietes umfasst ca. 4,8 ha.

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

- Das Verfahren wurde am 07.03.2006 mit einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung eröffnet, wo die ersten Planunterlagen öffentlich diskutiert wurden. Die Bekanntmachung des Termins erfolgte über das Amtsblatt der Stadt Halle/Saale am 15.02.2006.
- Die städtischen Fachbereiche und Unteren Behörden wurden mit Schreiben vom 16.01.2006 beteiligt. Der Scoping Termin im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB fand am 01.03.2006 statt.
- Der Stadtrat der Stadt Halle/Saale hat am 26.04.2006 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. (Beschlussnummer IV/2006/05560)
- Der Aufstellungsbeschluss mit Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat vom 18.05.2006 – 31.05.2006 öffentlich ausgehangen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2006 im Amtsblatt der Stadt Halle/Saale.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2006 und 04.05.2006 beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis 27.03.2006 bzw. 08.06.2006 aufgefordert. (Beteiligung nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB)
- Im Rahmen der Erarbeitung der Offenlagebeschlussvorlage wurden die städtischen Fachbereiche und Untere Behörden im Rahmen einer Ämterkonferenz am 04.05.2006 erneut beteiligt und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis 15.05.2006 aufgefordert.
- Der Stadtrat hat am 21.06.2006 die Offenlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (Beschlussnummer IV/2006/05787)
- Die Bekanntmachung über die Offenlage erfolgte am 05.07.2006 im Amtsblatt der Stadt Halle/Saale.

- Die Planunterlagen und die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 13.07.2006 bis 14.08.2006 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.07.2006 von der Offenlage informiert und erneut beteiligt. Es wurde ein öffentlicher Erörterungstermin am 08.08.2006 angeboten. (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB)
- Nach der Offenlage wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten überarbeitet:
  - Verzicht auf die nördliche Wegeanbindung zu den Kreuzer Teichen
  - geänderte Stellplatzanordnung und Straßenbreite der Villenvorfahrt
  - Änderung der Größe und Lage von Baufeldern der Neubauten auf der südlichen Dreiecksfläche
  - Änderung der Baufelder der südlichen Lückenschließungen innerhalb des Denkmalensembles
  - Änderung des Baufeldes des Neubaus südlich des ehemaligen Hengststalls
  - Ergänzung von Straßenquerschnitten und Verbreiterung des Straßenquerschnittes westlich des ehemaligen Hengststalls
  - Änderung der Festsetzung für Flächen von Stellplätzen und Garagen im Flurstück 80
  - Textfestsetzung zu 1.2 (4-Geschossigkeit) ergänzt
  - Textfestsetzung zu 1.6.2 (Kastenrinne) ergänzt
  - Textfestsetzung zu 2.6 (Schallschutz) ergänzt
- Die Planunterlagen wurden in der Zeit vom 05.10.2006 – 20.10.2006 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.10.2006 von der Offenlage informiert und erneut beteiligt.
- Die Öffentlichkeit wurde über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle/Saale am 27.09.2006 informiert.

## **2. STELLUNGNAHMEN ÜBER DIE EINE ABWÄGUNG NICHT ERFORDERLICH IST**

2.1. Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten keine bzw. keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise:

Diese Stellungnahmen enthalten mitunter nur Hinweise, die nicht abwägungsrelevant sind und/oder in denen der Planung nicht widersprochen wurde.

**Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt**

Stellungnahme vom 25.04.2006

**Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachsen- Anhalt**

Stellungnahme vom 22.05.2006 und 20.10.2006

**DB Netz AG**

Stellungnahme vom 20.07.2006

**EN VIA Mitteldeutsche Energie AG**

Stellungnahme vom 17.05.2006 und 19.07.2006 und 12.10.2006

**MITGAS GmbH**

Stellungnahme vom 29.05.2006 und 02.08.2006 und 13.10.2006

**überregionale Gasversorgung VNG-Verbundnetz Gas AG**

Stellungnahme vom 15.05.2006 und 16.10.2006

**HAVAG**

Stellungnahme vom 07.06.2006 und 11.10.2006

**Industrie- und Handelskammer**

Stellungnahme vom 31.05.2006 und 17.10.2006

**Landesamt für Vermessung und Geoinformation**

Stellungnahme vom 01.06.2006 und 31.07.2006 und 24.10.2006  
**Landesamt für Geologie und Bergwesen**  
Stellungnahme vom 02.06.2006  
**Landesamt für Umweltschutz**  
Stellungnahme vom 24.05.2006 und 11.10.2006  
**Landesamt für Verbraucherschutz**  
Stellungnahme vom 19.05.2006  
**Landkreis Saalkreis**  
Stellungnahme vom 17.05.2006 und 19.10.2006  
**Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt**  
Stellungnahme vom 07.06.2006 und 12.10.2006  
**Polizeidirektion Halle (Gefahrenabwehrbehörde)**  
Stellungnahme vom 08.05.2006  
**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Verkehrswesen**  
Stellungnahme vom 11.05.2006 und 9.10.2006  
**Regionale Planungsgemeinschaft Halle**  
Stellungnahme vom 30.05.2006 und 25.10.2006  
**Evangelische Petrusgemeinde**  
Stellungnahme vom 22.05.2006  
**Stadtwirtschaft**  
Stellungnahme vom 14.06.2006 und 13.10.2006  
**Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**  
Stellungnahme vom 12.06.2006 und 11.10.2006  
**Wehrbereichsverwaltung Ost**  
Stellungnahme vom 16.05.2006 und 28.07.2006 und 20.10.2006  
**Energieversorgung Halle**  
Stellungnahme vom 14.08.2006 und 23.10.2006  
**Hallesche Wasser und Abwasser GmbH / Wasser**  
Stellungnahme vom 25.07.2006 und 12.10.2006  
**Hallesche Wasser und Abwasser GmbH / Abwasser**  
Stellungnahme vom 09.08.2006

2.2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

Bundesanstalt für Arbeit  
Autobahnamt Halle  
Bundesvermögensamt  
Ministerium für Bau und Verkehr Sachsen-Anhalt  
Handwerkskammer Halle  
Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt  
Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt  
Landesforstbetrieb  
Regionale Planungsgemeinschaft Halle  
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten  
Jüdische Gemeinde zu Halle  
Katholische Kirche  
Straßenbauamt Halle

3. ANREGUNGEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE DIE EINER ABWÄGUNG BEDÜRFEN

**3.1. Deutsche Telekom AG Stellungnahme vom 24.05.2006 und 12.10.2006**

Inhalt:

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet soll eine ungehinderte und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege gewährleistet werden. Auf den Privatstraßen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG festzusetzen und vom Investor einzutragen.

Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen soll vorgenommen werden und die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. (24.05.2006)

Ein Hinweis auf Gewährung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Deutschen Telekom fehlt in der Begründung. (12.10.2006)

Erläuterung:

Es liegt dem Fachbereich Stadtentwicklung und –planung eine Erklärung des Vorhaben- und Erschließungsträgers vor, in dieser wird versichert, dass auf allen Verkehrsflächen eine Dienstbarkeit zugunsten der Telekom eingetragen wird.

Entscheidungsvorschlag:

Vom Vorhaben- und Erschließungsträger werden die Forderungen der Deutschen Telekom AG erfüllt. Es bedarf keiner Regelung.

### **3.2. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 30.05.2006 und 03.11.2006**

Inhalt:

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angeordneten 6 Stellplätze im Rondell westlich der Villa, die als Klinikgebäude umgenutzt werden soll, beeinträchtigen die Vorfahrt in erheblichem Umfang.

Der Standort der Villa ist bezogen auf den Reitplatz so angelegt, dass eine repräsentative Vorfahrt vorgelagert ist, die den Charakter der Villa noch hervorhebt. Die Vorfahrt sollte in Bezug zur Fassadenachse aufrecht erhalten werden.

Es wird angeregt, die Stellplätze nördlich anzuordnen und die Vorfahrt unmittelbar vor der Villa zu verbreitern, um direkt davor zu parken.

Erläuterung:

Für die Villa ist eine Nutzung im medizinischen Bereich (kleine Privatklinik) vorgesehen. Das Konzept des Bebauungsplanes greift auf die vorhandene Erschließung zurück, so auch auf die vorhandene Villenvorfahrt. Da sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund und Kreuzer Teiche befindet, ist die Bereitstellung von Stellplatzflächen an die vorhandene Erschließung anzubinden.

Der Vorschlag der oberen Denkmalbehörde wurde in verschiedenen Varianten diskutiert. Um die Vorfahrt in ihrer Geometrie zu erhalten und die Repräsentanz der Vorfahrt zu verstärken, wurde vorgeschlagen die Parkplätze parallel der Straßenführung anzuordnen. Die Geometrie der Villenvorfahrt bleibt erhalten und der Bezug zur Fassadenachse bleibt bestehen.

Die Variante, die Stellplätze weiter nördlich anzuordnen widerspricht diesem Konzept, da hier die Geometrie der Vorfahrt gestört wäre, durch eine dann notwendige Anbindung zum Stellplatzstandort.

Weiterhin ist dieser Bereich den westlich gelegenen Wohngebäuden zugeordnet.

Diese räumliche Mischung von Stellplätzen der Privatklinik sowie der Wohngebäude wird nicht gewünscht.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anordnung der Stellplätze parallel zur Straßenführung wird favorisiert. Es entstehen 8 Stellplätze. Die Umfahrt ist 3.30 m breit und ermöglicht auch das Befahren von Feuerwehrfahrzeugen. Der Straßenquerschnitt wird dahingehend angepasst, dass im Notfall schwere Fahrzeuge auf einen erweiterten Kurvenradius im Randbereich ausweichen

können. Der Vorschlag, weitere Stellplätze weiter nördlich anzuordnen, wird abgelehnt.

Diesem Vorschlag wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während der Wiederholung der Offenlage mit Stellungnahme vom 03.11.2006 durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zugestimmt.

### **3.3. Landesverwaltungsamt Referat Raumordnung und Landesentwicklung Stellungnahme vom 07.06.2006**

Inhalt:

Aus dem Klinikbetrieb und Parkplatzlärm des angrenzenden Universitätsklinikum, insbesondere aus Geräuschspitzen durch Hubschrauberrettungsflüge und Sondersignale der Rettungsfahrzeuge ergeben sich Lärmvorbelastungen.

Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte ergeben sich aus dem vorhandenen Verkehr auf der Ernst-Grube Straße. Die Einhaltung der Orientierungswerte für ein WA 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts soll überprüft werden. Bei Überschreitung ist für entsprechenden Schallschutz zu sorgen.

Erläuterung:

Die Überprüfung der Schallimmissionen durch den westlich des Geltungsbereiches liegenden Hubschrauberlandeplatz und dem damit verbundenen Fluglärm der Rettungsflüge, wurde in einem gesonderten Genehmigungsverfahren untersucht und entschieden.

Eine schalltechnische Untersuchung der immissionsseitigen Situation des Planungsgebietes hat bestätigt, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA in den Bereichen Ernst-Grube Straße und Kreuzvorwerk, durch Straßenverkehrslärm überschritten werden.

Entscheidungsvorschlag:

Zur Wiederholung der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die textlichen Festsetzungen um Punkt 2.6 „Maßnahmen zum Schallschutz“ ergänzt. Inhaltlich ist das Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen schutzbedürftiger Räume in Gebäuden, die unmittelbar östlich, parallel zur Straße Kreuzvorwerk angrenzen, festgesetzt.

### **3.4. Universitätsklinikum der Martin- Luther Universität Halle-Wittenberg Stellungnahme vom 09.06.2006 und 17.10.2006**

Inhalt:

Die Nachnutzung der Villa, als Privatklinik ist inhaltlich in Frage gestellt, da sich das Universitätsklinikum als Maximalversorger definiert.

Erläuterung:

Die 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, schönheitspflegerische Belange) hergerichtet werden. Dieser unveränderte Kenntnisstand wurde dem Universitätsklinikum durch den planenden Architekten am 19.10.2006 mitgeteilt. Das Konzept versteht sich nicht als konkurrierendes Unternehmen zum Maximalversorgenden Universitätsklinikum, sondern eher als ergänzendes Angebot von individueller Betreuung, begründet durch die Größe der Klinik und der Exponiertheit des Standortes.

Entscheidungsvorschlag:

Die Versorgungsaufgabe des Universitätsklinikums ist eine andere, als die einer kleinen Privatklinik mit Beschäftigten in vorrangig freien Berufen und umfasst ein ergänzendes medizinisches Spektrum. Es besteht für das Universitätsklinikum keine Ablehnungsrelevanz.

### **3.5. Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Halle vom 10.05.2006**

#### **Inhalt:**

Der geplante Fußweg westlich der Wendeschleife, in nördliche Richtung führend, soll an einen vorhandenen Weg im Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ angebunden werden. Nach der Schutzgebietsverordnung ist es verboten, im Schutzgebiet neue Wege anzulegen b.z.w. vorhandene wesentlich zu verändern.

#### **Erläuterung:**

Der nördliche Fußweg sollte der Anknüpfung des Planungsgebietes an die nördlich gelegenen Kreuzer Teiche dienen und die Öffnung des Wohnensembles am Tag und die fußwegige Erschließung des hochwertigen Areals für Besucher und Naturliebhaber ermöglichen.

Durch das Veto der unteren Naturschutzbehörde kann diese Anbindung nicht favorisiert werden. Es wurden alternative Vorschläge diskutiert, bei der die Anbindung an einen vorhandenen Weg westlich der abgelehnten Variante möglich wäre.

Diese werden vom Investor jedoch nicht in Betracht gezogen, da diese Varianten mit erheblichen Mehrkosten durch den Ausbau der Erschließung zum vorhandenen Weg verbunden sind und es sich nicht konzeptionell begründen lässt, Fußgänger und Spaziergänger über Umwege u.a. über das Grundstück der Privatklinik zu führen.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Somit wird von der geplanten nördlichen Anbindung abgesehen. Es erfolgt keine Öffnung des Areals und Anbindung an den Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“.

Die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplante Kompensationsmaßnahme m2 (naturnahe Waldentwicklung) wird in diesem Bereich weiterentwickelt und das Areal somit optisch abgegrenzt.

#### **Inhalt:**

Die geplanten Stellplätze und Garagen östlich der ehemaligen Gesindehäuser liegen abseits der vorhandenen Bebauung und stellen keinen baulichen Zusammenhang mehr dar. Die vorhandene Grünfläche wird durch die Überbauung erheblich beeinträchtigt und entwertet. Da der geplante Sammelplatz für Abfallbehälter von den Anwohnern nicht gewünscht ist, sollte die Stellplatzanlage in diesen Bereich verschoben werden. Die Stellplatzanlage wäre an die vorhandene befestigte Straße angebunden und dem Gebot der Eingriffsminimierung wäre somit entsprochen.

#### **Erläuterung:**

Die Anmerkung der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Stellplätze, die abseits der vorhanden Bebauung liegen, entspricht einem schon überarbeiteten Planungsstand. Schon vor der wiederholten Offenlage wurde dieser Punkt überarbeitet. Dabei wurden die Stellplätze wie vorgeschlagen an die vorhandene Erschließung angebunden. Der Müll- und Wertstoffsammelplatz entfällt.

#### **Entscheidungsvorschlag:**

Die Anregungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

## **4. ANREGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND VON BÜRGERN**

4.1. Bauconsult - Dipl.Ing. Reinhard Wolff, Verwalter der  
Wohnungseigentümergeinschaft  
Stellungnahme vom 21.05.2006

Inhalt:

Die Anwohner Am Gestüt Kreuz wenden sich hiermit gegen den in der ersten, bereits überarbeiteten Planungsphase favorisierten zentralen Müll- und Wertstoffsammelplatz. Sie erheben sich gegen die Anschuldigung, seitens des Investors, dass die von ihnen genutzten Mülltonnen derzeit auf dessen Grundstück stehen. Die Grundstücksgrenze wird angezweifelt und die Grenzmarken 2,88 m westlich und 8,73 m östlich der Stallungen werden maßgeblich benannt, so dass aus Sicht der Anwohner bei Beachtung dieser Grenzpunkte ausreichend Platz im eigenen Grundstück für Müllstandorte gegeben ist. Der zentrale Müll- und Wertstoffsammelplatz ist in der Planung (Stand vor der ersten Offenlage) auf einer Fläche vorgesehen, die von den Eigentümern erst erworben werden soll. Jedoch nur 2/3 der Eigentümer haben sich für den Erwerb ausgesprochen und entscheidende Fragen zum Preis und zur Unterhaltung der Fläche sind nicht geklärt. Die Eigentümergemeinschaft widerspricht der vorgesehenen Planung in diesen Punkten.

Erläuterung:

Der gemeinsame Müll- und Wertstoffsammelplatz wurde in die Planung aufgenommen, da derzeit die Mülltonnen der Anwohner „Am Gestüt Kreuz“ nördlich der vorgelagerten Nebengebäude, direkt an der Straße „Am Gestüt Kreuz“ ihren Standort haben.

Dieser Bereich liegt schon im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist die südliche Grenze des erworbenen Grundstücks des Vorhabenträgers.

Die Zweifel an der exakten Grundstücksgrenze b.z.w. der Markungspunkte konnten nicht bestätigt werden. Hier liegt dem Fachbereich Stadtentwicklung und -planung eine Stellungnahme des Fachbereiches Vermessung und Geodaten vor, aus der hervorgeht, dass nach erfolgter Rücksprache mit dem zuständigen Vermessungsbüro und einer erneuten Prüfung, keine Differenz zwischen dem örtlichen Grenzverlauf, wie er abgemarkt bzw. beim Grenzermin den Beteiligten angezeigt wurde und der amtlichen Kartengrundlage vorliegt. Die Kartengrundlage ist exakt, das bedeutet, dass die Grundstücksgrenze die nördliche Kante der Begrenzungsmauer ist und die Mülltonnen derzeit auf dem Grundstück des Vorhabenträgers platziert sind.

Die Anwohner wenden sich generell gegen den geplanten gemeinsamen Müll- und Wertstoffsammelplatz, da ihnen die Wege zur Entsorgungstelle, speziell den Bewohnern der östlichen Gebäude zu entfernt sind.

Entscheidungsvorschlag:

Der geplante Müll- und Wertstoffsammelplatz entfällt. Die Mülltonnen werden in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern der Eigentümer auf der Mauerkrone der Begrenzungsmauer, somit auf dem Grundstück der Wohneigentümer, platziert. Diese werden in Bezugnahme zu den Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verkleidet.

Die Grünfläche westlich der Wärterhäuser, Flurstück 80, wurde von 4 Käuferparteien, alle Anwohner „Am Gestüt Kreuz“, vom Investor erworben. Auf Wunsch der Käufer ist auf dem Grundstück eine Fläche für 4 Stellplätze und 4 Garagen vorgesehen. Die genutzten Kleingärten bleiben erhalten. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen pm 4 werden (hier ist eine Grunddienstbarkeit zu regeln) vom Investor getragen. Die Maßnahme pm 7 leisten die neuen Eigentümer.

#### **4.2.. Heinz-Günter Uhlig, Am Gestüt Kreuz 18, 06120 Halle / Saale Stellungnahme vom 21.05.2006**

Inhalt:

Das Schreiben richtet sich gegen den in der Planung vorgesehenen Garagenbau auf der östlich, die Wohngebäude Am Gestüt Kreuz tangierenden Wiesenfläche.

Familie Uhlig nutzt dort ein Gartengrundstück, für das, gegenüber dem Investor, Kaufinteresse signalisiert wurde. Der Garagenbau auf dem Garten- und Wiesengelände

würde eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität insbesondere für Familie Uhlig und Familie Nitzschke, die angrenzenden Gebäude bewohnend, bedeuten. Die Abfallentsorgung soll weiterhin auf eigenem Grundstück hinter den Schuppen erfolgen und nicht auf dem in der Planung vorgesehenen zentralen Müll- und Wertstoffsammelplatz. ( favorisierter Standort in der ersten, schon überarbeiteten Planungsphase, siehe Punkt 4.1)

Erläuterung:

Das Gestüt Kreuz bildet zusammen mit den um den ehemaligen Reitplatz gruppierten Gebäuden ein denkmalgeschütztes Ensemble, welches durch Lückenschließungen mit geplanten Neubauten ergänzt und gestärkt wird. Südlich dieses Ensembles befindet sich eine unbebaute Fläche, die von den Bewohnern „Am Gestüt Kreuz“ bisher gärtnerisch genutzt wurde und teilweise als Garagenstandort diente.

Diese Fläche ist Bestandteil des Planungskonzeptes und für die Bebauung hochwertiger Doppelhäuser vorgesehen. Der Investor hat den Bewohnern „Am Gestüt Kreuz“ eine Ausgleichsfläche zum Erwerb angeboten. Hierbei handelt es sich um die Fläche östlich der Wohnanlage, die auch jetzt schon teilweise gärtnerisch genutzt wird und ehemals schon als Garagenstandort diente.

Für diese Fläche wurde ein Planungskonzept entwickelt, das die Vorstellungen der Anwohner bezüglich der Bereitstellung von Stellplätzen und Garagenstandorten berücksichtigt und die Anbindung an die vorhandene Erschließung nutzt.

Der Einwand Herr Uhligs bezüglich des Garagenstandortes bezieht sich auf einen veralteten Planungsstand. (Siehe Erläuterung 3.5 Stellungnahme der UNB)

Der zentrale Müll- und Wertstoffplatz wurde vom Investor gefordert, da derzeit die Mülltonnen der einzelnen Anwohner südlich der Straße „Am Gestüt Kreuz“ auf dem Grundstück des Investors stehen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Änderung des Garagenstandortes wurde bereits in der Planung berücksichtigt.

Die vorhandenen Nutzgärten bleiben bis auf wenige Quadratmeter im Norden erhalten.

Der geplante Müll- und Wertstoffsammelplatz entfällt.

Die Fläche ist bereits von 4 Eigentümern, u.a. auch Familie Uhlig, erworben worden. Mit ihnen erfolgte auch die Abstimmung über die Stellplatz- und Garagenstandorte, sowie den Verbleib der Nutzgärten.

Die Einwände der Familie Uhlig wurden somit berücksichtigt.

#### **4.3.. Arbeitskreis Hallesche Auenwälder zu Halle/Saale e.V., Andreas Liste Stellungnahme vom 12.08.2006**

Inhalt:

In Frage gestellt wird aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen der Stadt Halle/Saale und dem damit verbundenen steuerlich subventionierten Rückbau in Halle-Neustadt und Halle-Silberhöhe die Entscheidung, den Standort Kreuzvorwerk zur Errichtung von Wohnraum für Gut- und Besserverdienende vorzusehen.

Erläuterung:

In der aktuellen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes geht die Stadt Halle (Saale) von einer abgeschwächten Schrumpfung der Bevölkerung aus. Bis 2015 wird die Zahl der Haushalte nur leicht sinken und bis 2010 sogar annähernd konstant bleiben.

Gleichzeitig gibt es eine Verschiebung der Wohnungsnachfrage zugunsten des Wohneigentums. Die Höhe der Eigentumsnachfrage ist von der Stadt Halle (Saale) nur wenig beeinflussbar, die räumliche Dimension dagegen schon. Bis Ende der 90er Jahre hatte die Stadt Halle (Saale) große Wanderungsverluste von eigentumsbildenden Haushalten ins Umland zu verzeichnen. Mit aktiver Baulandpolitik wie z.B. das 1000 Häuser Programm konnte man die Abwanderung bis zu einem ausgeglichenen Wanderungssaldo begrenzen. Weitere Wanderungsverluste ins Umland sind für die Stadt nicht zu verkräften.

Die ökologischen Folgen einer Zersiedelung des Stadtumlandes sind erheblich, betrachtet man u.a. den Verkehrsaufwand.

Die Erschließung weiterer Wohnstandorte in der Stadt, trotz moderater schrumpfender Bevölkerung, ist unverzichtbar. Dies betrifft auch höherwertige Wohnformen im Mietwohnungsbau, für die es ein geringes Angebot in Halle gibt. Ein weiteres wachsendes Mietwohnungssegment sind altengerechte bzw. betreute Wohnformen. Der Standort Kröllwitz, Kreuzvorwerk passt sehr gut zur Nachfrage auf dem halleschen Wohnungsmarkt und weist viele Lagevorteile auf. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus.

Entscheidungsvorschlag:

Ein Erhalt und eine Nachnutzung des Denkmalensembles zu Wohnzwecken im Eigentumssegment stellt eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung dar und findet kein Äquivalent in einer vorgeschlagenen Reduzierung des Abbruchs von Mietwohnungen in Neustadt und Silberhöhe.

Inhalt:

Auf Unverständnis stößt der Beginn von Um- und Ausbauarbeiten im Planungsgebiet schon während der Auslegungsphase vom 13.07.2006 zum 14.08.2006. Der Vorwurf richtet sich gegen das vorzeitige Schaffen vollendeter Tatsachen, wobei besonders auf die gefälltten Gehölze hingewiesen wird.

Erläuterung:

Die bereits während der öffentlichen Auslegungsphase begonnenen Um- und Ausbauarbeiten betreffen einzelne Bestandsgebäude, die unabhängig vom Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits nach § 34 BauGB genehmigt werden mussten. In diesem Zusammenhang erfolgten Baumfällungen ausschließlich zur Gefahrenabwehr und zur Vorbereitung und Herstellung für die nach § 34 BauGB genehmigten Vorhaben. Der Umfang der stattgefundenen Fällungen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits kontrolliert. Dabei wurde in Erfahrung gebracht, dass 8 Bäume ohne Genehmigung gefällt wurden. In Rahmen dieser Zuwiderhandlung läuft durch die Untere Naturschutzbehörde ein Ordnungswidrigkeitsverfahren.

Diese Erläuterung wurde dem Arbeitskreis Hallesche Auenwälder bereits in einem Antwortschreiben vom 20.09.2006 mitgeteilt.

Entscheidungsvorschlag:

Der Vorwurf des Arbeitskreises des Halleschen Auenwälder wird insofern zurückgewiesen, da der Sachverhalt verfahrenstechnisch korrekt ist und der Vorwurf auf Unkenntnis über einzelne Fakten im laufenden Verfahren beruht.

Inhalt:

Hingewiesen wird auf drohende ökologische und denkmalpflegerische Probleme durch die angedachte Bebauung und massenhafte Anordnung von Stellplätzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass besonders die Verbauungen im Bereich des früheren Hengststalls zum Verlust der bisherigen Bausubstanz führen und das gesamte Erscheinungsbild des Kreuzvorwerk eine massive Verfälschung und Verzerrung erfährt.

Erläuterung:

Schon aus bautechnischer Sicht (Wärmeschutz, Schallschutz, Belüftung, Belichtung) ist bei der Umnutzung eines vormals als Stall genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken mit Veränderungen zu rechnen. Analog gilt das auch für nutzungsbedingte Veränderungen der umgebenden Freiflächen (Zufahrts- und Stellplatzproblematik) und die berührten, aber erforderlichen Belange des Naturschutzes. Insofern kann ein Umbau und eine grundsätzliche

Nutzungsänderung von Wirtschafts- zu Wohngebäuden nur mit Kompromissen gelöst werden. Im Hinblick auf das Bestreben, den langfristigen Erhalt und die sinnvolle Nutzung des Baudenkmals Kreuzvorwerk zu sichern, ist eine Zustimmung zur Umnutzung und zu dem in Realisierung befindlichen Umbau mit dem Ziel erfolgt, gemäß denkmalfachlichen Grundsätzen die bauzeitliche Gebäudesubstanz und deren Erscheinungsbild in größtmöglichem Umfang zu bewahren. Eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalpflegebehörden bezüglich der geplanten Um- als auch der Neubauten ist erfolgt. Das es Veränderungen in der Substanz und im Erscheinungsbild gegenüber dem ursprünglichen bauzeitlichen Zustand geben wird, ist nicht zu vermeiden und muss unter o.g Gesichtspunkten akzeptiert werden.

## **2 Entscheidungsvorschlag:**

Der Vorwurf beinhaltet analog der erstgenannten Fragestellung den Vorschlag, auf das Vorhaben zu verzichten oder es zu reduzieren. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Das Vorhaben ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht gewollt.

### **Inhalt:**

Nordöstlich der Villa, des ehemaligen Direktorenhauses, befindet sich ein Waldstück mit dichtem Gehölzbestand. Das Wäldchen geht nahtlos in das Gelände der Kreuzer Teiche über und ist Rückzugsgebiet zahlreicher Tierarten. Hervorgehoben wird der Status des geschützten Landschaftsbestandteils. Generell verbietet sich die in der Planung vorgesehene Fläche für Stellplätze in diesem Gebiet und die strukturelle und bauliche Inanspruchnahme für Wege und Straßen.

### **Erläuterung:**

Im nordöstlichen Anschluss an die Villa ist eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, nordwestlich der Villa eine Fläche für Stellplätze.

Die Inanspruchnahme von Wegen und Straßen bezieht sich auf die Wiederherstellung des schon in früheren Stadtkarten vorhandenen Weg östlich der Villa am Terrassenausgang. Diese Wiederherstellung ist funktional notwendig und ein denkmalpflegerischer Ansatz. Des Weiteren steht die Wiederherstellung ehemaliger vorhandener Wege nicht im Widerspruch zur Satzung des Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“.

Dieser Sachverhalt wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Rückzugssituation zahlreicher Tierarten ist bekannt und wird durch diese Maßnahmen nur unbedeutend beeinträchtigt. Die angestrebten Waldumbaumaßnahmen (m2 und m3) tragen außerdem zu einer deutlichen Verbesserung dieser Situation bei.

### **Entscheidungsvorschlag:**

Der Vorwurf des Arbeitskreises Hallesche Auenwälder ist insofern zurückgewiesen, da die geplanten Sachverhalte mit den Unteren Behörden explizit abgestimmt sind und keine wirkliche Beeinträchtigung durch die geplanten Maßnahmen zu befürchten sind, sondern diese zur Verbesserung der momentanen Situation entwickelt wurden.

### **Inhalt:**

Die bereits erfolgten Baumfällungen im nördlichen Gebiet des Geltungsbereiches, herangeführt bis zu den Kreuzer Teichen, werden kritisiert, da dieser Bereich Lebens- und Rückzugsraum zahlreicher Tierarten ist.

Der Bereich stellt eine Pufferzone zwischen Bebauungsgebiet und den Kreuzer Teichen dar. Es wird darauf hingewiesen auf jegliche Bebauung für Stellplätze zu verzichten und den Bereich sukzessiv entwickeln zu lassen.

### **Erläuterung:**

Diese genehmigten Baumfällungen erfolgten bislang ausschließlich zur Gefahrenabwehr und Vorbereitung und Herstellung für die nach § 34 BauGB genehmigten Vorhaben.

Der Umfang der stattgefunden Fällungen wurde von der Unteren Naturschutzbehörde kontrolliert. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen blieben erhalten. Der hier vorhandene Gehölzbestand war für die vorgesehene Maßnahme m1 qualitativ unzureichend entwickelt. Es dominierten nicht naturraumtypische Arten. Mit den zu favorisierenden Maßnahmen wird der vorgesehene Waldmantel durch ausschließlich Strauchpflanzungen heimischer Arten ökologisch deutlich verbessert, langfristig gesichert und weiterhin ausgebaut, indem Maßnahme m1 nach Osten verlängert wird.

Eine angemessene Mindestbreitenfestlegung des Waldsaums wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in diesem Zusammenhang die Zahl der Stellplätze schon deutlich reduziert.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregungen des Arbeitskreis Hallesche Auenwälder wird insofern zurückgewiesen, da die geplanten Sachverhalte mit den Unteren Behörden explizit abgestimmt und gutachterlich untersucht sind.

Inhalt:

Aufmerksam wird auf eine Gehölzreihe bestehend aus Winterlinde, Weißdorn, Spitzahorn und Flatterulme gemacht, die sich im nördlichen Geltungsbereich befindet.

Hier wird auf die zwingende Erhaltung hingewiesen.

Erläuterung:

Diese Gehölzreihe ist in ihrer Gesamtheit nicht erhaltungsfähig. In diesem Bereich wird es Zuwegungen zu den neu entstehenden Wohngebäuden geben, die den Erhalt dieser Gehölzreihe unmöglich macht. Auch diese Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und für den Verlust sind Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Hinzuzufügen ist, dass die landschaftsästhetische Qualität dieser Hecke überbewertet wird, der ehemalige dominierende Weißdornanteil ist extrem vergreist und droht infolge von Verschattung auszufallen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Eingriffe in die vorhandene Natur stellen angesichts des Zustandes der Gehölzreihe einen vertretbaren Kompromiss im Hinblick der städtebaulichen Aufwertung des gesamten Gebietes dar.

Inhalt:

Hervorgehoben wird die Bedeutung und Qualität des Reitplatzes. Bestandteil der Planung sollten keine baulichen Eingriffe und die Erhaltung der Wiese sein. Dementsprechend sollte auch die Planung des Kinderspielplatzes erfolgen.

Vorschläge gibt es, die Wiese als artenreiche Fettwiese zu entwickeln. Keinesfalls sollte diese bebaut, befahren oder als Stellfläche fungieren. Mit Hinweistafeln sollte auf die Bedeutung der Wiese hingewiesen werden.

Erläuterung:

Der vorliegenden Planung ist zu entnehmen, dass der Reitplatz in seiner jetzigen Erscheinung erhalten bleibt. Es sind keine Flächen für Bebauungen, Stellplätze oder Sonstiges vorgesehen.

Der Kinderspielplatz ist innerhalb des Geltungsbereiches gefordert, wird sehr sensibel auf der vorhandenen Wiese integriert und ist von den Denkmalbehörden bereits abgestimmt. Der Vorschlag der Entwicklung einer struktur- und artenreichen Fettwiese erlangt seitens der Landschaftsplanung keinen Zuspruch. Aufgrund der geringen Erdüberdeckung des Standortes (Porphyrkuppe) wäre es nur mit überdurchschnittlichem Aufwand (Bodenaustausch mit gleichzeitiger Niveauerhöhung, Zusatzbewässerung)möglich, diese Wiese so zu erhalten.

Das Konzept sieht vor, die Wiese in ihrer Ist-Situation zu erhalten. Wir finden hier eine ruderalisierte Magerrasensituation vor, die Träger spezieller daran gebundener Tier- und Pflanzenarten ist. Diesen besonderen Zustand gilt es zu erhalten.

Entscheidungsvorschlag:

Der vorgetragenen Anregung wird nicht gefolgt. Der geplante Spielplatz stellt einen sensiblen Eingriff in die vorhandene Struktur dar.

#### **4.4.. Arbeitskreis Hallesche Auenwälder zu Halle/Saale e.V., Andreas Liste erneute Stellungnahme vom 08.10.2006**

Inhalt:

In Frage gestellt wird die unverminderte Fortsetzung der Bauarbeiten im Geltungsbereich. Der Vorwurf richtet sich gegen das vorzeitige Schaffen vollendeter Tatsachen, so dass womöglich bis zum Beschluss des Stadtrates und Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt alle Arbeiten abgeschlossen sind. Diese Vorgehensweise wird nicht akzeptiert.

Erläuterung:

Schon im Schreiben vom 20.09.2006 wurde dem Arbeitskreis Hallesche Auenwälder dieses Sachverhalt erklärt.

Siehe auch 5.1.Punkt 2 Stellungnahme vom 12.08.2006

Entscheidungsvorschlag:

Der Vorwurf des Arbeitskreis Hallesche Auenwälder wird insofern zurückgewiesen, da der Sachverhalt verfahrenstechnisch korrekt ist und der Vorwurf auf Unkenntnis über einzelne Fakten im laufenden Verfahren beruht.

Inhalt:

Die Beseitigung von Restbeständen der Schneebeere im Bereich der zukünftigen Privatklinik wäre nicht notwendig, da der Bestand im Absterben ist und sich Amseln und Drosseln von diesen Beeren ernähren. Neupflanzungen sollten auf Grund des sich sukzessiv entwickelnden Junghölzbestandes unterbleiben. Die Errichtung von Wegen in diesem Bereich wird nicht akzeptiert.

Erläuterung:

Man kann bei dem vorhandenen Bestand an Schneebeere nur von einer teilweisen Vergreisung sprechen. Die Schneebeere hat sich im Laufe der jahrelangen Parkabgeschiedenheit stark ausgebreitet und das heimische Strauchflorenspektrum zunehmend verdrängt. In der Gesamtbetrachtung wiegt die ökologische Bedeutung der Schneebeere, als Nährgehölz für Vögel, nicht schwer genug im Vergleich zur Verfälschung des heimischen Florenspektrums am Standort. Die angestrebte Herstellung des PNV-Spektrums ( potentielle natürliche Vegetation) in diesem Parkwald resultiert aus dem Pflege- und Entwicklungsplan zum geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ der Stadt Halle aus dem Jahr 1998.

Das Unterholz des Junghölzbestandes ist sehr ahornlastig. Ahorn ist allgemein regional einheimisch, aber keine Kennzeigerart der überwiegenden Parkflächen (Galio-Carpinetum), sondern erst wieder im angrenzenden Schluchtwald zu den Kreuzer Teichen (Fraxino-Aceretum) vorkommend. Daher werden für diesen Waldteil typische PNV-Kennzeigerarten eingebracht, wie Traubeneiche, die hier völlig fehlt, aber auch Hainbuche, die weitestgehend fehlt, von Winterlinde sowie Hasel für die Strauchzone. Der Pflanzeintrag erfolgt punktuell an den derzeitigen Offenstellen.

Entscheidungsvorschlag:

Die Anregung wird zurückgewiesen.

Inhalt:

Hingewiesen wird bezüglich des Reitplatzes auf die Gefahr einer nachhaltigen Schädigung durch flächendeckendes oder punktuelles Feuer und evtl. mögliche Schädigungen durch unerlaubtes Verbrennen von Gartenabfällen, die den angrenzenden Gehölzbestand gefährden können.

Erläuterung:

Dieser Vorwurf ist schwer nachzuvollziehen, da im Zusammenhang mit dem Reitplatz keinerlei Festlegungen bezüglich eines möglichen Feuers oder des Verbrennens von Gartenabfällen getroffen wurden.

Möglicherweise liegt hier eine Fehlinterpretation des Planentwurfes vor. Im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Aussage dieser Art für das Flurstück 80 getroffen worden.

Ein Teil der Eigentümergemeinschaft „Am Gestüt Kreuz“ erwarb vom Investor diese Teilfläche am Südostrand des Planungsgebietes. Auf dieser Fläche sind Nutzgärten, eine Garagen- und Stellplatzanlage sowie ein Begegnungsplatz (z.B. Grillen oder Feuer machen) denkbar. Die Fläche dient der gemeinschaftlichen Nutzung durch die erwähnten Käufer, die kleingärtnerische Nutzung ist festgesetzt und beruht auf der Bestandssituation. Die Stellplatz- und Garagenstandorte sind erforderlich, nachdem diese auf der neuzubebauenden Fläche südlich der Bestandsgebäude weggefallen sind.

Mit Grillen und Feuer machen sind keinesfalls flächendeckende Feuer gemeint. Der Hintergrund ist eine gemeinschaftliche Nutzung der neuen Eigentümer, die einen gemeinsamen Grillabend oder ein kontrolliertes Lagerfeuer nicht ausschließt.

Die Eigentümer der Wohngemeinschaft „Am Gestüt Kreuz“ sind in der Planung sehr engagiert für sorgsame und dem Ort entsprechende Lösungen aufgetreten und sicherlich nicht daran interessiert, den angrenzenden Gehölzbestand fahrlässig zu gefährden.

Entscheidungsvorschlag:

Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, eine Planänderung in diesem Punkt erfolgt nicht.

#### **4.5.. Wolfgang Schuster, Am Gestüt Kreuz 12a, 06120 Halle (Saale)**

**Erwin Bareither, Am Gestüt Kreuz 8, 06120 Halle (Saale)**

**Dipl. Ing. Reinhard Wolf, Verwalter der Wohneigentümergeinschaft  
erneute Stellungnahme vom 16.10.2006**

Inhalt:

Ein Teil der Eigentümergemeinschaft „Am Gestüt Kreuz“ erwarb vom Investor die südöstliche Teilfläche im Geltungsbereich, das Flurstück 80. Auf dieser Fläche sollen u.a.

4 Garagen gebaut werden. Die Eigentümer teilen in ihrem Schreiben mit, dass sie diese Garagen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan errichten wollen, die dafür notwendigen Vorbereitungen z.B. Einmessung der Garagenfundamente jedoch nicht treffen können, da durch die derzeitig stattfindenden Bauarbeiten nötige Grenzpunkte entfernt wurden.

Erläuterung:

Für die Durchführung oder Vorbereitung der einzelnen projektbezogenen Baumaßnahmen ist der Fachbereich Stadtentwicklung und –planung nicht zuständig. Den Eigentümern wurde bereits mitgeteilt sich an den Vorhaben- und Erschließungsplaner zu wenden.

Entscheidungsvorschlag:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Inhalt:

Die Eigentümer befürchten durch den erforderlichen Straßenneubau Am Gestüt Kreuz eine Behinderung der Einfahrt zu den Wohngebäuden und der Garagenzufahrt des Flurstückes 80, da durch den Neubau das Straßenniveau in diesem Bereich erheblich höher liegen wird, als die Zu- und Einfahrt.

Sie schlagen eine Verlegung der bisherigen Zufahrt um ca. 3m nach Westen vor. Somit wäre die Befahrbarkeit für alle Nutzer gegeben und die Zufahrt würde sich dann auf dem Grundstück der Wohneigentümer befinden, was momentan nicht zutrifft.

Erläuterung:

Die Prüfung der Straßenplanung hat eine Höhendifferenz zwischen dem neuen Straßenniveau und des Höhenniveaus von Zu- und Einfahrt von ca. 90 cm ergeben. In der Ausführungsplanung wird eine Anpassung dieser Höhendifferenz für die Befahrbarkeit der Zufahrt zu den Wohngebäuden ersichtlich, jedoch keine Aussage über die Herstellung der Befahrbarkeit und Nutzbarkeit der Garagen des Flurstückes 80 getroffen. Die Rücksprache mit dem Erschließungsplaner hat ergeben, dass auch diese Anpassung erfolgen wird.

Entscheidungsvorschlag:

Die Einfahrt zu den Wohngebäuden und auch die Garagenzufahrt und demzufolge die Nutzung der geplanten Garagenstandorte wird durch eine örtliche Anpassung an das Straßenniveau durch den Vorhabenträger und Erschließungsplaner gewährleistet.

Eine Verlegung der bisherigen Zufahrt ist nicht notwendig.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Folgende Änderungen, redaktioneller Art, wurden nach der Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes vorgenommen:

Die folgenden Punkte wurden durch die Überarbeitung der Gliederung der Textlichen Festsetzungen neu geordnet.

Es wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

„Im Bereich der südlich des Hengststalls geplanten Doppelhäuser ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss entsprechend der Ansicht der Prototypen auf Plan 3 auszuführen.“ (bisher Punkt 1.2, jetzt Punkt 2.2)

- **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

„Die bestehenden Klinkerwandflächen sind zu erhalten.

Die Außenwandflächen der neuen Gebäude bzw. der Gebäude mit vorh.

Putzfassaden sind oberhalb des Spritzwassersockels als einheitlich einfarbige

Putzfassaden auszuführen. Im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten

um den ehemaligen Reitplatz, ist der Farbton der Neubauten auf die vorh.

Klinkergebäude zusammen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Alle anderen Gebäude sind einheitlich in einem hellen Ockerfarbton zu gestalten.

Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.“ (bisher Punkt 1.3, jetzt Punkt 2.1)

- „Unmittelbar nördlich des Zusammentreffens der 3 Verkehrsstraßen

„Am Gestüt Kreuz 4-18a“, der Zufahrt zur Klinik (Villa) und des vorh. Weges zur Talstraße (Kastanienallee) ist mind. 1 Kastenrinne quer über die Fahrbahn zu legen, um

Niederschlagswasser in eine vorhandene Mulde am Südrand des Waldes zu leiten.“

(bisher Punkt 1.6.2, jetzt Punkt 2.7)

- **Begrünung baulicher Anlagen – Dach.**

„Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 30 Grad, die zusammenhängend über 20m<sup>2</sup> betragen, sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Bestandsgebäude. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Neubauten befreien von der Begrünungspflicht. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z.B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.“ (bisher Punkt 1.8.4, jetzt Punkt 2.4)

Begründung:

Diese Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf Bereiche und Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es besteht somit keine formale Bindung an § 9 BauGB.

Die Zulässigkeit unter Punkt 1 „Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ist nicht gegeben.

Diese Festsetzungen finden Relevanz als „Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“ unter Punkt 2.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
(bisher Punkt 2.1, jetzt Punkt 1.4)

- Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

„Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, wie Wintergärten und Balkonen, mit Ausnahme des ehemaligen Hengststalles und des mittleren nördlichen Bestandsgebäudes B5 (entsprechend Plan 2 - Ansichten) zulässig. Terrassen dürfen die Baulinien und Baugrenzen im festgesetzten Maß überschreiten.“ (bisher Punkt 2.1.1, jetzt Punkt 1.4.1)

- Maßnahmen zum Schallschutz

„Für schutzbedürftige Räume in Gebäuden die unmittelbar östlich, parallel zur Straße Kreuzvorwerk angrenzen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Bemessung erfolgt nach DIN 4109 und wird für den ehemaligen Hengststall in den Lärmpegelbereich III, für die anderen Gebäude in diesem Bereich in den Lärmpegelbereich IV eingestuft.“ (bisher Punkt 2.6, jetzt Punkt 1.10)

Begründung:

Diese Festsetzungen sind Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Grundlage bildet § 9 BauGB. Sie sind deshalb unter Punkt 1 „Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufzuführen.

- „Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorlVO mit Pflanzenliste der Gehölze zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.“  
(bisher Punkt 1.7.1, jetzt Punkt 2.8)

Begründung:

Diese Festsetzung findet keine formale Bindung im § 9 BauGB und wird als „Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“ aufgeführt.

- „Die farbliche Gestaltung aller Verkehrsflächen, Zuwegungen und Stellplätze ist wie folgt einheitlich auszuführen: (bisher Punkt 2.2)

Straßenverkehrsflächen: Asphalt, anthrazit

Rinnenplatten: Betonsteine grau, Borde grau  
wassergebundene Decke: grau  
Stellplatzzufahrten: Ökopflaster grau  
Stellplätze: Ökopflaster anthrazit  
Fußwege: Ökopflaster grau

Diese Festsetzung muss gänzlich entfallen. Die farbliche Gestaltung von Oberflächen findet keine Regelung im § 9 BauGB. Im Punkt 2 „Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans“ wäre nur der Anteil an Oberflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt  
Die Abstimmung der Oberflächen hat explizit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind als Punkt 3 aufgeführt.  
(bisher Punkt B)