

# STADT HALLE (SAALE)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143, Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 1. Änderung

### Begründung zur Satzung

#### Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Planungsbüro

Architekturbüro Peter Frießleben  
Dipl. Designer / Freier Architekt BDA  
Karl-Liebknecht-Str. 19  
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand  
der Planung

14.11.2008

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk 1. Änderung

# Begründung zur Satzung der 1.Änderung

### A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

#### Inhaltsverzeichnis

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**
  - Regionalplanung, Flächennutzungsplan u.a.
  - Planerische Vorgaben der Landschaftsplanung
  - Verfahrensstand
4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**
  - 4.1 Eigentumsverhältnisse
  - 4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)
  - 4.3 Verkehrliche Erschließung
  - 4.4 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)
5. **Planungskonzept**
  - 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
  - 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept
  - 5.3 Verkehrskonzept
6. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
  - 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
    - Art und Maß der baulichen Nutzung
    - Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
    - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
  - 6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 6.3 Sonstige Festsetzungen
  - 6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise
7. **Stadttechnische Erschließung**
  - Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser)
  - Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)
  - Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme)
  - Abfallentsorgung
8. **Flächenbilanz**
  - Bauflächen
  - Erschließungsflächen
  - Grünflächen
9. **Planverwirklichung**
  - 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
  - 9.2 Kostenschätzung / Kostentragung (u.a. zu grünordnerischen Maßnahmen)
    - Zuständigkeiten
    - Realisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
  - 9.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag (u.a. zu Vermeidung und Ausgleich)

**10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

- auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils
- auf den Verkehr
- auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet
- auf die Wirtschaft
- auf den städtischen Haushalt

---

**ANLAGEN:**

Biotopwertauswirkungen Änderungsbereiche

Animationsdarstellung der Fassaden

---

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk 1. Änderung**

### **Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Notwendigkeit der Änderung rührt daher, dass die bisher schon festgesetzten „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ im Bereich des Flurstückes 100 zu einem Wohnkonzept der 4. Generation (Altenpflegeheim) weiterentwickelt werden soll. Auf Grund von gesetzlichen Vorgaben zum notwendigen Flächen- und Raumbedarf erhöhen sich die dafür notwendige Kubatur und der Grundflächenbedarf, welche über das festgesetzte Maß des rechtswirksamen B-Planes hinausgehen, da auch das vorhandene Denkmal (ehem. Sattlermeisterhaus) keinen Erweiterungsspielraum zulässt.

Dem Vorhaben zum Neubau des Pflegeheimes liegen bereits detaillierte Planungen zu Grunde, welche im Ergebnis der Auswirkungen auch zur Reduzierung bisher geplanter Einfamilienhäuser führen. Die dafür im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundflächen sollen entfallen, da es im Gesamtgebiet zur Vermeidung negativer Auswirkungen zu keiner Erhöhung der Überbauung kommen soll.

Bei dem Objekt Gestüt Kreuz handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gesamtensemble, errichtet um ca. 1880 für die Nutzung einer Gestütsanlage. Der Vorhabenträger/ Investor führt derzeit die Umsetzung der Entwicklung und Umnutzung des ca. 48.000 qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüt Kreuz zu einem Wohngebiet durch und ist mit den Gesamtmaßnahmen und der Erschließung des Gebietes sehr weit fortgeschritten. Im Laufe der Umsetzung ergaben sich kleinere Anpassungserfordernisse, welche mit dieser Planfassung ebenfalls zur Änderung festgesetzt werden sollen.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist Bestandteil des rechtswirksamen B-Planes Nr.143. Innerhalb des rechtswirksamen B-Planes wurde eine neue Parzellierung vorgenommen, das ehemalige Flurstück 31/19 wurde geteilt. Die 1. Änderung umfasst 3 Teilbereiche:

1. Das Flst. 71 im Nordosten
2. Die Flst. 76, 109, 110 und 125 südlich des ehemaligen Reitplatzes
3. Die Flst. 100, 101, 102 und 104 im Südwesten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt 0,45 ha.

#### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

Die 1. Änderung hat keine Auswirkungen auf übergeordnete oder sonstige Planungen. Da mit der 1. Änderung keine Veränderung der bisherigen Ausweisung der Art der Nutzung erfolgt, ergeben sich auch keine Rückwirkungen zum Flächennutzungsplan.

Der rechtswirksame Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit den Flächennutzungsplan der Stadt Halle aufgestellt, der das Gebiet als Wohnfläche ausweist.

Mit der 1. Änderung werden die bisherigen planerischen Vorgaben der Landschaftsplanung und des Naturschutzes in keiner Weise beeinflusst. Es werden weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch werden FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Deshalb wird für die 1. Änderung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da gemäß § 3 Abs.1 BauGB die 1. Änderung auf Grundlage des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Beteiligung der Öffentlichkeit beruht, wird nach § 13 Abs. 2, Pkt.1 von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Während der Offenlage dieser Planfassung vom 18.9.08 bis 21.10.08 wurden durch die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben, die abwägungsrelevante Hinweise enthielten. Der Durchführungsvertrag wurde mit Datum vom 22.08.08 und 25.09.08 auf der Grundlage der 1. Änderung angepasst.

#### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

##### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung umfasst die unter Pkt.2 genannten 3 Teilbereiche, welche sich komplett im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Hiervon ausgenommen ist das Flurstück 71, welches bereits an private Eigentümer veräußert wurde.

##### **4.2 Bestand**

1. Im Flurstück 71 befinden sich bereits neu errichtete private PKW-Stellplätze für die Anwohner.
2. In den Flst. 125 und 76, südlich des ehemaligen Reitplatzes, steht das geplante Mehrfamilienhaus vor der Fertigstellung, auf den Flurstücken 109 und 110 befindet sich keine Bebauung, hier soll das geplante Einfamilienhaus entfallen.
3. Das Flst.100 ist mit dem ehemaligen und noch leer stehenden Sattlermeisterhaus bebaut, welches unter Denkmalschutz steht und in das Konzept des neuen Pflegeheimes eingebunden werden soll, auf den Flst. 101, 102 und 104 befindet sich keine Bebauung, hier sollen die geplanten Einfamilienhäuser entfallen.

##### **4.3 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 3 Teilstücke sind bereits vollständig verkehrstechnisch über private Zufahrtsstraßen erschlossen.

##### **4.4 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)**

Die stadttechnische Erschließung zu den 3 Teilstücken des Geltungsbereiches ist zwischenzeitlich komplett entlang der neuen Privatstraßen erneuert worden.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Im Mittelpunkt der geplanten 1. Änderung für die aufgeführten 3 Teilbereiche, steht die Weiterentwicklung der bereits festgesetzten „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ zu einem Altenpflegeheim.

Im Wesentlichen umfassen alle Änderungen:

- Im Teilbereich Flst. 100,101,102 und 104, die Veränderung der Lage und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Sattlermeisterhauses einschließlich der Anpassung der Stellplätze und betroffener Pflanzgebote sowie der Wegfall der festgesetzten Geschossigkeit.

Außerdem entfallen die überbaubaren Grundstücksflächen und dazugehörige Garagen und Nebenanlagen für 3 Einfamilienhäuser.

- Im Teilbereich Flst. 109 entfällt ebenfalls die überbaubare Fläche für ein Einfamilienhaus mit dazugehöriger Zufahrt. Außerdem soll im Flurstück 76 die überbaubare Grundstücksfläche für Nebenanlagen, als private Abstellfläche vergrößert werden und im Flst. 125 der festgesetzte rechte Baum entfallen.

- Im Teilbereich Flst. 71 sollen 2 Stellplätze in 2 Garagen umgewandelt werden, was die Anpassung des Pflanzgebotes erfordert.

Mit den angestrebten Änderungen wird das ursprüngliche Planungskonzept des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht verändert und ist stadtplanerisch vorstellbar. Der hohe Qualitätsstandard der geplanten Gebäude und der Freiflächengestaltung bleibt erhalten.

### **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Grünordnerisches Zielkonzept ist die Beibehaltung der Festsetzungen und Ausweisungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Eine wesentliche Erhöhung der überbaubaren, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist nicht vorgesehen. Bisher festgesetzte Pflanzgebote sollen zwar in ihrer Lage, aber nicht flächenmäßig verändert werden.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die vorhandene Erschließungssituation bleibt in allen 3 Teilbereichen unverändert.

## **6. Begründung aller wesentlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

- Art und Maß baulicher Nutzung

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird für alle 3 Teilbereiche der 1. Änderung nicht verändert. Die vorgenommene Einordnung eines Pflegeheimes im Flst. 100 konkretisiert die bisherige Festsetzung des rechtswirksamen B-Planes, der diesen Bereich, inkl. der Fläche des Sattlermeisterhauses (B2) als „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht wesentlich. Es war und ist keine Grundflächenzahl festgesetzt.

- Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zum notwendigen Flächen- und Raumbedarf für ein Pflegeheim der 4. Generation ist eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche innerhalb der dargestellten Baugrenzen erforderlich.

Hieraus resultiert die Veränderung der Baufluchten entlang der Straße Kreuzvorwerk, welche aus der bisher festgesetzten abgewinkelten Flucht nun zur besseren Grundstücksflächenausnutzung parallel zur Straße verlaufen, aber dabei zum bestehenden denkmalgeschützten Gebäude zurücktreten und Sichtbeziehungen zum Bestand erhalten soll.

Die ursprünglich angestrebte Gliederung mit einem Glasverbinder zwischen Alt- und Neubau bleibt erhalten. Die Wirkung des denkmalgeschützten Altbaues in den Straßenraum wird durch das stärkere Zurücktreten des Verbinders weiterhin gesichert. Durch die Verbindung nur über die Südseite, innerhalb der gesetzten Baugrenzen, soll der Altbau auch weiterhin unbedrängt und unverbaut zur Geltung kommen, ohne in den Sichtachsen überschritten zu werden. Dieses Prinzip war bereits im rechtswirksamen Plan enthalten und wird konsequent weiterverfolgt.

Negative Auswirkungen in Bezug auf den Schallschutz zur Straße Kreuzvorwerk durch die veränderte Lage der Baugrenze im Bereich des Pflegeheimes sind nicht zu erwarten, da die bisherige bebaubare Grundstücksfläche schon im Lärmpegelbereich IV lag und sich mit der geänderten Baugrenze daran nichts ändert. Nach textlicher Festsetzung 1.10 sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Westfassade sowie Teilen der Nord- und Südfassade notwendig.

Die vergrößerte Baumasse des Neubaus wird durch die Gliederung optisch verkleinert und verträglich dem Altbau angepasst. Dazu dient zum einen die Staffelung im Süden und zum anderen die partielle Untergliederung durch transparente Materialien in kleiner wirkende Bauteile (siehe Plan Prinzipansichten).

Mit der Neubebauung des Pflegeheimes mit einer Vergrößerung der Bruttogrundfläche für ein Pflegeheim der 4. Generation ist eine Reduzierung von 4 Einfamilienhäusern zum weiteren Ausgleich der Flächenbilanz begründet.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept für den Bereich aus dem Gutachterverfahren, welches in dem rechtswirksamen B-Plan festgeschrieben wurde, wird durch den Wegfall der 4 Eigenheime nicht aufgehoben. Die optische Führung des Straßenraumes „Am Gestüt Kreuz“ bleibt beibehalten, auch wenn an Stelle der ehemals parallelen Front des Neubaus jetzt eine Staffelung erfolgt. Entlang der Erschließungsachse an der Nordseite des Sattlermeisterhauses entfallen zwar zwei Einfamilienhäuser, von denen aber nur eines in der Straßenflucht stand. Auch der Wegfall dieses Hauses ist unschädlich, da dadurch die Abstände zwischen dem Sattlermeisterhaus, dem mittleren und dem östlichen Einfamilienhaus jetzt in etwa gleich sind und somit eher eine optische Vereinheitlichung erreicht wird.

Die bisher festgesetzte Geschossigkeit für den Neubau Pflegeheim entfällt. Städtebaulich negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten, da in dem rechtswirksamen B-Plan eine Traufhöhe von 96,90-97,90 über NHN festgesetzt war, welche unverändert beibehalten wird. Die bisher festgesetzte Geschossigkeit war somit eine „Doppelfestsetzung“, die ersatzlos entfallen kann, wobei durch den Wegfall keine Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ausgehen. Das äußere neu geplante Erscheinungsbild des Neubaus wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst, da die Grundprinzipien der äußeren Erscheinung sich nicht ändern (siehe Prinzipansichten).

Mit der neu aufgenommenen Festsetzung, dass im Bereich des Neubau-Pflegeheims eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen für geringfügige und untergeordnete Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten bis NHN 99,4 zulässig ist, wird eine Klarstellung erreicht. Diese optisch zurückgesetzte Überschreitung der Traufhöhen der festgesetzten Flachdächer von 1,5m ist vom Straßenraum kaum wahrnehmbar und führt zu keinen Beeinträchtigungen der angrenzenden bebauten Grundstücke.

Die konkret festgesetzten Baulinien liegen im Ergebnis des damaligen Gutachterverfahrens begründet und bildeten die bisherige Grundlage für die Planung des Investors. Für den Bereich des neuen Pflegeheimes wird auf die Festsetzung der konkreten Baulinie aktuell verzichtet um ein variables Vor- und Zurückspringen der Fassadenteile zur Auflockerung der entstehenden Baumasse zu ermöglichen.

#### - Nebenanlagen, Stellplätze Garagen

Am rechten der südlich des ehemaligen Reitplatzes vorgesehenen Neubauten (Fl. St. 76) sollen zur Verbesserung der Wohnqualität zusätzliche verschließbare Außenabstellmöglichkeiten geschaffen werden (allseitig geschlossene massive und fensterlose Abstellboxen im Putzfarbton, an der östl. Außenwand).

Aus diesem Grund wird hier die Zulässigkeit von Nebenanlagen mit einer Gesamtabmessung von 2,5 x 9m mit max. 3m Höhe eingefügt. Durch die Rücksprünge der Abstellanlage bleibt die Dominanz des Wohnhauses gewahrt und es ergeben sich keine negativen Folgen für die Baufluchten und Straßenraumansichten. Eine Beeinträchtigung auf das giebelständige eingeschossige Nachbargebäude geht durch das neue Nebengebäude nicht aus.

Im Zuge des bereits sanierten Bestandsgebäudes B6 und den damit verbundenen Nutzeranforderungen an neue Garagen, sollen auf der ausgewiesenen Fläche an Stelle von 6 PKW-Stellplätzen nun 4 Stpl. und 2 Garagen zugelassen werden. Dies ist an dieser Stelle städtebaulich vorstellbar.

Hierfür ist durch den geringfügig gestiegenen Flächenbedarf der Garagen (Verlängerung um 2,0 m nach Süden) eine Anpassung des Pflanzgebotes erforderlich, welche flächenneutral erfolgen kann. Der bisher südlich der Stellplätze ausgewiesenen Streifen entfällt und wird dafür flächenanteilig im östlich der Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Streifen dazugeschlagen.

## 6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die bisher vorgesehen Baumaßnahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes machten keine grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die gewählten Pflanzmaßnahmen dienen vor allem dem Erhalt und der Ergänzung des wertvollen Baumbestandes an der Kastanienalle, der Auflockerung, Gestaltung und Begrünung des langen Stellplatzstreifens an der Straße Kreuzvorwerk, der gestalteten Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung vom halböffentlichen Raum sowie den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die neu versiegelten Flächen im Geltungsbereich.

Speziell hervorzuheben sind die Maßnahmen im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebiete zur Entwicklung von Flächen für Wald, welche die nachhaltige Entwicklung dieses Wohngebietes und den Schutz und die Entwicklung der Naturschutzbereiche um die Kreuzer Teiche absichern.

Durch die vergrößerte Grundfläche des Pflegeheimes ist eine Verlagerung der bisher dort festgesetzten Pflanzmaßnahme pm2 notwendig.



Dies erfolgt an der neuen östlichen Grundstücksgrenze. Flächenmäßig ergeben sich keine Veränderungen, da die bisherige Fläche 160m<sup>2</sup> betrug und die zukünftige Fläche durch Verbreiterung des Pflanzstreifens ebenfalls 160 m<sup>2</sup> beträgt.

Auf Grund der Anpassung der 2 Garagen und 4 Stpl. an Stelle 6 Stpl. im des Zuge des bereits sanierten Bestandsgebäudes B6 ist eine Anpassung der Pflanzmaßnahme in diesem Bereich notwendig, welche auch hier flächenneutral auf dem bereits dafür vorgesehenen Pflanzgebot auf dem Nachbarflurstück 72 durch Verbreiterung realisiert werden kann. Diese Maßnahme hat einen Flächenanteil von 55 m<sup>2</sup> und wurde bereits realisiert.

Am rechten der südlich des ehemaligen Reitplatzes vorgesehen Neubauten ist der mittlere der 3 bisher festgesetzten Bäume entfallen, da dieser in einem schlechten Zustand ist und gemäß vorliegender Fällgenehmigung der UNB vom 30.04.2008 mit Auflagen für Ersatzmaßnahmen entfernt werden darf. Hierfür sind 3 Ersatzpflanzungsbäume als Begrenzung der neuen Stellplätze, nördlich des Sattlermeisterhauses vorgesehen und als heimische, standortgerechte Baumarten in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv., Stammumfang 12-14 cm auszubilden und werden mit dem vorzulegenden Freiflächenplan in Ihrer exakten Lage festgelegt.

Die aus den geplanten Änderungsmaßnahmen begründete neue Flächenbilanz weist folgende Zahlen aus:

**Flächenbilanz mit der geplanten vergrößerten Neubebauung des Pflegeheimes und den entfallenen Wohngebäuden:**

- geplante BGF Pflegeheim bisher:	ca. 400 m <sup>2</sup>
neue BGF (aktuell 746m <sup>2</sup> )	max. ca. 850 m <sup>2</sup> (Baufeldgröße)
<u>entfallene EFH 4x88m<sup>2</sup></u>	<u>352 m<sup>2</sup></u>
geringfügige Differenz:	- 98 m <sup>2</sup> aber
bei den EFH	
<u>entfallene Stellplätze, Zufahrten 4 StPl.</u>	<u>+ 84 m<sup>2</sup></u>
Flächendifferenz	- 14 m <sup>2</sup>
zzgl. der entfallenen Zuwegungen	- <u>ca. 36 m<sup>2</sup></u>
zusätzliche Stellplätze am Pflegeheim + 4 St (bisher 12, neu 16)	+ 50 m <sup>2</sup>
Vergrößerung der Garagen an Stelle Stellplätze	+ 11 m <sup>2</sup>
Die geplanten Abstellboxen (siehe Pkt.2) <u>belasten die Flächenbilanz mit</u>	<u>2,5 x 9 m = ca. + 23 m<sup>2</sup></u>
Gesamtflächenbilanz	+ 62 m <sup>2</sup> (bei 850m <sup>2</sup> )

Die reell geplante Grundfläche des Pflegeheimes beträgt jedoch nur 746 m<sup>2</sup>, sodass die Flächenbilanz somit nicht negativ beeinflusst. Es entstehen daher keine verschlechternden Auswirkungen auf die bisherigen Festsetzungen.

Aus diesen Maßnahmen ergeben sich folgende Verbal-argumentative Einschätzung der Auswirkungen der 1. B-Plan-Änderung auf die Biotopwertbilanz (Därr Landschaftsarchitekten/ 27.05.08):

Kürzel	Im Eingriffsbereich vorkommende Bestandsbiotoptypen	Biotowert
VWC	Weg, versiegelt	0
BS.	Bebaute Fläche (unmitt. durch Gebäude .i. Anspr. gen. Flä.)	0
VWB	Befestigter Weg (m.wassergeb.Decke, gepflast. od. m. Spurb.-pl.)	3
UDE	Goldrutendominanzbestand	5
UDY	Sonstiger Dominanzbestand (art.-arm + gehö.-frei)	5
GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6
AK.	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6
HRC	Baumreihe aus überw. nicht-heim. Gehölzen	10
HEX	Sonstiger Einzelbaum	12
GMX	Mesophile Grünlandbrache	14
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überw.heim.)	15
HRB	Baumreihe aus überw. heim. Gehölzen	16

Von neuerlichen Eingriffen betroffene Biotoptypen in den 3 Änderungsbereichen (von im Änderungsbereich maximal möglichen 23 Bestandsbiotopwertpunkten; nachfolgend mit Angabe der Wertigkeit nach dem Schrägstrich):

Der höchstwertigste Eingriff im Eingriffsbereich geschieht dabei an einem wertvollen Baum (Biotoptyp HRB/16) im Flurstück 76, dessen Ersatz im Rahmen einer gesonderten Fällgenehmigung geregelt wird.

Weitere mit neuerlichen Veränderungen verbundene, wegfallende Einzelbäume (Biotoptyp HRB/16 und HEX/12) erhielten bereits eine Fällgenehmigung oder waren nicht antragspflichtig und sind inzwischen bis auf geringe Ausnahmen auch örtlich nicht mehr vorhanden. Ihr Verlust ist bereits bei Erstaufstellung des B-Planes bilanzseitig berücksichtigt. Dieses umfasst auch nicht schutzwürdige Heckenstrukturen (HYB/15) und Krautstrukturen (GMX/14; AK./6; GSX/6; UDE/5).

Die im Flurstück 76 erfolgende Verlängerung eines Baukörpers in östliche Richtung hat nur geringe Auswirkungen auf nicht schützenswerte Biotoptypen von Gehölzen und Krautflächen (HEX/12; GSX/6).

Die Vergrößerung des Baukörpers auf der Fläche des Pflegeheimes (Flurstück 100) gegenüber der früheren Flächeninanspruchnahme erfolgt überwiegend auf wenig wertvollen Krausstrukturen (UDY/5 und UDE/5) oder befestigten Flächen (VWB/3; BS./0) sowie auf inzwischen fast ausschließlich fehlenden Gehölzstandorten (HEX/12).

Die Ausweisung von Garagen statt bisher festgesetzter Stellplätze im Flurstück 71 führt zu einer nur geringen Verschiebung von Flächenanteilen innerhalb der Biotoptypen HEX/12; GSX/6; VWC/0 und BS./0).

Wegfallende Baukörper in den Flurstücken 101, 102 und 104 verbessern die Bestandssituation der Biotoptypen AK/6 und UDE/5 und nur zu geringen Anteilen von HRB/16 und HEX/12.

Die Auswirkungen auf die Anteile der Biotopflächen innerhalb der Planung alt und Planung neu zeigt nachfolgende Tabelle:

		Planung Alt	Planung Neu	Differen- z
VWB	Befestigter Weg (wassergeb. Decke, Pflaster, Neubau)	724,3	599,2	-125,1
BE.	Ver- und Entsorgungsanlage (Neubau und Bestandserhalt)	11,1	11,1	0,0
BID	Bebaute Fläche (Bestandserhalt und Neubau auf Grundl. Baugrenz- od. Baukörpereintrag)	1.372,7	1.525,8	153,1
AK.	Obst- u. Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (Neuentwicklung)	2.245,7	2.244,3	-1,4
HHA	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (Neuentwicklung, Pflanzmaßnahme pm2+pm3)	177,0	160,0	-17,0
HEX	Sonstiger Einzelbaum (Bestandserhalt)	19,2	9,6	-9,6

Änderungsbereiche Gesamt (m<sup>2</sup>): 4.550,0 4.550,0 0,0

Fazit:

Mit den durchgeführten Änderungen in 3 Teilgebieten des B-Planes kommt es zu einer Reduzierung des Biotopwertüberhanges von 15.661 auf 15.436 Punkten (knapp 99% seines bisherigen Standes) und damit bilanzmäßig de facto zu einer +/- Null-Veränderung. Die Biotopwertbilanz schließt somit weiterhin deutlich im Plus ab. Die Änderungen in der Bilanz resultieren aus Mengenverschiebungen bisher berücksichtigter Biotoptypen, die keine signifikanten Auswirkungen auf Verschiebungen innerhalb der Wertigkeit der zu berücksichtigenden Schutzgüter und ihrer Wechselbeziehungen untereinander haben. In der Gesamtbetrachtung ist damit festzustellen, dass der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft mit den Maßnahmen des Vorhabenbezogenen B-Planes weiterhin gesichert ist.

Bestandteil dieser Erläuterungen ist ein farbiger Beiplan im M. 1:1.000 (A4) auf der Basis Bestandsbiotopwertkarte des Umweltberichtes zum B-Plan mit Kennzeichnung der Eingriffsstrukturen in den 3 Änderungsbereichen.

### 6.3 Sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen werden von der 1.Änderung nicht betroffen.

### 6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

1. Landschaftsschutzgebiet  
LSG „Saaleaue“ (Reg.-Nr. LSG0034 „Saaletal“); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 32 NatSchG LSA.
2. Geschützter Landschaftsbestandteil  
GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ (Reg.-Nr. GLB0010HAL); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 35 NatSchG LSA.
3. Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt geht hervor, dass auf Grund von vorhandenen archäologischen Kulturdenkmälern (bronze- und eisenzeitliche Funde) Erdarbeiten grundsätzlich der Abstimmung und ggf. die Durchführung von Dokumentationsarbeiten, entsprechend Denkmalschutzgesetz LSA, erfordern.
4. Aus der Stellungnahme des Ressort Denkmalschutz  
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein Baudenkmal im Sinne von § 2(2) 1 Denkmalschutzgesetz LSA einschließlich der Frei- und Parkflächen sowie der Einfriedungsmauer zum Kreuzvorwerk.

## 7 Stadttechnische Erschließung

Die 1.Änderung hat keinen Einfluss auf die stadttechnische Erschließung, da hierdurch keine Änderung im Erschließungssystem vorgesehen ist. Die Erschließung ist weiterhin über das bisher konzipierte und bereits realisierte System gesichert. Falls zusätzliche Aufwendungen im Zuge der Erschließung/ Versorgung entstehen, werden diese vom Vorhabensträger getragen.

## 8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche wurde durch die Maßnahme somit mäßig und in verträglichem Maß beansprucht. Dem §1a Abs.2 BauGB wird somit entsprochen.

Die aus den geplanten Änderungsmaßnahmen begründete neue Flächenbilanz weist folgende Zahlen aus:

### **Flächenbilanz mit der geplanten vergrößerten Neubebauung des Pflegeheimes und den entfallenen Wohngebäuden:**

- geplante BGF Pflegeheim bisher:	ca. 400 m <sup>2</sup>
neue BGF (aktuell 746m <sup>2</sup> )	max. ca. 850 m <sup>2</sup> (Baufeldgröße)
<u>entfallene EFH 4x88m<sup>2</sup></u>	<u>352 m<sup>2</sup></u>
geringfügige Differenz:	- 98 m <sup>2</sup> aber
bei den EFH	
<u>entfallene Stellplätze, Zufahrten 4 StPl.</u>	<u>+ 84 m<sup>2</sup></u>
Flächendifferenz	- 14 m <sup>2</sup>
zzgl. der entfallenen Zuwegungen	<u>- ca. 36 m<sup>2</sup></u>
zusätzliche Stellplätze am Pflegeheim + 4 St (bisher 12, neu 16)	+ 50 m <sup>2</sup>
Vergrößerung der Garagen an Stelle Stellplätze	+ 11 m <sup>2</sup>
Die geplanten Abstellboxen (siehe Pkt.2) <u>belasten die Flächenbilanz mit</u>	<u>2,5 x 9 m = ca. + 23 m<sup>2</sup></u>
Gesamtflächenbilanz	+ 62 m <sup>2</sup> (bei 850m <sup>2</sup> )

Die reell geplante Grundfläche des Pflegeheimes beträgt jedoch nur 746 m<sup>2</sup>, sodass die Flächenbilanz somit nicht negativ beeinflusst, es entstehen daher keine verschlechternden Auswirkungen auf die bisherigen Festsetzungen

## 9. Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Es sind durch die 1. Änderung keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig, da alle Flächen der 3 Geltungsbereiche im Besitz des Vorhabenträgers sind bzw. das Flurstück 71 bereits an private Käufer veräußert wurde.

### 9.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Durch die Stadt Halle (Saale) wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen und mit Datum vom 22.08.08 und 25.09.08 den aktuellen Änderungen angepasst. Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend dem Durchführungsvertrag sämtliche notwendigen Kosten.

Eine Belastung des städtischen Haushaltes erfolgt nicht.

## 10. Wesentliche Auswirkungen der geänderten Planung

Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die bisher beschlossene Satzung vom 28.02.07.

Dem Trend und dem Wunsch nach der Bereitstellung und Schaffung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen, möglichst auch für die Ausweisung neuer Grundstücke für Einfamilienhäuser, wird durch das geplante und teilweise schon in Durchführung befindliche Vorhaben Rechnung getragen.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im notwendigen Umfang erbracht und nicht verändert.

Durch die geplante zusätzliche Bebauung, speziell am südlichen Rand des Geltungsbereiches soll eine Verdichtung der städtebaulichen Situation erfolgen und Fehlstellen im Straßenzug, speziell am Kreuzungsbereich schließen und durch eine neue städtebauliche Komponente bereichern.

Durch die angestrebte harmonisierende Material- und Gestaltsprache des Areals soll eine in sich geschlossene Wohnanlage mit hohem Erholungswert entstehen und die vorhandene Bebauung wohltuend ergänzen.

Die neue Baumasse des Pflegeheimes ordnet sich der vorhandenen Bebauung weiterhin unter und schafft durch die südliche Fassadenstaffelung eine Auflockerung zur benachbarten Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches. Die Vergrößerung des Grundstückes für das Pflegeheim sowie die mit dem Wegfall von 4 Einfamilienhäusern verbundene Qualitätssteigerung der Freiflächen schafft keine negative Veränderung der städtebaulichen Situation. Die erhöhte Wohnqualität für die zukünftigen Heimbewohner und das Lebensgefühl in der gesamten parkartigen Wohnanlage steigert sich.

Die Erschließung wird nicht verändert und erfolgt analog der bereits vorhandenen Situation.

Die Bewohner werden auf Grund der städtischen Lage und Bebauungsstruktur in einem ganz unverwechselbaren und eigenständigen Wohnumfeld leben, welches ein sehr hohes Erholungspotenzial aufweist und durch die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht schädlich beeinträchtigt wird.

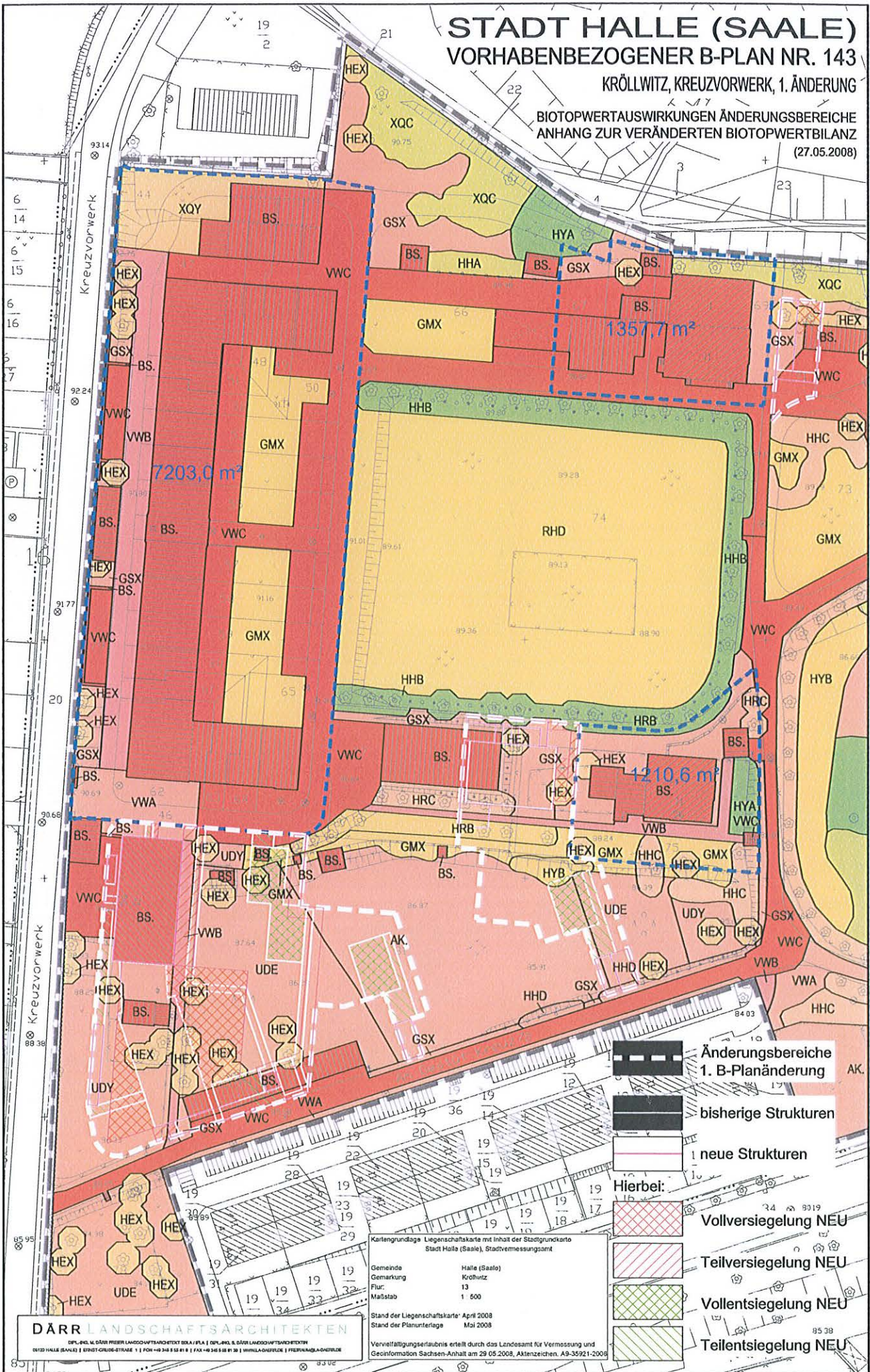
Das gesamte Umfeld erfährt durch die bereits begonnene Neubelebung dieser jahrelangen Brache eine enorme Aufwertung mit sehr hoher Wohnqualität der Pflegebedürftigen.

# STADT HALLE (SAALE)

## VORHABENBEZOGENER B-PLAN NR. 143

KRÖLLWITZ, KREUZVORWERK, 1. ÄNDERUNG

BIOTOPWERT AUSWIRKUNGEN ÄNDERUNGSBEREICHE  
ANHANG ZUR VERÄNDERTEN BIOTOPWERTBILANZ  
(27.05.2008)



**DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**



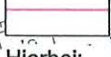




BEPL. UND DÄRR FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR / P.L.A. | BPL. UND DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
STADT HALLE (SAALE) | ERNST-GRUBE-STRASSE 1 | D-39104 KRÖLLWITZ | TELEFON +49 39 36 18 87 31 | WWW.DARR-DE | FRIEDRICH-SCHUBERT-STRASSE 1

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte  
Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt

Gemeinde	Halle (Saale)
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	13
Maßstab	1 : 500

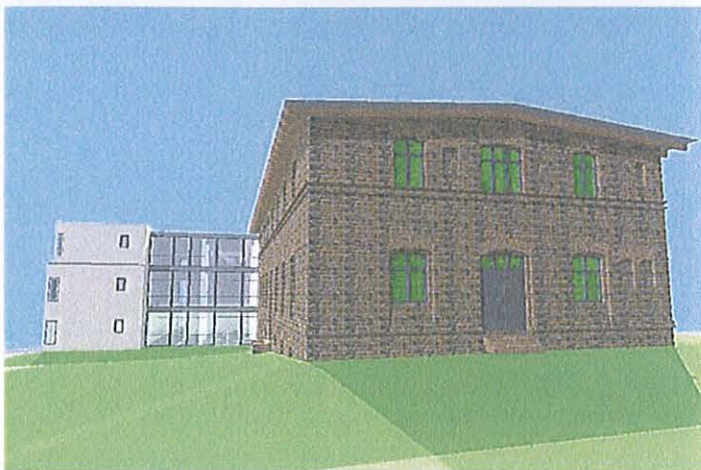
Stand der Liegenschaftskarte: April 2008  
Stand der Planunterlagen: Mai 2008

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 29.05.2008, Aktenzeichen: A9-35921-2008

-  Änderungsbereiche 1. B-Planänderung
-  bisherige Strukturen
-  neue Strukturen
- Hierbei:**
-  Vollversiegelung NEU
-  Teilversiegelung NEU
-  Vollentsiegelung NEU
-  Teilentsiegelung NEU



Blick von Süd-Osten



Blick von Norden



Blick von Süd-Westen



Blick von Nord-Osten auf den Eingang