

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 16 „Papiermühle Kröllwitz“

---

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Stadtteil Kröllwitz und wird im wesentlichen begrenzt

im Norden	durch eine Gartenanlage,
im Osten	durch die Saale,
im Süden	durch einen Park,
im Westen	durch den Ochsenberg.

#### 2. Erfordernis der Änderung

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Halle enthaltenen Darstellungen für den Bereich entsprechen nicht mehr den heutigen Erkenntnissen und Planungszielen für das Gelände der ehemaligen Papiermühle Kröllwitz. Die Darstellung der ehemaligen Papierfabrik als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgte mit der Absicht, für die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude eine dem landschaftlichen Umfeld angemessene Weiternutzung bzw. Wiedernutzung überwiegend zu Wohnzwecken zu gewährleisten. Dabei wurde schon im Erläuterungsbericht zum FNP auf das hohe Konfliktpotenzial dieses Standortes im Zusammenhang mit einer extensiven Entwicklung als Wohnbaufläche, d. h. über den Bestand hinaus, hingewiesen.

In den vergangenen Jahren gelang es nicht, die mit der Entwicklung des Standortes seitens interessierter Bauträger bisher immer verbundene Erweiterung der Wohnbebauung über die vorhandene Bausubstanz hinaus mit den Belangen Denkmalschutz sowie Landschafts- und Naturschutz zu vereinbaren. Ein wichtiger Grund dafür sind die hohen Erschließungsaufwendungen, die für die Entwicklung des Standortes erforderlich sind. Im Ergebnis dessen wurden die bisherigen Planungsziele für den Standort noch einmal überprüft und letztendlich revidiert. Diese Änderung der Planungsziele soll sich nun auch im FNP niederschlagen, der geändert werden muss.

#### 3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen AZ.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 07.08.2003, Az.: 25-21101-7.Ä/02, genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 27.08.2003 wirksam.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

#### **4. Nutzungsdarstellung im genehmigten Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wird der Bereich, in dem die ehemalige Papiermühle Kröllwitz liegt, als Wohnbaufläche dargestellt mit der Absicht, vor allem die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz der ehem. Papiermühle zu Wohnzwecken weiter bzw. wieder zu nutzen. Planungsrechtlich sind die Gebäude der ehem. Papiermühle als Splittersiedlung im Außenbereich zu beurteilen. Der sich an die Papierfabrik anschließende Park hat den Status eines geschützten Landschaftsbestandteils und ist als solcher im FNP dargestellt. Westlich der Wohnbaufläche liegt das Flächennaturdenkmal Ochsenberg. Die Wohnbaufläche selbst liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Saale“.

Von den Gebäuden der ehemaligen Papierfabrik sind nur noch fünf erhalten: das Turbinenhaus, das ehemalige Speichergebäude und das ehemalige Verwaltungsgebäude am Saaleufer sowie zwei ehemalige Produktionsgebäude am Hang des Ochsenberges. Die drei am Saaleufer gelegenen Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das Gelände und der Gebäudebestand der ehemaligen Papierfabrik werden überwiegend und zum Teil schon seit langer Zeit nicht mehr genutzt. Demzufolge ist der bauliche Zustand der Gebäude schlecht bzw. ruinös. Die ehem. Papiermühle ist eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort). Sie befindet sich auf einer als kampfmittelbelastet gekennzeichneten Fläche (Bombenabwurfgebiet).

#### **5. Ursachen, die zur Veränderung der ursprünglichen Planungsziele führten**

In den letzten Jahren sind mehrere Vorschläge zur Bebauung des Geländes unterbreitet worden. Bisher war jedoch noch keine den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben entsprechende Bebauungskonzeption darunter. Die hohen Erschließungsaufwendungen, die für die Entwicklung des Standortes und insbesondere für die am Hang des Ochsenberges gelegenen Grundstücksflächen erforderlich sind, führten in den Konzepten zu Bebauungsdichten, die in diesem landschaftlich sensiblen Gebiet nicht zu vertreten sind.

In einer Ämterkonferenz in der Stadt Halle im Jahre 2001 wurde ausführlich über die bisherigen Planungsziele für das Gebiet und deren Realisierungschancen diskutiert. Am Ende dieser Beratung kam die Stadt zu dem Ergebnis, dass von einer baulichen Erweiterung dieses Standortes abgesehen werden soll, da sie u. a. nicht mit den Zielen einer verträglichen Einordnung in den Landschaftsraum vereinbar ist. Die Auflösung des Charakters einer Splittersiedlung ist nicht möglich. Eine bauliche Erweiterung widerspricht damit grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung. Eine Erweiterung des Standortes durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ist auch angesichts der großen Zahl leerstehender Wohnungen bei einer gleichzeitig rückläufigen Einwohnerzahl in der Stadt Halle nicht mehr zu vertreten. Die künftigen Bemühungen sollen sich deshalb auf einen Erhalt und eine Nachnutzung der drei am Saaleufer gelegenen denkmalgeschützten Gebäude – das Turbinenhaus, das Speichergebäude und das ehemalige Verwaltungsgebäude – richten.

#### **6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Änderung der Planungsziele soll sich im Flächennutzungsplan der Stadt Halle manifestieren. Die gesamte Fläche soll künftig als *Sonstige Grünfläche* dargestellt werden. Diese Darstellung schließt auch die vorhandenen Gebäude ein. Die Darstellung nur der Gebäude im FNP als eigenständige Fläche ist aufgrund der geringen Flächengröße nicht möglich. Entsprechend den planerischen Zielsetzungen der Stadt sollen das vorhandene denkmalgeschützte ehemalige Speichergebäude und das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude saniert und mit einer sich in das Umfeld einfügenden verträglichen Art der Nutzung, insbesondere auch zu Wohnzwecken, wieder bzw. weiter genutzt werden können. Im Interesse ihres Erhaltes soll deshalb z. B. auch eine Wohnnutzung dieser beiden Gebäude im Außenbereich möglich sein.

Für das Turbinenhaus soll die Möglichkeit bestehen, es wieder seiner ehemaligen Bestimmung zur Energieerzeugung (Wasserkraftnutzung) zuzuführen. Die EVH beabsichtigt eine derartige Nutzung und hat die entsprechenden Planungsverfahren eingeleitet. Der Standort wird deshalb im FNP mit einem entsprechenden Symbol (*Elektrizität*) versehen, da eine Darstellung als Fläche für die Versorgung aufgrund der geringen Größe ebenfalls nicht möglich ist.

Damit einem Bauantrag zur Nutzung bzw. Umnutzung der Gebäude nicht entgegengehalten werden kann, dass die Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigen, weil sie der Darstellung des FNP nicht entsprechen (§35 (3) BauGB), wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt ein Interesse am Erhalt der Baudenkmale hat.

Die restlichen Flächen am Hang des Ochsenberges bzw. an der oberen Papiermühlenstraße sollen nach ihrer Beräumung nicht neu bebaut werden. Diese letztgenannten Bereiche sollen vielmehr renaturiert und dann der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. In dem Zusammenhang ist die Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung geplant, um das westliche Saaleufer auch in diesem Bereich für die Öffentlichkeit zu erschließen. Die Fußwegeverbindung soll später bis zum Saalwerder weitergeführt werden.

Das Gelände der ehemaligen Papiermühle gehört zum Teil der Stadt, zum Teil anderen Eigentümern (HWG und privat).

## 7. Flächenbilanz der Änderung des Flächennutzungsplanes

### Änderung Wohnbaufläche in sonstige Grünfläche

#### Flächenbilanz

1,2 ha Wohnbaufläche	Abgang
1,2 ha Sonstige Grünfläche	Zugang

Darstellung einer **Versorgungsanlage/Elektrizität**, gekennzeichnet durch ein Symbol (Fläche ist für eine Darstellung zu klein)

Anlage: Darstellung im genehmigten FNP (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)