



# STADT HALLE (SAALE)

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143

Kröllwitz, Kreuzvorwerk

### Begründung zur Satzung

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

Planungsbüro

Architekturbüro Peter Frießleben  
Dipl. Designer / Freier Architekt  
Ulestraße 12  
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand  
der Planung

15. Januar 2007

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

# Begründung zur Satzung

### 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
- 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

**B. Umweltbericht**

---

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB

---

**ANLAGEN:**

- Pflanzlisten
  - Biotopwertkartierung
  - Spielplatz, Gestaltungsentwurf
-

## Begründung zur Satzung

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

---

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Objekt Gestüt Kreuz handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gesamtensemble, errichtet um ca. 1880 für die Nutzung einer Gestütsanlage. Der Vorhabenträger/Investor plant die Entwicklung und Umnutzung des ca. 48.000 qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüt Kreuz zu einem Wohngebiet mit anteiliger gewerblicher Nutzung.

Auf Grund 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, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2006 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk wurde festgelegt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, mit dem inhaltlich konkretisierten Vorhaben und der Vereinbarung von Fristen, abzuschließen.

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. Darüber hinaus ist die Errichtung von Neubauten als städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Struktur vorgesehen. 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 Baumbestandes angelegt werden.

Die Planung und Integration der möglichen Neubauten fand unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates der Stadt Halle statt. Zusätzlich wurde ein Gutachterverfahren in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Grundlage dieser Begründung sind.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

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 im städtischen Besitz befindliche Flurstück 31/19.

Der Investor hat eine neue Parzellierung, entspr. Planzeichnung vorgenommen. Er hat das Flurstück 80 an eine Eigentümergemeinschaft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verkauft.

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 Am Gestüt Kreuz sowie durch die Ernst-Grube-Straße selbst begrenzt. Die Fläche des gesamten Planungsgebietes umfasst ca. 4,8 ha.



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

- Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- planerische Vorgaben der Landschaftsplanung und des Naturschutzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Übereinstimmung mit dem bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahr 1998, der das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist, aufgestellt.

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. Daraus entsteht ebenfalls keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gebietsausweisung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß §12 des Baugesetzbuches aufgestellt.

### **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Flurstück 19/37, welches durch den Vorhabenträger komplett erworben und zwischenzeitlich neu parzelliert wurde sowie das städtische Flurstück 31/19 mit öffentlichen Flächen und dem Weganteil an der Zufahrt zur Kastanienallee. Das neu gebildete Flurstück 80 wurde verkauft.

#### **4.2 Bestand (aktuelle Nutzung)**

Das Areal wurde seit dem 16. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzt. 1740 entstand dort eine Schäferei, später wurde dann eine Pferdezucht betrieben.

Die größtenteils um 1888 errichteten Gebäude des ehemaligen Königlich Preussischen Landgestüts Kreuz sowie in den 1960er Jahren errichtete Gebäude stehen seit 1990 leer, befinden sich aber in verhältnismäßig guten Zustand.

Bis 1990 wurde die Anlage als Rinderbesamungsstation genutzt.

#### **4.3 Verkehrstechnische Erschließung**

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.

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

Die vorhandene Erschließung ist verschlissen und komplett erneuerungsbedürftig. Das Gelände muss neu erschlossen werden.



## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im Mittelpunkt der geplanten Umnutzung des Areal zu Wohnzwecken, steht der Ausbau des ehemaligen Hengststalles zu einer hochwertigen Eigentumswohnanlage. Die historischen Gebäude werden so umgebaut, dass im Inneren reihenhausartige Wohneigentumsstrukturen entstehen. Die Anlage bildet zusammen mit den um den ehemaligen Reitplatz gruppierten Gebäuden ein denkmalgeschütztes Ensemble, welches durch Lückenschließungen mit den geplanten Neubauten ergänzt und gestärkt wird. Der Reitplatz und alle östlich davon gelegenen Flächen sind von einer Neubebauung freizuhalten. Auf der noch unbebauten ehemals gärtnerisch genutzten Fläche südlich dieses Ensembles entstehen hochwertige Wohnbebauungen.

### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die am Standort bestehenden städtebaulichen Missstände sollen beseitigt werden, der Standort eine dem Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung erfahren. Die Übernahme der Ergebnisse des Umweltberichts in die Planung stellt sicher, dass die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes geschützt, entwickelt und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden. Zudem wird sichergestellt, dass der an das Gebiet angrenzende, Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ und das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“, welche sich beide zudem auch noch auf Teile des B-Planes erstrecken, naturschutzseitig vorteilhafte Randmaßnahmen erfahren und für die im B-Plan gelegenen Teile den satzungsgemäßen Zielen des Gebietes entsprechen.

### 5.3 Verkehrskonzept

Die vorhandene Erschließungssituation soll dem Grunde nach beibehalten und entsprechend der geplanten künftigen Nutzung 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 angrenzenden hochwertigen Naturräume zu schonen und
2. öffentlichen Durchgangsverkehr über das Privatgelände zu vermeiden.

Insgesamt wird es 3 Zufahrten geben, welche ausschließlich im Mischsystem hergestellt werden. Eine Durchfahrt durch das Gebiet wird durch die sackgassenartige Anordnung nicht möglich sein, was dem Ruhe- und Sicherheitsbedürfnis der Wohnanlage gerecht wird.

Die westlich zum Hengststall parallel verlaufende Straße ist als einzige komplett neue Straße in Form einer Einbahnstraße neu herzustellen und dient der Erschließung der reihenhausartigen Wohnungen des Hengststalles..

Hier sind die meisten Parkierungseinrichtungen für die Bewohner angeordnet. Alle anderen Straßen befinden sich an den Stellen des Bestandes und werden erneuert.

Der östlich parallel zum Hengststall verlaufende Verbindungsweg ist durch Poller abgesperrt und dient ausschließlich als Spazierweg, als Trasse für die Verlegung unterirdischer Leitungen und ist im Bedarfsfall mit schweren Fahrzeugen durch die Feuerwehr und die Abfallwirtschaft befahrbar.

Die Villenumfahrt, dient ausschließlich als PKW-Umfahrt mit parallel verlaufender, begrünter Parkierung. Ausschließlich für die Aufstellflächen und Umfahrmöglichkeiten der Feuerwehr, werden befestigte und begrünte Randflächen entsprechend der erforderlichen Kurvenradien vorgehalten.

Eine fußläufige Verbindung, quer durch das Gebiet, direkt zu den Kreuzer Teichen,



durch einen kleinen Fußweg am nördlichen Straßenende der Villa, entfällt zu Gunsten umweltschutzrechtlicher Belange.

Das Gebiet ist in unmittelbarer Nähe, außerhalb des Geltungsbereiches, mittels Bushaltestellen im Weinbergweg und der Ernst Grube Straße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, was die Attraktivität des neuen Wohnstandortes unterstreicht.

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

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

- Art und Maß baulicher Nutzung, überbaubare Flächen

Nach den aufgeführten Standortbedingungen bietet sich das gesamte Plangebiet als hochwertige Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes an. Einer Befriedigung des Bedarfes vor allem nach Grundstücken für Einzel- und Reihenhäuser kann somit Rechnung getragen und eine Abrundung der städtebaulichen Situation (vorh. Bebauung) erreicht werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Bau NVO soll hier, im Gegensatz zum reinen Wohngebiet, eine gewerbliche Nutzung in verträglichem Umfang ermöglichen.

Ergänzende aber nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, die freien Berufen sowie Daseinsfür- und Vorsorge dienen, sollen dadurch nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem die südliche Neubebauung mit Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

- Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die das Gebiet prägende und geschlossene Bebauungsstruktur des Hengststalles, welche sich mit den Einzelbauten des Bestandes und der Ergänzung durch Neubauten, in Form von Mehrfamilienhäusern zu einem optisch geschlossenen Gesamtensemble formiert, soll durch die südliche Bebauung ergänzt werden. Die hier gewählte offene Bebauung, in Ihrer Verdichtung zu Einzel- und Doppelhäusern, als 3-geschossige Bebauungsstruktur, abgerundet durch die neuen Eckbauten, ebenfalls dreigeschossig, sollen die Gesamtanlage als ein innerstädtisches Wohngebiet neuer und ganz eigener Qualität prägen. Auf Grund der Geländeneiveaunterschiede im südlichen Baufeld, wurde abweichend hierzu, für ein Gebäude eine 4-Geschossigkeit festgesetzt und ermöglicht eine so optische Angleichung der Traufhöhen in diesem Bereich.

Die Definition der Geschossigkeit richtet sich hierbei nach der aktuellen Landesbauordnung, welche in Ihrer Definition von der Baunutzungsverordnung abweicht.

Die konkret festgesetzten Baulinien liegen im Ergebnis des Gutachterverfahrens begründet und bilden die weitere Grundlage für die Planung des Investors.

Für das neue Eckgebäude an der Kreuzung Ernst-Grube-Straße erfolgten bisher viele Abstimmungsrunden und Aussagen in dem durchgeführten Gutachterverfahren. Es bietet sich für die Nutzung durch freie Berufe auf Grund seiner städtebaulichen Stellung sehr gut an. Aus Sicht des Investors können exakte Aussagen erst bei Feststehen eines Nutzers getroffen werden.

- Nebenanlagen, Stellplätze Garagen

Zum Schutz des Gesamtensembles sind im Bereich von denkmalgeschützten Hochbauten keine zusätzlichen Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden zulässig. Aus diesem Grund sind Garagen nur in den festgelegten und vom ehemaligen Reitplatz gesehen, rückwärtigen Gebäudeereichen angeordnet.



Für die Anwohner außerhalb des Geltungsbereiches Gestüt Kreuz wurde ein Ausgleich für weggefallene bisher genutzte Garagen im Geltungsbereich der südlichen Erschließungsstraße gesucht. Als Standort wurde hierfür der durch Kleingärten genutzte Bereich südlich des Zufahrtsweges an der Kastanienallee, mit neuen Stellplätzen und Garagen gewählt. Dies ist ein Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung. (Verkauf des Flurstücks 80)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können außerdem unterirdische Zisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.

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

Die vorgesehenen Baumaßnahmen machen keine grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die gewählten Pflanzmaßnahmen dienen vor allem dem Erhalt und der Ergänzung des wertvollen Baumbestandes an der Kastanienallee, 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.

## 6.3 Sonstige Festsetzungen

Auf Grund der Einzigartigkeit des Ensembles und im Ergebnis des Gutachterverfahrens zur Gestaltung der zugefügten Neubauten, wird hierfür ein einheitliches Erscheinungsbild festgesetzt. Die Neubauten im Ensemble des Hengststalle bzw. der vorhandenen Klinkerbauten, sollen mit Flachdächern und in einheitlich auf die Klinkerfassade abgestimmten Putzfassaden erfolgen (Roter Farbton). Die südliche Neubebauung soll in einheitlich gestalteten Baukörpern und ebenfalls einheitlichen Putzfarbton (Beige- bzw. Sandton) erfolgen. Die Farben müssen mit der zuständigen Denkmalbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. zusammen mit der Bauanzeige für alle Gebäude gleich festgelegt werden. Die festgelegte Baulinie in diesem Bereich soll dieses einheitliche Gesamtimage auch im Straßenraum hervorheben.

Die gerade am ehemaligen Reitplatz vorhanden ortstypischen Hecken bilden die Vorgabe zur Festsetzung für neue Einfriedungen.

## 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

- Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser), Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)

Mit dem Vorhabenträger liegt ein im März 06 unterschriebener Vertrag vor, die Erschließung ist somit gesichert.

Die westlich parallel zur Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Regenwasserleitung, muss im Bereich des geplanten Eck-Neubaus umverlegt werden.

- Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme)

Eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger wurde im März 06 unterzeichnet, die Versorgung ist somit gesichert

Für sämtliche Erschließungsträger, einschließlich der Deutschen Telekom, werden entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch vermerkt. Alle erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierdurch gesichert.

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	47.970 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-----------------------

### Bestandsflächen vor der geplanten Baumaßnahme:

- Grundflächen vorh. Bauwerke	4.390 m <sup>2</sup>
- Flächen vorh. Erschließungsstraßen, -Wegen und Nebenanlagen	6.673 m <sup>2</sup>
Summe nicht durch Bauwerke oder Straßen und Nebenanlagen beanspruchter Flächen	36.907 m <sup>2</sup>

### Flächen, die durch die neue Baumaßnahme beansprucht werden:

- Grundfläche sanierter, umgebauter Gebäude	3.772 m <sup>2</sup>
- Grundfläche der Neubauten	2.248 m <sup>2</sup>
- Fläche der Haupteerschließungsstraßen	4.200 m <sup>2</sup>
- Fläche der Nebenanlagen und sonstiger Zuwegungen	4.500 m <sup>2</sup>
Summe der durch die Baumaßnahme nicht beanspruchten Flächen (Grünflächen)	33.250 m <sup>2</sup>

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



## **9. Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – von der TLG zum Verkauf ausgeschrieben – wurde vom Vorhabenträger (Unternehmen Kernhaus) vollständig erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich

### **9.2 Kostenschätzung / Kostentragung**

Spätestens bis zum Satzungsbeschluss wird durch die Stadt Halle (Saale) mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend dem Durchführungsvertrag sämtliche notwendigen Kosten. Eine Belastung des städtischen Haushaltes erfolgt nicht.

## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Dem Trend und dem Wunsch nach der Breitstellung 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. 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 Aerials soll eine in sich geschlossene Wohnanlage mit hohem Erholungswert entstehen und die vorhandene Bebauung wohltuend ergänzen.

Die Erschließung erfolgt analog der bereits vorhandenen Situation und verhindert unter Beibehaltung der sektoralen Erschließung eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Gebiet. Somit kann eine zusätzliche verkehrliche Belastung der ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete unter Wahrung einer hohen Wohnqualität verhindert werden.

Die Bewohner werden auf Grund der städtischen Lage und Bebauungsstruktur in einem ganz unverwechselbaren und eigenständigen Wohnumfeld leben, welches ein sehr hohes Erholungspotenzial aufweist.

Das gesamte Umfeld erfährt durch die Neubelebung dieser jahrelangen Brache eine enorme Aufwertung.

Auch fußläufige Verbindungen in Kröllwitz zu den nahe gelegenen Erholungsgebieten der Peißnitz, der Dölauer Heide, zu den neuen Universitäts- und Klinikbauten werden gestärkt durch den möglichen Anziehungspunkt um die Kreuzer Teiche intensiviert.