Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03735**
Datum: 23.04.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.05.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.05.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha.

3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen
Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein
Aktivierungspflichtige Investition	☐ ja	☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	**Haushaltswirksamkeit** HH-Jahr ff.		**Jahr**	**Höhe** (Euro)	**Wo veranschlagt** (Produkt/Projekt)
	Ergebnisplan	**Ertrag** (gesamt)			
		Aufwand (gesamt)			
	Finanzplan	**Einzahlungen** (gesamt)			
		Auszahlungen (gesamt)			

B	**Folgekosten** (Stand:		**ab Jahr**	**Höhe** (jährlich, Euro)	**Wo veranschlagt** (Produkt/Projekt)
	Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	**Ertrag** (gesamt)			
		Aufwand (ohne Abschreibungen)			
		Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan ☐ ja ☐ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☒ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis
1.1. Planungsanlass

Auf Antrag der Grundstückseigentümer vom 09.11.2017 soll für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das deckt sich mit dem Planungswillen der Stadt nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), weil im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und weil gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) im Stadtentwicklungsziel für den Teilraum Hallescher Norden, im besonders nachgefragten Norden von Halle, Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen.

1.2. Planungserfordernis

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit von Kleingärten eingenommen. Daran schließt sich nördlich eine schon aufgegebene ehemalige Kleingartenfläche an, die 2015/16 beräumt wurde. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus.
Das Plangebiet ist nicht durchgängig verkehrlich erschlossen. Im Osten ist es nur durch den Stich Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zwischen den Hausnummern Nr. 7 und 5 an das Straßennetz angebunden. Im Westen erschließt der Sandbirkenweg als Stich ohne Wendeeinrichtung nur im nördlichen Teil das Plangebiet. Dieser ist in seiner derzeitigen Ausbaubreite von ca. 3 m für die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen über das jetzige Maß hinaus nicht geeignet. Bei der südlich gelegenen Straße „Fuchsbau“ handelt es sich um eine Privatstraße, die keine Verbindung zum Sandbirkenweg hat und für eine weitere Erschließung von Wohnbauflächen nicht geeignet ist.
In der näheren Umgebung gibt es sowohl eingeschossige Einfamilienhäuser als auch viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Weiterhin gibt es Bereiche in offener und in geschlossener Bauweise.
Wegen der in der Umgebung vorhandenen baulichen Vielfalt und der nicht vorhandenen Erschließung im Inneren des Plangebietes muss für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation
2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt im Stadtteil Kröllwitz in der Flur 6 der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 1,38 Hektar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,6 km Luftlinie. Es wird im Nordosten durch die Lettiner Straße, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung Wilhelm-von Kügelgen-Straße Nr. 1-31, im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung Dölauer Straße Nr. 34-38 und im Westen durch den Sandbirkenweg sowie die Straße „Fuchsbau“ begrenzt. Hinter dieser Straße befindet sich weitere Wohnbebauung.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,38 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen der

Grundstückseigentümer und erforderliche, auszubauende städtische Flächen. Für angrenzende Flächen besteht kein Planungserfordernis, da dort die städtebauliche Entwicklung und Ordnung über den dort vorhandenen und anzuwendenden Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gewährleistet ist.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet war schon seit den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts für die Wohnbebauung vorgesehen. So ist im „Gesamtsiedlungsplan für Halle und Umgebung“ der Sandbirkenweg als Verbindungsstraße zwischen der Lettiner Straße und der Dölauer Straße ausgewiesen und die angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen vorgesehen. Es wurde aber nur die Bebauung an der Dölauer Straße und entlang der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße vor dem II. Weltkrieg in Zeilenbebauung als Mehrfamilien- und Reihenhäuser realisiert. Ein Teil davon ist ein Baudenkmal (denkmalgeschützte Siedlung „Dölauer Straße 20-28/Wilhelm-von-Kügelgen-Straße 1-7). Infolge der Situation nach dem Krieg wurde der Bereich des Plangebietes für Kleingärten genutzt. Die Bebauung der Westseite des Sandbirkenweges setzte erst in den 1960er Jahren mit freistehenden Einfamilienhäusern ein und nahm das ursprüngliche Konzept der Bebauung entlang der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße nicht auf.
An der Lettiner Straße entstand nach dem II. Weltkrieg ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, welches den Charakter der Mehrfamilienhausbebauung an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße aufgenommen hat.
Auf dem Flurstück 9/3, Flur 6, Gemarkung Kröllwitz befindet sich eine Kleingartenanlage (Kröllwitz Anlage 1) nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Die Stadt ist Miteigentümerin dieses Flurstückes, der Hauptteil befindet sich in Privatbesitz. In der Vergangenheit gab es mehrfach von Interessenten den Versuch, trotz des Schutzstatus der Fläche durch das BKleingG dort Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Durch Gerichtsurteil wurde der Schutzstatus der Anlage bestätigt. Die Stadt als Miteigentümerin des Flurstückes vertrat immer den Standpunkt, dass eine Umwandlung in eine Wohnbaufläche, wie sie im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesen ist, nur im Einvernehmen mit dem Stadtverband der Gartenfreunde und dem Kleingartenverein Kröllwitz Anlage 1 und 2 e.V. stattfinden kann. Der jetzige private Miteigentümer der Fläche hat inzwischen eine einvernehmliche schriftliche Vereinbarung mit dem Stadtverband und dem Kleingartenverein über die sukzessive Beendigung der Nutzung des Grundstückes als Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG getroffen, die von beiden Seiten umgesetzt wird. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V. mit § 14 BKleingG erforderliche Bereitstellung von geeignetem Ersatzland durch die Stadt entfällt hier, da vom Kleingartenverein als Pächter der Fläche selbst die Beendigung der Nutzung angeboten und gewünscht wird. Weiterhin stehen im gleichen Kleingartenverein Kröllwitz Anlage 2 genügend Gärten für Parzellennutzer und -nutzerinnen, die weiterhin einen Kleingarten betreiben wollen, zur Verfügung. Damit stehen der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf diesem Grundstück keine unüberwindlichen Hindernisse mehr entgegen.
Auf dem Flurstück 70/5, Flur 6, Gemarkung Kröllwitz befand sich ebenfalls eine Kleingartenanlage („Am Ochsenberg“), die aufgegeben und beräumt wurde.
Städtebauliche Gründe befürworten die Schaffung von Wohnbauflächen im Plangebiet. Die Bebauungsstruktur wird abgerundet, das ursprüngliche Planungskonzept für den Teilbereich wird wieder aufgenommen und in einer stark nachgefragten Gegend wird Wohnbauland bereitgestellt. Die jetzt vorhandenen Grünflächen sind nicht in einem Grünverbundsystem und der Verlust von Kleingartenflächen wird durch die mögliche Umsetzung in die Anlage 2 des Kleingartenvereins Kröllwitz ausgeglichen.

3. Planungsziele und -zwecke

3.1 Allgemeine Ziele

- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) durch Bereitstellung von Wohnbauland in nachgefragter Lage
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO
- Schaffung von Angeboten sowohl für den Einfamilienhausbau, als auch für den Mehrfamilienhausbau und damit Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

3.2 Städtebauliche Ziele

- Fortführung der Zeilenbebauung aus dem Bereich Wilhelm-von-Kügelgen-Straße
- Sicherung der Belange des Umgebungsschutzes von Kulturdenkmalen in Bezug auf die angrenzende denkmalgeschützte Siedlung; daraus abgeleitet relativ einheitliche Gestaltung der Neubebauung, die dem Siedlungscharakter der angrenzenden denkmalgeschützten Anlage Rechnung trägt
- räumliche Anpassung der Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung
- Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude
- Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung
- Anpassung des Grades der Überbauung an die Umgebung
- Sicherung der gebietstypischen Vorgartenbereiche

3.3 Grünordnerische Ziele und Umweltbelange

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Abdeckung des Spielplatzbedarfs außerhalb des Plangebietes auf dem städtischen Flurstück 8, Flur 7, Gemarkung Kröllwitz (Lettiner Straße/Einmündung Am Donnersberg)
- Überdeckung von offenen Stellplätzen durch Bäume als Maßnahme des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB)

3.4 Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung

- Verbindung des Sandbirkenweges mit dem Stich Wilhelm-von-Kügelgen-Straße zur Sicherung der inneren Erschließung und der für die Allgemeinheit nutzbaren Vernetzung mit der Umgebung über eine normgerechte öffentliche Mischverkehrsfläche
- Beibehaltung der historischen Gehwegbeläge zu beiden Seiten der Zufahrt Wilhelm-von-Kügelgen-Straße
- Normgerechter Ausbau des Sandbirkenweges als Mischverkehrsfläche und grundhafter Ausbau der Einmündung in die Lettiner Straße
- Sicherung der Erschließung für kleinere Einfamilienhausgruppen über private Mischverkehrsflächen
- Keine Anbindung an die Privatstraße „Fuchsbau“, da dann wegen der öffentlichen Verbindungsfunktion die Übernahme der Straße durch die Stadt erfolgen müsste
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken
- Schaffung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum
- Gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Netz

- Vermaschung des Trinkwassernetzes zwischen dem Sandbirkenweg und der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB bestehen, da die Zulassungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmeter eingehalten werden. Weitere Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, gibt es in der Umgebung nicht. Es handelt sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage durchgeführt. Somit wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit der zweimaligen Beteiligung gegeben und eine optimale Einbindung in die Planung ermöglicht. Auch die Investoren sehen hierin eine Chance, dass dadurch die Akzeptanz für die Planung erhöht wird. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht zu erstellen und die städtebauliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

5. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen.
Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.
Unmittelbar südöstlich angrenzend befindet sich die denkmalgeschützte Siedlung „Dölauer Straße 20-28/Wilhelm-von-Kügelgen-Straße 1-7“, die als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA in das Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Es handelt sich bei der Siedlung um eine gartenstadtähnliche Wohnanlage in stark durchgrünter Zeilenbauweise mit dreigeschossigen schlichten Putzbauten mit steilen Satteldächern als Beispiel für die Heimatschutzarchitektur und den traditionell geprägten Siedlungsbau der NS-Zeit. Die Anlage wurde ca. 1935 erbaut.
Im beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept ist das Plangebiet in der Karte „Teilraum Hallescher Norden“ als Bereich für die Wohnbauflächenentwicklung dargestellt (Beschluss-Nr. VI/2017/03185). Detailliertere Aussagen erfolgen nicht.
Gemäß der vom Stadtrat am 24.04.2013 beschlossenen Kleingartenkonzeption (Beschluss-Nr. V/2012/10759) soll die Anlage 1 bei Leerstand zurückgebaut werden (siehe S. 81 der Konzeption). Damit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu der vom Stadtrat beschlossenen Kleingartenkonzeption.
Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen keine weiteren vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen.
Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 20.10.2017 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Anwesenden begrüßen die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten, die der sozialen Vielfalt im Gebiet dient. Die Erweiterung des Spielflächenangebotes für Kröllwitz und der neue Standort werden positiv bewertet und als familienverträglich beurteilt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, um in einem stark nachgefragten Stadtteil Flächen für den Ein- und Mehrfamilienhausbau zu aktivieren

Contra:

Eine Kleingartenanlage wird zukünftig entfallen.

Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“
Anlage 3	Bebauungsvorschlag