



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03899**
Datum: 08.05.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 191 "Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,76 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
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 191
„Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1.1. Planungsanlass

Das Gelände der ehemaligen Papiermühle in Halle (Saale) soll unter Einbeziehung noch vorhandener Baulichkeiten als Wohnstandort genutzt werden. Die Wiederherstellung und Umnutzung vorhandener Gebäude konnten auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB als begünstigte Vorhaben genehmigt werden. Für ein bis auf die Grundmauern beräumtes Grundstück, das nun mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut werden soll, muss jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu gewährleisten. Dementsprechend haben die Eigentümer des Geländes der ehemaligen Papiermühle als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

1.1.2. Planungserfordernis

Das Gelände der ehemaligen Papiermühle ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „sonstige Grünfläche“ dargestellt (Stadtratsbeschluss III/2004/04035 vom 26.05.2004). Bis zum Jahr 2004 wurde eine Fläche, die im Wesentlichen dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes entsprach, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung als Wohnbaufläche wurde seinerzeit aufgegeben, weil von der baulichen Erweiterung dieses Standortes abgesehen werden sollte. Die Auflösung des Charakters einer Splittersiedlung durch Vergrößerung erschien nicht möglich. Die künftigen Bemühungen sollten sich auf die Erhaltung und die Nachnutzung der drei denkmalgeschützten Gebäude richten. Die Instandsetzung und Umnutzung von 2 dieser drei Gebäude zu Wohnzwecken ist inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Nunmehr gibt es das Interesse, dass die Wohnnutzung im beabsichtigten Plangebiet durch ein weiteres Gebäude ergänzt werden soll, das sich auf ehemals bestehende bauliche Strukturen bezieht, aber mangels eines baulichen Bestandes – mit Ausnahme von Teilen der Grundmauer - die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich macht.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 8 der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 1,76 Hektar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km. Das Plangebiet wird im Westen und im Wesentlichen auch im Norden durch die Obere Papiermühlenstraße, im Osten durch die Untere Papiermühlenstraße und im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1/7 (Unterer Papiermühlenstraße 21) begrenzt.

2.2 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Gelände der ehemaligen Papiermühle liegt direkt an der Saale – eingebettet in die Landschaft, ohne unmittelbaren Anschluss an die Kernstadt. Es ist eingebettet in die Ortsteile der Stadt, ohne direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kröllwitz anzugrenzen. Die Papierfabrik bestand aus zahlreichen Gebäuden, ergänzt um Wohnhäuser für die Beschäftigten. Der Papiermühlenbetrieb wurde bereits 1715 aufgenommen, seit 1725 befand er sich im Besitz der Franke'schen Stiftung als Papierproduzent für deren Buchdruckerei. Unter Leitung der Pächterfamilie Keferstein handelte es sich um eine der bedeutendsten Papierproduktionen im Deutschland der Aufklärungszeit. 1871 wurde sie zur „Cröllwitzer Actien-Papier-Fabrik“. Die heute noch stehenden Gebäude wurden 1824 (Kontor- und Speichergebäude, Untere Papiermühlenstraße 23) und in den 1880er Jahren erbaut. Nach der Stilllegung im Jahre 1940 u.a. wegen unzumutbarer Geruchsemissionen verfiel die Anlage, einige Gebäude wurden schon vor 1990 abgerissen, andere Ruinen blieben im Wesentlichen ungenutzt erhalten. Nach einigen erfolglosen Anläufen zu einer umfangreichen Umnutzung und Neugestaltung nach 1990 wurde ab dem Jahr 2009 die Instandsetzung und Umnutzung einiger noch stehender Gebäude zu Wohnzwecken genehmigt. Dort findet seitdem Wohnnutzung statt. Nunmehr soll auf den noch vorhandenen Grundmauern eines Gebäudes ein weiteres dreigeschossiges Wohngebäude errichtet werden.

3. Planungsziele und – zwecke

3.1 Allgemeine Ziele

Die Fläche soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit Vorhaben und Erschließungsplan als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Insgesamt sollen 46 Wohneinheiten in dem Gebiet untergebracht werden.

3.2 Städtebauliche Ziele

Mit der Zulassung der Instandsetzung und Umnutzung einiger noch erhaltener, unter Denkmalschutz stehender Gebäude wurde der Kern des Papiermühlengeländes dem dauerhaften Wohnen geöffnet. In Verbindung mit der geplanten Wohnbebauung auf einer ehemals baulich genutzten Fläche, wo noch Teile der Grundmauern vorhanden sind, im Zentrum des bereits genutzten Bereichs und dem geplanten Wasserkraftwerk soll das Gelände als ein Siedlungsbereich der Stadt anerkannt werden.

3.3 Grünordnerische Ziele und Umweltbelange

Das Baugebiet ist von Grün umgeben, so dass im Gebiet keine Grünflächen festgesetzt werden sollen. Die Möglichkeit der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird geprüft. Auf dem noch zur Bebauung anstehenden Grundstück hat sich in Folge des langwährenden Leerstands Baumbewuchs entwickelt. Die Fläche wird von der unteren Forstbehörde als Wald nach Landeswaldgesetz eingestuft. Ein etwaiger Waldverlust muss ausgeglichen

werden. Vor Baubeginn muss eine dem Artenschutz gewidmete Bestandsaufnahme stattfinden. Je nach deren Ergebnissen werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen eingeplant.

3.4 Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Obere und Untere Papiermühlenstraße. Die gesicherte verkehrliche Erschließung ist nachzuweisen. Das künftige Baugebiet ist noch nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Vorhabenträger wird in seinem Erschließungsplan darzustellen haben, welche Entsorgungseinrichtungen vorgesehen sind. Der im Gebiet benötigte Strom soll durch ein im Gebiet einzurichtendes Wasserturbinenwerk erzeugt werden.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Aufstellungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB sowie in Absatz 2 Nr. 2 und 3 genannten Voraussetzungen erfüllt sind: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Form der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 20.06.2017 – 4 BN 30.16 – (ZfBR 2017, S. 680 f.) zum Begriff des „Bebauungsplans der Innenentwicklung“ folgendes ausgeführt (Hervorhebungen durch den Verfasser):

*„§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sieht vor, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Begriff der Innenentwicklung ist in § 13a BauGB nicht legal definiert, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaulicher Terminus vorausgesetzt (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153, 174 Rn. 22 m.w.N.). Der Gesetzgeber will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau **vorhandener Ortsteile** dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB, **innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen** sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - BVerwGE 153,174 Rn. 24 mit Verweis auf BT-Drs. 16/2496 S. 12 zu Nummer 8 und Absatz 1). In § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB hat diese gesetzgeberische Intention durch die Nennung der **Wiedernutzbarmachung von Flächen** und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" genannt. "Innenentwicklung" ist deshalb der Oberbegriff (zutreffend Krautzberger, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2017, § 13a Rn. 30), der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Hieraus folgt, dass es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht darauf ankommt, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie mit diesem "Innenentwicklung" i.S.d. Vorschrift betreibt.“*

Entscheidend für die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist das Merkmal eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“. Das Bundesverwaltungsgericht hat – im Anschluss an den Gesetzgeber – folgende Gebiete als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, beispielhaft benannt:

- *brachgefallene Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB,*
- ***innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Flächen;***
- *innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll*

(so BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 – 4 CN 9.14 – BVerwGE 153, 174 Rn 24 mit Verweis auf BT – Drs. 16/2496 S. 12 zu Nummer 8 und Absatz 1).

Hier wird ganz eindeutig zwischen brachgefallenen Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und brachgefallenen Flächen „im Siedlungsbereich“ unterschieden. Mit der zweiten Alternative („Flächen im Siedlungsbereich“) sollte klargestellt werden, dass die zu überplanende Fläche nicht ihrerseits bereits Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sein muss, sondern (noch) zum Außenbereich gehören darf. Nach § 13a BauGB nicht zulässig wäre es, den Siedlungsbereich in den Außenbereich auszudehnen. Brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dürfen jedoch auch im Außenbereich unter Anwendung des § 13a BauGB überplant werden.

Jeweils vom Einzelfall abhängig ist die Antwort auf die Frage, ob eine bestimmte Fläche noch zum „Siedlungsbereich“ gehört. Im vorliegenden Fall kann die Zugehörigkeit des Papiermühlenareals zum Siedlungsbereich der Stadt Halle mit guten Gründen bejaht werden; dabei ist zu beachten, dass auch städtische Grünanlagen zum „Siedlungsbereich“ einer Stadt gehören.

- Im Süden befindet sich – nur durch einen Stadtpark getrennt – in ca. 150 m Entfernung der Ortsteil Kröllwitz mit der Bebauung an der Talstraße.
- Im Westen befindet sich – durch die obere Papiermühlenstraße getrennt – der Ochsenberg als grüner Naherholungsbereich der Stadt.
- Im Nordwesten schließt sich – beginnend mit der Bebauung an der Straße „Am Donnersberg“ – der Ortsteil Kröllwitz an.
- Im Nordosten und Osten befinden sich östlich der Saale gegenüber dem Papiermühlenareal – das städtische Nordbad und der Friedhof Trotha als Siedlungsbestandteile.
- Im Osten jenseits der Saale dehnt sich das Siedlungsgebiet von Trotha rahmensetzend aus.

Damit stellt das Papiermühlenareal eine „innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brachgefallene Fläche“ dar. Das Gelände der ehemaligen Papiermühle ist durch die Obere und Untere Papiermühlenstraße erschlossen und damit in den Siedlungsbereich integriert. Das Gelände wird bereits bewohnt. Zwischen der Wohnbebauung Kröllwitz und dem Papiermühlenareal befindet sich u.a. die Kleingartenanlage Saalehorst Kröllwitz sowie weitere Erholungsgärten, die zwar dem Außenbereich zugehörig sind, aber den Siedlungsbereich nicht unterbrechen.

Der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich steht nicht entgegen, dass die Fläche selbst derzeit als Außenbereich zu beurteilen ist. Die in der Kommentarliteratur vorzufindenden Äußerungen, dass für die Überplanung von Außenbereichsflächen das beschleunigte Verfahren „in der Regel nicht zulässig“ sei (so Rieger in Schrödter, BauGB, § 13a Rn. 6 (8. Auf. 2016) unter Hinweis auf Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 13a Rn. 4 (13.

Aufl. 2016), gilt nicht ausnahmslos. So wie unstreitig sog. Außenbereichsinseln im bebauten Bereich beschleunigt überplant werden dürfen, wenn sie „deutlich baulich vorgeplant und geprägt sind“ (Gierke in Kohlhammer-Kommentar, bearb. von Brügelmann u.a., § 13a Rn. 44 (65. Lfg. 2008)), so ist es auch zulässig, deutlich vorgeplante und baulich geprägte Bereiche, die sich im Außenbereich befinden, beschleunigt zu überplanen, wenn kraft ihrer Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich „die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dadurch nicht beeinträchtigt wird“ – so wie es in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausdrücklich gefordert wird. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Die Fläche darf beschleunigt überplant werden.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens spricht im Übrigen auch der mit der Novelle 2017 zum Baugesetzbuch neu eingeführte § 13b BauGB. Nach dieser Vorschrift dürfen ausdrücklich Außenbereichsflächen **für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m²** in den Anwendungsbereich des § 13a BauGB einbezogen werden. Im vorliegenden Fall geht es um Wohnnutzung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche im Außenbereich innerhalb des Siedlungsbereichs mit lockerem Anschluss an den nördlich anschließenden Wohnbaubestand im Ortsteil Kröllwitz. Ob die Voraussetzungen des § 13b BauGB insgesamt gegeben sind, kann offen bleiben.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor:

- Der für die Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entscheidende **Größenwert von maximal 20.000 m² zulässiger Grundfläche** wird durch den Bebauungsplan nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von **Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für **eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter** (d.h. für die Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebiets) oder dafür, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Seveso)** zu beachten sind, bestehen nicht.

Von den frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll hier auf freiwilliger Grundlage nicht abgesehen werden. Wegen der Außenbereichslage der Fläche soll auch eine Umweltprüfung mit **Umweltbericht** durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen

• Landesentwicklungs- und Regionalplan

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.

• Flächennutzungsplan

Die Fläche im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan seit 2004 als sonstige Grünfläche dargestellt. Nach der

städtebaulichen Konzeption zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 sollten die Flächen des Papiermühlenareals (außer den denkmalgeschützten Gebäuden) nicht neu bebaut werden. Die Fläche sollte renaturiert und dann der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der Bebauungsplan wird also nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Dies ist jedoch im beschleunigten Verfahren unschädlich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch die abweichende Planung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung kann nach dem oben Gesagten ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan wird demnach im Anschluss an die Inkraftsetzung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen sein (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

- **Informelle Planungen (Verkehrsentwicklungsplan, Rahmenpläne, etc.)**

Im beschlossenen **Integrierten Stadtentwicklungskonzept** sind im Teilraumkonzept Stadt am Fluss als Projekte die Saalequerung südlich des Papiermühlenwehres als Bestandteil des Grünen Ringes zwischen Trotha und Kröllwitz und die flussnahe Führung des Saale-Radwanderweges über die Papiermühle Kröllwitz-Saalwerder-Lettin aufgeführt, die Bezug zum Plangebiet haben.

Im **Landschaftsrahmenplan 2013** wird ein Großteil des Plangebietes als Kernfläche des Biotopverbundes Hallesches Saaletal ausgewiesen mit dem Handlungsbedarf Entwicklungsfläche.

Sonstige informelle Planungen der Stadt berühren das Plangebiet nicht.

- **Fachplanungen**

Teile des Plangebietes sind vom noch laufenden wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren für eine Wasserkraftanlage betroffen. Das Planfeststellungsverfahren befindet sich vor der Beteiligung durch öffentliche Auslegung.

- **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Teile des Plangebietes liegen im amtlich festgesetzten HQ 100 der Saale.

Die Kröllwitzer Papierfabrik ist im Sinne einer „Sachgesamtheit Fabrik“ als **Baudenkmal** in das Denkmalverzeichnis des Landes eingetragen. Als denkmalkonstituierende Teile des Baudenkmales sind in der Denkmalausweisung – neben den hier nicht relevanten Direktoren- und Arbeiterwohnhäusern (Talstraße 27, Obere Papiermühlenstraße 3, 3a) - die Gebäude untere Papiermühlenstraße Nr. 21 (ehemaliges Beamtenwohnhaus), Nr. 23 (ehemaliges Kontor- und Speichergebäude), die Turbinenhalle, die Kaianlage mit den Auslässen die zuführenden bzw. die Fabrik erschließenden Straßen Obere und Untere Papiermühlenstraße, der Garten/Park und die Mauern und Treppen benannt.

Im Norden angrenzend und mit Teilbereichen im Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet Forstwerder, dessen Schutzzone geringfügig in das Plangebiet hineinragt. Im Süden liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Park der ehemaligen Papierfabrik Kröllwitz“, im Westen grenzt das Naturdenkmal Trockenrasen auf dem Ochsenberg an. Das den Papiermühlenbereich umrahmende Landschaftsschutzgebiet Saaletal ragt in einen schmalen Streifen östlich der Oberen Papiermühlenstraße in den Geltungsbereich des B-Planes hinein; eine Verträglichkeit lässt sich jedoch herstellen. Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Unteres Saaletal. Im Plangebiet befinden sich noch Waldflächen, nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope und mehrere Ausgleichs- und Ersatzflächen von anderen Maßnahmen.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 19.03.2018 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Familienverträglichkeit keine Einwände. Begrüßenswert wäre die Unterstützung und Ergänzung des öffentlichen Spielplatzangebotes in Kröllwitz, welches derzeit noch nicht den Zielstellungen der Spielflächenkonzeption der Stadt entspricht.

7. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Mit dem Vorhabenträger wurde als Vorvertrag zum Durchführungsvertrag ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Danach übernimmt der Vorhabenträger alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten und die Kosten sämtlicher etwa notwendiger Gutachten. Die Übernahme aller etwa noch anfallenden Erschließungskosten wird im Durchführungsvertrag vereinbart werden. Der Stadt entstehen somit im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten außerhalb verwaltungsinterner Aufwendungen.

Zu den vom Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten gehören auch die Kosten des voraussichtlichen Waldausgleichs im Umfang von 1:1 der umzuwandelnden Waldfläche sowie die Kosten etwa notwendiger Maßnahmen zum Artenschutz. Maßnahmen zum Ausgleich von sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich sein, weil sie kraft gesetzlicher Vermutungsregel als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Davon unbenommen bleiben vertraglich vereinbarte Maßnahmen zugunsten der positiven Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Soweit in Flächen eingegriffen wird, die als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für andere Projekte angelegt sind, muss die Notwendigkeit einer Verlagerung geprüft werden.

8. Pro und Contra

Pro:

Durch den Bebauungsplan wird eine z. T. seit Jahrzehnten brach liegende, in Teilen verwaarloste Siedlungsfläche einer neuen, sinnvollen Verwendung zugeführt. Das direkt an der Saale liegende Gelände der ehemaligen Papiermühle ist vom östlichen Ufer der Saale aus gut sichtbar. Bislang waren dort unschöne Ruinen zu erkennen. Nach der Wiederbebauung und Sanierung auch des Wasserkraftwerks wird sich dem Auge des Betrachters ein mit ansehnlichen baulichen Anlagen überformtes Ufer darbieten.

Contra:

Die hinzutretende Wohnbevölkerung könnte zusätzlichen Verkehr auf der Unteren Papiermühlenstraße auslösen. Eine Störung von Anliegern ist davon aber nicht zu befürchten.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“
- Anlage 3 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes