



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/04748**
Datum: 18.02.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.03.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.03.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 191 Kröllwitz, Wohnbebauung
Untere Papiermühlenstraße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ in der Fassung vom 12.02.2019 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ in der Fassung vom 12.02.2019 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf
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“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Planungsanlass und Verfahren

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 geräumtes 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 wurde am 27. Juni 2018 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15. August 2018 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale). Das Aufstellungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der 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 wurde auf freiwilliger Grundlage nicht abgesehen. Wegen der Außenbereichslage der Fläche soll auch eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 15. August 2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 27. August 2018 bis zum 28. September 2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22. August 2018.

Es wurde nur eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Bedenken.

In der Stellungnahme der Öffentlichkeit wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches um den öffentlich gewidmeten Teil der Oberen Papiermühlenstraße bis zur Einmündung in die Talstraße angeregt. Das ist nicht geboten, da für diesen Bereich kein Regelungsbedarf besteht.

Weiterhin wurde bemängelt, dass die Genehmigung zur Erschließungsplanung Obere Papiermühlenstraße vorschnell beschieden wurde, denkmalschutzrechtliche Belange keine Berücksichtigung fanden und Anlieger nicht angemessen beteiligt wurden. Bei

der Genehmigung handelt es sich um eine Genehmigung nach Naturschutzrecht, bei der eine Beteiligung der Anlieger nicht erforderlich ist. Die denkmalrechtlichen Belange wurden auch in Bezug auf die Straße bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Es wurde darauf verwiesen, dass die Planung im Widerspruch zu der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) steht. Interessen eines Investors können nicht an die Leitlinien eines FNP gekoppelt werden. Die jetzige Änderung rückt von dem Schwerpunkt der Renaturierung weit ab. Die Umwidmung der Darstellung im FNP von sonstiger Grünfläche zu einem Wohngebiet ist nicht möglich. Es ist durchaus zulässig, Investoreninteressen schon auf der Ebene des FNP zu berücksichtigen, da gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind. Das ist mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan durch den Stadtrat am 27.06.2018 erfolgt. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die anstehende Planung nicht beeinträchtigt. Wie sowohl in der Sachdarstellung zum Aufstellungsbeschluss als auch in dem Vorentwurf ausgeführt, kann Baurecht für das Haus Nr. 5 nur über ein Bebauungsplanverfahren und nicht über eine Genehmigung nach § 35 BauGB erreicht werden.

Es wurde die Überarbeitung des Verkehrskonzeptes gefordert, da Auswirkungen auf das angrenzende Grundstück des Einwenders entstehen. Es wird eine Berechnung zur Lärmbelastung und den Umweltauswirkungen (Schadstoffe, Erschütterungen) gefordert. Mit dem vorliegenden Entwurf wird eine vertiefte Schallschutzberechnung vorgelegt und im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargestellt.

Vom Dienstleistungszentrum Klimaschutz wurde eine Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung angeregt. Da es sich bei dem Plangebiet um den denkmalgeschützten Sachzusammenhang „Kröllwitzer Papierfabrik“ handelt und solche Begrünungen in der Entstehungszeit der denkmalgeschützten Gebäude nicht üblich waren, wird eine solche Festsetzung nicht aufgenommen. Die Belange des Denkmalschutzes überwiegen hier.

Die Regionale Planungsgemeinschaft erhebt gegen die Planung Bedenken, da sie nicht mit den Zielen der Raumordnung (hier: Sicherung siedlungsfreier Überschwemmungsgebiete) vereinbar ist. Die Schutzziele des Vorranggebietes für Hochwasserschutz werden im Regionalplan u.a. wie folgt definiert: „Ziel 5.3.4.2.: Die festgesetzten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.“ Im vorliegenden Fall findet keine Neubebauung statt. Das geplante Gebäude soll auf den Grundmauern eines vorherigen Gebäudes errichtet werden.

Der FB Immobilien gab einen Hinweis zu einem Geh- und Fahrrecht im Bereich der Unteren Papiermühlenstraße. Dieses Recht liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches und muss deshalb nicht berücksichtigt werden.

Die Hinweise des FB Umwelt zu dem Artenschutzbeitrag, den faunistischen Untersuchungsrahmen, zur Luftreinhaltung und zum Schallschutz wurden berücksichtigt und im vorliegenden Entwurf ergänzt. Der Hinweis auf eine mögliche Belastung durch elektromagnetische Felder wurde geprüft. Diese sind in relevanter Größenordnung nicht zu erwarten. Das ergibt sich aus den Herstellerdaten der Turbine. Die Einzelprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Wasserkraftanlage.

Aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" aus der privaten Verkehrsfläche und die Erhaltungsbindung für die private Grünfläche westlich WA 4 und WA 5 (im Vorentwurf mit dem Buchstaben „C“ bezeichnet) herausgenommen, sodass Überschneidungen mit dem denkmalgeschützten Park sowie mit dem geschützten Landschaftsbestandteil vermieden werden. Weiterhin wurden aus der Pflanzliste drei Baumarten und eine Strauchart herausgenommen, die Allergien hervorrufen könnten, und die Auflistung des Baudenkmals „Sachgesamtheit Fabrik“ nachträglich übernommen sowie Gebäude und Anlagen der Sachgesamtheit Fabrik in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Darüber hinaus wurden die Grundflächenzahlen an die bereits genehmigten Umnutzungen der Bestandsgebäude sowie an der konkreteren Planung für das Haus 5 angepasst.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Komplexität der Thematik und der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wird hier eine um zwei Wochen verlängerte öffentliche Auslegung durchgeführt.

Planungsziel

Mit der Festsetzung eines Wohngebietes gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO wird das Ziel verfolgt, das Gelände der ehemaligen Papiermühle zu einem Wohnquartier fortzuentwickeln. 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 geräumtes 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. Am 27.06.2018 haben die Stadtverordneten den beantragten Aufstellungsbeschluss gefasst und damit die Planerforderlichkeit nach Art und Umfang bestätigt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB erarbeitet.

Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 19.03.2018 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Familienverträglichkeit keine Einwände.

Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

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 Vorhabenträger getragen. Auch die Kosten für die Umsetzung werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

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 und zukünftig mögliche weitere Nutzungen können zusätzlichen Verkehr auf der Unteren und der Oberen Papiermühlenstraße auslösen. Eine unzumutbare Störung von Anliegern ist davon aber nicht zu befürchten.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191, Fassung vom 12.02.2019
- Anlage 2 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191, Fassung vom 12.02.2019
- Anlage 3 Entwurf der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191, Fassung vom 12.02.2019
- Anlage 4 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191, Stand 12.02.2019
- Anlage 5 Erweiterte Stellungnahme zur Altlastensituation, Gutachten Nummer 1805241 vom 11.06.2018
- Anlage 6 Schallimmissionsprognose „Wasserkraftanlage Kröllwitz“ vom 05.04.2017
- Anlage 7 Schallimmissionsprognose Wasserkraftanlage Kröllwitz Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 191 Haus 5 Neubau Mühle vom 04.05.2018
- Anlage 8 Ergänzung zu den Schallimmissionsprognosen vom 15.10.2018
- Anlage 9 Berechnung der Schwingungsimmissionen „Wasserkraftanlage Kröllwitz“ vom 06.04.2017
- Anlage 10 Berechnung der Schwingungsimmissionen „Wasserkraftanlage Kröllwitz“ Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 191 Haus 5 Neubau Mühle vom 04.05.2018
- Anlage 11 Anlage 11 Landschaftsplanerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 191 vom Februar 2019
- Anlage 12 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 191 Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße vom 11.07.2018