



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00032**  
Datum: 14.10.2019  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.11.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.11.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 191 Kröllwitz, Wohnbebauung  
Untere Papiermühlenstraße - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 29.08.2019 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 29.08.2019 wird gebilligt.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

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

### **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.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. März 2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ in der Fassung vom 12. Februar 2019 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „Kröllwitz, Wohnbebauung Untere Papiermühlenstraße“ hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 17. April 2019, in der Zeit vom 29. April 2019 bis zum 31. Mai 2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 10. April 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden nicht noch einmal mit dem Entwurf beteiligt, da sie zum Vorentwurf beteiligt wurden und in den damaligen Stellungnahmen Zustimmungen geäußert hatten.

### **Planungsziele**

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 hat der Stadtrat 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 von der Investorenschaft getragen. Auch die Kosten für die Umsetzung werden vom Vorhabenträger getragen. Hierzu wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Kosten für den Unterhalt fallen für die Stadt nicht an, da im Geltungsbereich der Satzung keine öffentlichen Flächen vorhanden sind.

### **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. Bisher 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 191, Fassung vom 29.08.2019

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191, Fassung vom 29.08.2019

Anlage 3 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 191, Fassung vom 29.08.2019