



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01505**
Datum: 21.09.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 13.10.2020 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 28.10.2020 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 188 Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 188 „Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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 (jährli- che Abschrei- bungen) | | | |

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 188 „Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg“
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Auf Antrag eines Grundstücksbesitzers vom 14.06.2018 soll für den Bereich im Norden des Stadtteils Kröllwitz ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das deckt sich mit dem Planungswillen der Stadt nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt wird der überwiegende Teil des zukünftigen Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt und weil gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) das Stadtentwicklungsziel für den Teilraum Hallescher Norden besteht, im besonders nachgefragten Norden von Halle Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

1.2. Planungserfordernis

Im Plangebiet befinden sich im Bestand vier Einfamilienhäuser, zehn Wochenendhausgrundstücke, drei Erholungsgärten, ehemalige Versuchsflächen der Universität, die seit mehr als 20 Jahren aufgegeben sind, und Grünflächen.

Das Plangebiet ist nicht ausreichend verkehrlich erschlossen. Vom eigentlichen Wildentenweg geht ein unbefestigter Stich ohne Wendeeinrichtung ab, der nicht öffentlich gewidmet ist. Über diesen werden die vorhandenen Einfamilienhäuser, die Wochenendhausgrundstücke und ein Erholungsgarten erschlossen. Dieser Weg ist in seiner derzeitigen Breite und seinem Zustand für die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen über das jetzige Maß hinaus nicht geeignet. Die im Norden an das Plangebiet angrenzende öffentliche Straße Blesshuhnweg verfügt über keine Wendeeinrichtung. Das Wenden erfolgt auf einer unbefestigten Fläche im Privatbesitz.

In der näheren Umgebung gibt es ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, eine Kleingartenanlage, Wald und Grünflächen. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Deshalb und wegen der nicht vorhandenen Erschließung im Inneren des Plangebietes sowie dem dort vorhandenen Entwicklungsbedürfnis und -potential für Einfamilienhausbebauung ist für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, 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 3 der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 3,69 Hektar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,0 km Luftlinie. Es wird im Norden durch die Grundstücke auf der Südseite des Blesshuhnweges, im Osten durch die Kleingartenanlage „Am Donnersberg“, im Süden durch die vorhandenen Grundstücke nördlich der Äußeren Lettiner Straße und im Westen durch Grün- und Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Saale-tal“ begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 2 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,69 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen des Grundstücksbesitzers, der den Antrag auf Einleitung des Planverfahrens gestellt hat, die Flä-

chen der 4 bestehenden Einfamilienhäuser und städtische Flächen sowie für die Erschließung erforderliche 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) oder des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) gewährleistet oder eine Bebauung nicht vorgesehen ist (Kleingartenanlage im Osten, Landschaftsschutzgebiet im Westen).

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 Bereich östlich und westlich des Wildentenweges als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Parzellierung und Bebauung begann aber erst im Bereich des Blesshuhnweges in den 1950er Jahren. Im Plangebiet wurden die Wochenendhäuser in den 1970er Jahren errichtet. Danach wurden die ersten Einfamilienhäuser erbaut. Eine planmäßige medientechnische und straßenseitige Erschließung erfolgte nicht.

Auf dem Flurstück 254/30, Flur 3, Gemarkung Kröllwitz, befinden sich 10 Wochenendhausparzellen, für die 7 Pachtverträge und ein Nutzungsvertrag nach Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) bestehen. Zwei Parzellen sind nicht mehr verpachtet. Die Kündigungsschutzfrist für Nutzungsverträge ist gemäß § 23 Abs. 4 SchuldRAnpG seit dem 04.10.2015 abgelaufen. Den Pächtern bzw. Nutzern steht kein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 57 Abs. 2 Nr. 4 SchuldRAnpG zu. Die siebenjährige Investitionsschutzfrist gemäß § 12 Abs. 2 SchuldRAnpG endet am 31.12.2022.

Auf den Flurstücken 30/16, 248/30, 247/30 und 246/30, Flur 3, Gemarkung Kröllwitz im Süden des Plangebietes befindet sich ein Erholungsgarten mit 6546 m², davon eine ca. 3560 m² große Waldfläche, die durch den Orkan im Sommer 2015 beeinträchtigt wurde. Nach Ortsbegehung hat die untere Forstbehörde wegen der Beeinträchtigung des Waldbestandes und der Insellage eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt, da ein flächengleicher Ersatz in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in Ergänzung vorhandener Waldbestände im Landschaftsschutzgebiet möglich ist.

Im Norden grenzt an das Plangebiet entlang des Blesshuhnweges ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung an. Im Osten befindet sich die Kleingartenanlage „Am Donnersberg“. Im Süden befinden sich eine Waldfläche und große, stark durchgrünte Wohngrundstücke nördlich der Äußeren Lettiner Straße. Im Westen schließen sich Grün- und Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes Saaletal an.

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 bei gleichzeitigem Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen;
- Schaffung von Angeboten für den Einfamilienhausbau für Familien und zur Eigenumbildung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

3.2 Städtebauliche Ziele

- Fortführung der straßenbegleitenden Einzelhausbebauung;
- räumliche Anpassung der Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung;

- Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude mit 2 WE, um das Entstehen von für das Gebiet untypischen Mehrfamilienhäusern zu verhindern;
- Anpassung des Grades der Überbauung an die Umgebung;
- Sicherung der gebietstypischen Vorgartenbereiche.

3.3 Grünordnerische Ziele, Umwelt- und Klimabelange

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere des Immissionsschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB);
- flächengleicher Ersatz des Waldes in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in Ergänzung vorhandener Waldbestände im Landschaftsschutzgebiet;
- Rechtsverbindliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen und –flächen außerhalb des Plangebietes im näheren Umfeld;
- Sicherung des angrenzenden LSG durch Festsetzung eines nicht bebaubaren Puffers aus Hausgärten zwischen dem Baufeld entlang der geplanten Straße und dem LSG sowie durch eine standortheimische Heckenpflanzung im Übergang zum LSG;
- Weitgehender Erhalt der vorhandenen Heckenstruktur entlang des Wildentenweges (Nord-Süd-Richtung);
- Sicherung der Zugänglichkeit des Landschaftsraumes am Westende des Blesshuhnweges;
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB);
- Klärung einer ausreichenden Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Schichtenwasser zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).

3.4 Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung

- Verbindung des Wildentenweges mit dem Westende des Blesshuhnweges zur Sicherung der inneren Erschließung und der für die Allgemeinheit nutzbaren Vernetzung mit der Umgebung über eine öffentliche Mischverkehrsfläche;
- Oberflächenwiederherstellung und Schaffung einer Fahrbahntwässerung des Wildentenweges zwischen Äußerer Lettiner Straße und der Einmündung Stich Wildentenweg;
- Sicherung der Erschließung für kleinere Einfamilienhausgruppen über private Mischverkehrsflächen im Inneren des Plangebietes;
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken;
- Schaffung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum;
- Gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers in den Graben „Kröllwitzer Höhen II“ nördlich des Plangebietes.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Erstellung des Planes wird auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB im „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit Umweltbericht und zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt. Die Öffentlichkeit hat so die Möglichkeit der zweimaligen Stellungnahme. Die Grundstücksbesitzer der Einfamilienhäuser und der Erholungsgärten innerhalb des Plangebietes wurden schon im Vorfeld über die Planungsabsichten informiert. Seit 2018 gibt es eine Vielzahl von Gesprächen zwischen einer Bürgerinitiative (BI), der Stadtverwaltung und dem Investor. Die Bürgerinitiative hat einen Gegenvorschlag zu den

ursprünglichen Bebauungsvorstellungen des Investors unterbreitet. Die wesentlichen Unterschiede sind:

1. Nur einseitige Bebauung am Westrand des Plangebietes zum LSG.
2. Vollständiger Wegfall der geplanten Bebauung im Bereich des Erholungsgartens mit Waldfläche im Süden des Plangebietes.
3. Keine Bebauung in der zweiten Reihe nördlich des Stiches Wildentenweg.

Weiterhin wird von der BI gefordert:

- a) Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Charakter der vorhandenen Häuser und Grundstücke (vorstädtische Siedlung, einreihig, Einfamilienhäuser mit Vorgärten).
- b) Zusicherung, dass keine Kosten des Straßenausbaus auf die Anwohner umgelegt werden.
- c) Keine Einbahnstraße, Straßenbreiten bei denen LKW/PKW aneinander vorbei kommen, verkehrsberuhigt.
- d) Funktionsfähigkeit wasserrechtlicher Belange (Oberflächenwasser) sind sicherzustellen.
- e) Status eines Reinen Wohngebietes.
- f) Festlegung gemittelter Gebäudehöhen und Festlegung von Baulinien und Bauflächen.
- g) Öffentlicher Zugang zum Landschaftsschutzgebiet.
- h) Erhalt der Biotope, Porphyrkuppen und möglichst vieler Bäume.
- i) Parkplätze für Besucher und Handwerker unter Berücksichtigung des gesamten Wohngebietes.

Im Rahmen der Gesprächsrunden zwischen der BI, der Stadtverwaltung und dem Investor erklärte der Investor, dass er auf die zweiseitige Bebauung entlang der Straße am Westrand des Plangebietes verzichtet. Der Wegfall der Bebauung in der zweiten Reihe nördlich des Stiches Wildentenweg ist für ihn wirtschaftlich nicht vertretbar. Aus städtebaulichen Gründen ist dies auch nicht geboten, da durch die Tiefe der Fläche von mehr als 60 m und der schon vorhandenen Bebauung (Wildentenweg 17a) und Grundstücksteilung hinter den vorhandenen Wohngebäuden Wildentenweg 18 und 19 eine eigenständige Bebauung und Nutzung in der zweiten Reihe vorhanden ist.

Im Bereich des Erholungsgartens mit Wald im Süden des Plangebietes waren größere Teile des Grundstückes nicht mit Bäumen bestanden. Zudem handelt es sich um eine Waldfläche geringer Größe in Insellage, die für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist (eingezäuntes Privatgrundstück). Mit der geplanten Ausgleichsfläche im westlich angrenzenden LSG in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet werden größere, zusammenhängende Waldflächen geschaffen, die auf Grund ihrer Lage in der freien Landschaft frei zugänglich ist. Es soll zudem auch nicht der gesamte Baumbestand auf dem Grundstück entfernt werden. Mit der geplanten sehr lockeren Bebauung wird vorhandener Bestand am Wildentenweg und an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze erhalten. Im Bebauungsplan sollen diese Bereiche als Flächen zum Erhalt festgesetzt und damit gesichert werden.

Die Punkte a-i werden weitestgehend in den oben genannten Zielen und im Rahmen der Bearbeitung der Planung berücksichtigt. Die geforderte Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) ist nicht geboten, da dann zum Beispiel die Nutzung der zukünftigen Baugrundstücke durch freiberuflich Tätige und nichtstörende Handwerksbetriebe erschwert wird. Störende verkehrsintensive Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, sollen aber planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Es ist auch nicht städtebaulich geboten, in dem neuen Plangebiet Stellplätze für Besucher und Handwerker, die sich aus der schon vorhandenen Nutzung im Blesshuhnweg ergeben, vorzusehen.

Die BI hat auch dem Kompromiss in Bezug auf die Bebauung (Wegfall der zweiseitigen Bebauung am Westrand des Plangebietes) nicht zustimmen können, da dieser nicht ihre Vorstellungen zur Bebauung (zusätzlich Wegfall der zweiten Reihe nördlich des Stiches Wildentenweg und Nichtbebauung des Erholungsgartens mit Waldfläche im Süden) berücksichtigt. Zudem fordert sie vor Aufstellungsbeschluss ein hydrologisches Gutachten zur

Schichtenwassersituation und die Nichtbebauung des Erholungsgartens mit Wald im Süden. Damit gibt es einen Dissens mit Teilen der Anwohnerschaft.

Für die Grundstückseigentümer von bebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes ergeben sich mit dem Bebauungsplan Vorteile, da sich die planungsrechtliche Situation von einer derzeitigen Bebauung im Außenbereich nach § 35 BauGB in ein verbrieftes Bau-recht nach § 30 BauGB verbessert und die Erschließung gesichert ist.

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 ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke 30/16, 248/30, 247/30 und 246/30, Flur 3, Gemarkung Kröllwitz im Süden des Plangebietes sind als Fläche für den Wald dargestellt. Am Westrand des Plangebietes ist ein schmaler Streifen als sonstige Grünfläche dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan und es ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich, welches als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

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.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen keine weiteren vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen.

Im Plangebiet befindet sich auf Teilflächen der Flurstücke 30/16, 248/30, 247/30 und 246/30, Flur 3, Gemarkung Kröllwitz auf einer Fläche von ca. 3560 m² Wald. Auf den Flurstücken 30/1 und 37, Flur 3, Gemarkung Kröllwitz befinden sich zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop (Hecken- und Feldgehölze). Für diese Biotop ist im Laufe des Verfahrens eine Inaussichtstellung einer Befreiung von der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte befinden sich nicht im Plangebiet.

Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das LSG Saaletal.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 19.03.2018 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Aus Sicht der Familienverträglichkeit spricht nichts gegen das Vorhaben, weitere Wohnangebote in nachgefragter Lage im Norden von Halle zu entwickeln.

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. Klimawirkung

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> positiv | <input type="checkbox"/> keine | <input checked="" type="checkbox"/> negativ |
|----------------------------------|--------------------------------|---|

Bisher nicht oder wenig versiegelte Flächen können zukünftig erstmalig oder verstärkt bebaut werden. Das führt grundsätzlich und regelmäßig zu negativen Klimaauswirkungen. Diese negativen Auswirkungen sollen durch flächengleichen Ersatz des verlorengehenden Waldes in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, durch eine gebietstypische Grundflächenzahl und durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemindert werden.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, um in einem stark nachgefragten Stadtteil bauträgerfreie Flächen für den Einfamilienhausbau (35 Einfamilienhäuser nach dem Bebauungsvorschlag des Investors) zu aktivieren. Weiterhin wird im Plangebiet und am westlichen Ende des Blesshuhnweges die vorhandene Erschließungssituation deutlich verbessert.

Contra:

Die Planung findet nicht die Zustimmung von Teilen der Anwohnerschaft. Wald, wenn auch im geringen Umfang, entfällt. Durch das Planvorhaben rückt Wohnbebauung unmittelbar an das LSG Saaletal heran, die im Bestand vorhandene Pufferfläche außerhalb des LSG verringert sich.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 188
„Kröllwitz, Wohnbebauung Wildentenweg“

Anlage 3 Bebauungsvorschlag des Investors