



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02418**
Datum: 08.09.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.10.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.10.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143, Kröllwitz, Kreuzvorwerk,
2. Änderung - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 04.05.2021 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 04.05.2021 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)
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

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung
Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk ist seit dem 06.06.2007, die 1. Änderung seit dem 26.03.2009 rechtswirksam. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am Standort ein hochwertiges Wohngebiet entwickelt.

Die mit der 1. Änderung festgesetzten Anpassungen (Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Bereich des ehemaligen Sattlermeisterhauses) und die ursprüngliche Ausweisung der ehemaligen Direktorenvilla als Klinik konnten trotz intensiver Bemühungen wegen geänderter Marktbedingungen nicht umgesetzt werden. Um den weiteren Verfall der denkmalgeschützten Villa zu stoppen und die langfristige Verfestigung einer Brache im Bereich des inzwischen wegen gravierender baulicher Mängel abgerissenen ehemaligen Sattlermeisterhauses zu verhindern, wurden neue Nutzungskonzepte in Form von ausschließlicher Wohnnutzung erarbeitet. In Kröllwitz besteht eine große Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Einfamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment. Mit der Ausweisung von drei Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses wird dieser Nachfrage entsprochen. Weiterhin besteht eine erhöhte Nachfrage nach Stellplätzen und Garagen, die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht abgedeckt werden kann. Mit der 2. Änderung wird somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt und das Wohngebiet kann „fertig gebaut“ werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bezieht sich die 2. Änderung nur auf die Bereiche, die sich noch im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden. Deshalb umfasst die 2. Änderung 2 Teilbereiche.

Der Teilbereich I befindet sich im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes und besteht aus den südlich des ehemaligen Hengststalles für Neubebauung vorgesehenen Flächen (Bereich des ehemaligen Sattlermeisterhauses und südlich sowie östlich gelegene unbebaute Flächen).

Der Teilbereich II befindet sich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes und beschränkt sich auf die ehemalige Direktorenvilla einschließlich des Umfeldes.

Der Teilbereich I hat eine Größe von 0,3 ha, der Teilbereich II von 0,2 ha.

3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 wurde am 30.03.2016 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.04.2016 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Halle (Saale). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Halle (Saale) am 17.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2019. Es wurden nur zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.01.2020 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung

bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2020/01309). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt am 28.08.2020, in der Zeit vom 09.09.2020 bis zum 13.10.2020 stattgefunden. Mit Schreiben vom 23.07.2020 und 28.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der vorliegenden Planung zugestimmt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben. Änderungen in der Begründung haben nur redaktionellen Charakter und führen nicht zum Erfordernis einer nochmaligen Offenlage der Planung.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe am 03.09.2019 behandelt. Aus der Sicht der Familienverträglichkeit wird das Vorhaben begrüßt. Mit der Schaffung eines neuen, hochwertigen Wohnraums mit zusätzlichem Spielangebot für Kinder erhöht sich die Wohnqualität für Familien im Quartier Kröllwitz/ Kreuzvorwerk.

5. Klimawirkung

Da es sich nur um die Änderung eines schon rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt, die nicht mit einer signifikanten Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche einhergeht und alle bisherigen klimarelevanten Festsetzungen, wie Dachbegrünung und Niederschlagswasserspeicherung unverändert fortgelten, hat die 2. Änderung keine Auswirkungen auf das Klima.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen wurden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Vorhabenträgerin getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Da im Geltungsbereich der 2. Änderung keine öffentlichen Flächen festgesetzt sind, entstehen der Stadt keine Herstellungs- und Unterhaltskosten.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sich diese zur Einhaltung und Umsetzung der Planung einschließlich der durchzuführenden Ersatzmaßnahmen verpflichtet.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 vorh. bez. Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk,
2. Änderung, Fassung vom 04.05.2021

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung, Plan 1 und 2, Fassung vom
04.05.2021

Anlage 3 Begründung, Fassung vom 04.05.2021