



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04146**  
Datum: 11.10.2022  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.11.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 179 Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg,  
              - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ in der Fassung vom 10.08.2022 mit dem erweiterten Geltungsbereich sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ in der Fassung vom 10.08.2022 sowie die Begründung zum Entwurf 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)
<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

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“

## **Offenlagebeschluss**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Auf Antrag der Grundstückseigentümerinnen vom 09.11.2017 soll für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das deckt sich mit dem Planungswillen der Stadt nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), weil im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und weil gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) im Stadtentwicklungsziel für den Teilraum Hallescher Norden, im besonders nachgefragten Norden von Halle, Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Städtebauliche Gründe befürworten die Schaffung von Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser im Plangebiet. Die Bebauungsstruktur wird abgerundet, das ursprüngliche Planungskonzept für den Teilbereich wird wieder aufgenommen und in einer stark nachgefragten Gegend wird Wohnbauland bereitgestellt. Die jetzt vorhandenen Grünflächen sind nicht in einem Grünverbundsystem integriert und der Verlust von Kleingartenflächen wird durch die Umsetzung in die Anlage 2 des Kleingartenvereins Kröllwitz ausgeglichen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt im Stadtteil Kröllwitz in der Flur 6 der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 1,42 Hektar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,3 km Luftlinie. Es wird im Nordosten durch die Lettiner Straße, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung Wilhelm-von Kugelgen-Straße Nr. 1-31, im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung Dölauer Straße Nr. 34-38 und im Westen durch den Sandbirkenweg sowie die Straße „Fuchsbau“ begrenzt. Hinter dieser Straße befindet sich weitere Wohnbebauung.

### **3. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 179 wurde am 30. Mai 2018 durch den Stadtrat gefasst (Vorlage-Nr. VI/2018/03735). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Juni 2018 im Amtsblatt Nr. 12 der Stadt Halle (Saale) mit dem Hinweis darauf, dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird und die Möglichkeit besteht, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 25. Juni bis 27. Juli 2018 zu unterrichten und zu äußern. Von dieser Unterrichtung und Äußerung wurde intensiv Gebrauch gemacht. 81 Personen der Öffentlichkeit haben eine Stellungnahme abgegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde überwiegend abgelehnt und es gründete sich die Bürgerinitiative Kröllwitz-Sandbirkenweg.

Unter Moderation des Büros DNR fanden 2019 zwei Planungsworkshops mit der Bürgerinitiative und den Investorinnen statt und es wurde gemeinsam ein städtebaulicher Gestaltplan erarbeitet, der in der Zukunftswerkstatt Kröllwitz am 18.06.2019 vorgestellt und von den Beteiligten befürwortet wurde. Das im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel der Verbindung des Sandbirkenweges mit den Stich Wilhelm-von-Kugelgen-Straße wurde aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Bürgerinitiative nicht weiter verfolgt. Es wurde eine Belastung des Plangebietes mit Durchgangsverkehr wegen einer möglichen Ausweich-/Alternativstrecke befürchtet.

Obwohl es sich um ein Planverfahren nach § 13 a BauGB handelt, bei dem eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgeschrieben ist, wurde eine solche vom 23.09.2019 bis

zum 16.10.2019 durchgeführt. Damit sollte die Öffentlichkeit optimal in die Planung einbezogen und deren Akzeptanz erhöht werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Bürgerinitiative vorgebracht, dass die zulässige Höhe der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nicht der im Moderationsprozess vereinbarten Höhe entspräche. Nachfolgend wurde zwischen der Bürgerinitiative, der Stadt und den Investorinnen in weiteren Abstimmungen der Vorentwurf überarbeitet und vom 09.09.2020 bis zum 13.10.2020 erneut offengelegt. Im Rahmen dieser erneuten frühzeitigen Beteiligung ist nur eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen, die eine erhebliche Verdichtung des Bebauungsgrades im Vergleich zu unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebieten durch die Zulassung der Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen unterstellt. Es wurde eine Reduzierung der zulässigen Tiefe oder die Begrenzung auf nur zwei Seiten gefordert. Sie wurde nicht berücksichtigt. Die nach textlicher Festsetzung zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,50 m auf maximal 50% der jeweiligen Fassadenlänge an der Nord-, Ost- und Südseite (die Westseite darf nicht überschritten werden) stellt keine über das Maß der näheren Umgebung hinausgehende zusätzliche Verdichtung dar, entspricht heutigen Anforderungen an die Tiefe von Freiwohnbereichen und bildet das Ergebnis des Moderationsprozesses mit der Bürgerinitiative ab.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde der Planung überwiegend zugestimmt. Von der HWS wurde die Verbindung der vorhandenen Trinkwasserleitung im Sandbirkenweg mit der Leitung im Stich Wilhelm-von-Kügelgen-Straße gefordert, um die Löschwasserversorgung abzusichern. Der Straßenbaulastträger forderte die Erweiterung des Geltungsbereiches im Einmündungsbereich des Sandbirkenweges in die Lettiner Straße, um eine normgerechte Anbindung der Mischverkehrsfläche Sandbirkenweg an die Fahrbahn Lettiner Straße und den Ausbau eines Gehweges an der Lettiner Straße zu ermöglichen. Der Geltungsbereich wurde um das Flurstück 68/5 und eine Teilfläche des Flurstückes 3/6, Flur 6 Gemarkung Kröllwitz erweitert. Der FB Umwelt forderte einen Artenschutzfachbeitrag und Nacharbeiten zum Immissionsschutz und Bodenschutz. Diese Forderungen wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes soll für 6 Wochen offengelegt werden, um dem Ziel der optimalen Einbeziehung der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

#### **4. Familienverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben wurde am 20.10.2017 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Anwesenden begrüßen die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten, die der sozialen Vielfalt im Gebiet dient. Die Erweiterung des Spielflächenangebotes für Kröllwitz und der neue Standort werden positiv bewertet und als familienverträglich beurteilt.

#### **5. Klimawirkung**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes mit der planungsrechtlichen Neuzulassung von ausgewiesenen Bauflächen lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine bzw. nur geringe Klimarelevanz festgestellt werden.

#### **6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen vorliegenden städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von den Investorinnen getragen.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen werden über einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Erschließung durch die Investorinnen durchgeführt und getragen. Zukünftig verbleibt nur der Unterhalt der öffentlichen Verkehrsflächen bei der Stadt.

## **7. Pro und Contra**

Pro:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, um in einem stark nachgefragten Stadtteil Flächen für den Ein- und Mehrfamilienhausbau zu aktivieren

Contra:

Eine Kleingartenanlage wird zukünftig entfallen. Bisher wenig versiegelte Bereiche werden zukünftig stärker versiegelt.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 179, Fassung vom 10.08.2022

Anlage 2 Entwurf der Begründung, Fassung vom 10.08.2022

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Fassung vom 30.09.2021