



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06108**
Datum: 10.10.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.12.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	20.12.2023	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 179 Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg
 - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

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:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“

Abwägungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Für eine untergenutzte Fläche in Kröllwitz, südlich der Lettiner Straße zwischen Sandbirkenweg und Wilhelm-von-Kügelgen-Straße, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Anlass dafür ist ein Antrag der Grundstückseigentümerinnen vom 09.11.2017. Die Fläche wurde langjährig durch Kleingärten genutzt und ist nur teilweise über den Sandbirkenweg erschlossen. In der näheren Umgebung gibt es sowohl eingeschossige Einfamilienhäuser als auch viergeschossige Mehrfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise. Wegen dieser baulichen Vielfalt der näheren Umgebung und der nicht vorhandenen Erschließung im Inneren des Plangebietes muss für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Die städtebauliche Planung sieht eine maßvolle Verdichtung durch Wohnungsneubau vor, welcher sich in der Höhenstaffelung und Dachneigung an der Umgebung orientiert. Im nördlichen Bereich der Freiflächen sollen 4 Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 6 Wohnungen und im südlichen Bereich 6 Einfamilienhäuser entstehen. Die Mehrfamilienhäuser sollen über den Sandbirkenweg erschlossen werden, die Einfamilienhäuser über einen Stich zur Wilhelm-von-Kügelgen-Straße.

Die Planung 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 Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Es werden Angebote sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für den Mehrfamilienhausbau und damit die Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen geschaffen. Der Verlust von Kleingartenflächen wird durch die Umsetzung in die Anlage 2 des Kleingartenvereins Kröllwitz ausgeglichen.

Ohne einen Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnbebauung, wie z.B. die Zufahrt zu allen geplanten Baugrundstücken bzw. Gebäuden, der Flächen für die Feuerwehr, die Anbindung der Grundstücke an das Leitungssystem und die Abfallentsorgung nicht gesichert.

2. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ nach § 13a BauGB gefasst (VI/2018/03735). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12 vom 13.06.2018 erfolgt. Es bestand gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Unter Moderation des mit der Planung beauftragten Büros Daab Nordheim Reutler (DNR) fanden am 09.04.2019 und 05.06.2019 Planungsworkshops mit der „Bürgerinitiative Kröllwitz-Sandbirkenweg“ und den Investoren statt. Als Ergebnis des Moderationsverfahrens hat das Büro DNR einen städtebaulichen Gestaltungsplan erarbeitet, der in der Zukunftswerkstatt Kröllwitz am 18.06.2019 vorgestellt und von allen Beteiligten befürwortet wurde. Diesen Gestaltungsplan setzt der Bebauungsplan Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ um.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 23.09.2019 bis zum 16.10.2019 erfolgt und ist mit dem 17.10.2019 vorzeitig beendet worden. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 16 vom 11.09.2019 erfolgt. Mit Schreiben vom 03.09.2019 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB. 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 entsprechen würde. Nachfolgend wurde mit der Bürgerinitiative abgestimmt, wie die Höhe entsprechend dem Moderationsprozess genau festgesetzt werden soll. Der Vorentwurf wurde deshalb überarbeitet und erneut in die frühzeitige Beteiligung gegeben. Die erneute frühzeitige Beteiligung fand vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 statt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 28.08.2020 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2022/04146). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 32 vom 16.12.2022, in der Zeit vom 17.01.2023 bis 01.03.2023 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 06.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der vorliegenden Planung gab es keine erheblichen Einwände. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Planung und den Festsetzungen sind keine Änderungen erforderlich. In der Mehrzahl sind die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu vertretenden Belange nicht berührt bzw. Abwägungsentscheidungen nicht erforderlich, da Anregungen und Hinweise nicht die Inhalte des Bebauungsplans betreffen bzw. erst für die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren relevant sind.

Es wurden verschiedene Hinweise übermittelt, von denen einige in die Begründung eingearbeitet wurden. Ein Hinweis der HWG zu den technischen Voraussetzungen der Regenwasserableitung über die Wilhelm-von-Kügelgen-Straße wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Ein Korrekturvorschlag der Unteren Denkmalschutzbehörde wird berücksichtigt: In der ursprünglichen Fassung der Begründung war fälschlicherweise ausgeführt, dass sich im Plangebiet keine denkmalgeschützten Objekte befinden. Tatsächlich schließt das Plangebiet jedoch Teile der Siedlung an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße 5 bis 7 ein, welche unter Denkmalschutz stehen.

Mehrere Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden berücksichtigt. In einem ersten Hinweis wurde darauf hingewiesen, dass Aussagen zum Lärmaktionsplan der Stadt Halle (Saale) fehlen. Die Begründung wurde um die Aussage ergänzt, dass der Lärmaktionsplan der Stadt keine Maßnahmen im Plangebiet vorsieht.

Ein zweiter Hinweis betrifft das Fehlen einer Schallimmissionsprognose. Von dieser konnte im Verfahren abgesehen werden, weil nach den Ergebnissen der Lärmkartierung das Plangebiet in nur geringem Umfang von Verkehrslärm betroffen ist und Gewerbelärm keine Rolle spielt. Auch der Sportlärm der Sportanlage am Donnersberg stellt nach überschlägiger Schätzung keine Beeinträchtigung dar.

Dies unterstützen auch die zwei Verkehrsprognosen, die im Rahmen der Planung erstellt wurden. Die prognostizierten Verkehrszahlen sowie die weiteren Modellrechnungen ergeben, dass es nur zu einer unwesentlichen Steigerung des Verkehrslärms kommt.

Zudem wurde von der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Berücksichtigung der 16. BImSchV gefordert, da durch die Erneuerung und Erweiterung der Straße Sandbirkenweg mit Errichtung von Stellplatzanlagen sowie dem Anschluss der Privatstraße an die Straße Einmündung zur Wilhelm-Küngelen-Straße öffentliche Verkehrsflächen erweitert und mehrbelastet werden. Nach den Modellrechnungen, denen die neu zu schaffenden Wohneinheiten zugrunde liegen, liegen die ermittelten Verkehrsstärken weit unter einem Niveau, bei dem die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden können. Damit kann ausgeschlossen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nach Maßgabe der 16. BImSchV hervorgerufen werden können.

Einige Hinweise wurden nicht berücksichtigt. So fordert der FB Gesundheit, dass Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen bevorzugt werden sollen. Einen Zwang zur Nutzung von PV-Anlagen auf Grundlage des BauGB ist an sehr hohe Hürden gebunden und nur mit hohen Anforderungen an die Planung rechtssicher umzusetzen. Der Bebauungsplan schafft jedoch die Voraussetzungen zur freiwilligen Installation von PV-Anlagen, so dürfen diese etwa die festgesetzten Gebäudehöhen zulässigerweise überschreiten.

Die Abteilung Verkehrsplanung fordert in ihrer Stellungnahme, dass aus verkehrsplanerischer Sicht eine Fuß- und Radwegeverbindung vom südlichen Ende des Sandbirkenwegs zur Wilhelm-von-Küngelen-Straße festgesetzt werden sollte. Eine solche öffentlich gewidmete Fuß-/Radwegeverbindung ist nicht vorgesehen. Die Belastungen für private Grundstückseigentümer, wenn ein für die Allgemeinheit nutzbarer Weg über ihr Grundstück führt, wäre nicht angemessen. Negative Folgen für das Plangebiet aufgrund einer fehlenden Wegeverbindung sind nicht zu erwarten. Die zukünftige Wegesituation stellt sich so dar, wie sie der bereits vorhandenen für die Bewohner des Sandbirkenweges entspricht. Eine Verschlechterung der Situation tritt nicht ein.

3. Familienverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan wurde am 20.10.2017 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die beabsichtigte Mischung aus verschiedenen Wohnangeboten, die der sozialen Vielfalt im Gebiet dient, wurde begrüßt. Die Erweiterung des Spielflächenangebotes für Kröllwitz und der neue Standort wurden positiv bewertet und als familienverträglich beurteilt. Die konkretisierten Inhalte des Bebauungsplans wurden im Jour fixe Familienverträglichkeit am 20. Oktober 2020 ebenfalls als familienverträglich beurteilt.

4. Klimawirkung

Die Abwägung von Klimabelangen ist zentraler Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Insbesondere der vorbeugende Gesundheitsschutz, Katastrophenschutz bzw. die Abwendung von Schadensereignissen und Energieversorgungsplanung müssen sich auch in der Bauleitplanung hinreichend wiederfinden. Die Belange des Klimas beziehen sich dabei zum einen auf die Klimafolgenanpassung durch Erhöhung der Widerstandsfähigkeit gegen Extremereignisse (Resilienz) und zum anderen auf den Klimaschutz durch eine Treibhausgasreduktion bzw. -vermeidung.

Im Sinne eines strategischen Klimaschutzes wird hier ein innerstädtischer Bereich maßvoll nachverdichtet, damit ein möglicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden wird.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“ ist auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung abgestimmt. Dennoch wurden in Hinsicht auf den Klimawandel in Frage kommende vorbeugende Maßnahmen und zugleich Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel umfänglich geprüft. Soweit es als verhältnismäßig zu bewerten war, erfolgten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Diese umfassen etwa die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,4, je nach Teilgebiet, so dass noch große Freiflächen verbleiben, die nicht versiegelt werden. Auch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erfolgte im Sinne der Freihaltung großer Flächen im Plangebiet. Zur Sicherung der Qualität der Freiflächen auch im Sinne von Klimaschutz und Klimavorsorge werden Schottergärten ausgeschlossen. Zudem wird eine Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen, eine Mindestanzahl an neu zu pflanzenden Bäumen pro Grundstück sowie das Anpflanzen eines Baumes mittig in der Wendeanlage vorgegeben. Ebenso verhindern die dabei vorgesehenen Laub- bzw. Obstbäume durch ihre Schatten spende und die Verdunstung von Wasser (Verdunstungskühle) die sommerliche Überhitzung von Freiflächen und sofern der Schattenwurf Gebäude erreicht wird auch einer Aufheizung von Gebäuden entgegengewirkt. Durch Laubbäume ist im Sommer in der Regel eine Absenkung der unmittelbaren Umgebungstemperatur von mindestens 2 bis 3 Grad zu verzeichnen. Daneben binden Bäume auch Staubpartikel.

Die Befestigung von Flächen für Fußwege und Stellplätze darf nur in der Weise erfolgen, dass Niederschlagswasser maximal zu 60 % abfließt, mindestens 40 % des Niederschlagswassers muss versickern. Wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt, gibt es auch eine entsprechende Verdunstungsrate des Wassers. Die Verdunstung hat positive Effekte für das Mikroklima (u.a. Verdunstungskühle).

Flache Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind zu begrünen. Hierdurch wird u.a. die Aufheizung von Gebäuden im Sommer begrenzt und verdunstendes Wasser aus der Substratschicht der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus (u.a. Verdunstungskühle). Die Festsetzung der Firstrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 von West-Nordwest nach Ost-Südost bzw. von Nordwest nach Südost ermöglicht die Installation von Solaranlagen auf den Dächern in der erforderlichen Ausrichtung. Für Fassaden werden helle Farben vorgeschrieben. Diese begrenzen im Sinne des Klimaschutzes das Aufheizen von Gebäuden im Sommer.

Da die Neuversiegelungen im Plangebiet in beschränktem Maße erfolgen werden und ein durchgrünter Charakter des Gebietes entsteht, ist nur von geringen Auswirkungen auf das Lokalklima im Plangebiet auszugehen. Auch in Bezug auf die Luftqualität sind keine signifikanten Änderungen durch den Quell- und Zielverkehr im Plangebiet zu erwarten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich nur geringe finanzielle Auswirkungen für die Stadt, ausschließlich durch Mehraufwendungen im Unterhalt.

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.

Die Kosten für die Planung des Ausbaus des Sandbirkenweges und des Ausbaus sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung von der Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenbahn“ e.G. übernommen werden. Der Ausbau des zum Plangebiet gehörigen Teils der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße soll über einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung mit einem weiteren privaten Investor durch diesen übernommen werden. Der Ausbau der privaten Verkehrsfläche liegt auch in der Hand dieses Investors.

Für neu hinzukommende öffentliche Verkehrsflächen fallen zukünftig für die Stadt Unterhaltungskosten an. Große Teile der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind schon gewidmete Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Zusätzliche Flächen und somit zusätzliche Unterhaltungskosten betreffen die normgerechte Verbreiterung des Sandbirkenweges und die neue Wendeeinrichtung sowie das letzte Stück der Stichstraße an der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße. Durch die Verbreiterung des Sandbirkenweges einschließlich der Erweiterung um einen Wendehammer kommen zusätzliche Flächen von ca. 920 m² hinzu. Die noch auszubauende Fläche des Stichts der Wilhelm-von-Kügelgen-Straße beträgt ca. 150 m². Damit ergeben sich Unterhaltskosten in Höhe von ca. 3.000 Euro pro Jahr.

Anlagen:

Abwägung vom 14. August 2023