HALLE ★ *Die Stadt*

# Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07275**
Datum: 27.05.2008
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat Planen, Bauen und Umwelt

| **Beratungsfolge** | **Termin** | **Status** |
|---|---|---|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 12.08.2008 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 27.08.2008 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk (Satzungsbeschluss des Stadtrates am 28.02.2007, Beschluss Nr. IV/2007/06129) in den in der Anlage gekennzeichneten Teilbereichen zu ändern (1. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 71, 76, 100, 101, 102, 104, 109, 110 und 125 in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 13 mit einer Fläche von 0,45 ha.
3. Die 1. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.
4. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143**
**Kröllwitz, Kreuzvorwerk**

**Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk ist seit dem 06.06.2007 rechtswirksam. Auf Antrag des Vorhabenträgers sollen in drei Teilbereichen Änderungen vorgenommen werden. Die beantragten Änderungen umfassen:

- die Veränderung der Lage und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Sattlermeisterhauses einschließlich der Anpassung der Stellplätze und des Pflanzgebotes pm2 sowie den Wegfall der festgesetzten Geschossigkeit (Flurstücke 100, 101 und 102);
- den Wegfall der überbaubaren Grundstücksfläche und der dazugehörigen Garagen/Stellplätze für 4 bisher vorgesehene Einfamilienhäuser (Flurstücke 101, 102, 104 und 109);
- die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen für das mittlere Gebäude südlich des Reitplatzes (Flurstück 76);
- der Wegfall des festgesetzten mittleren Baumes südlich des im vorherigen Punkt benannten Gebäudes (Flurstück 125) und
- die Umwandlung von 2 Stellplätzen in 2 Garagen nordwestlich der Direktorenvilla (Flurstück 71).

Die Änderungsbereiche mit den Flurstücken sind in der beigefügten Anlage gekennzeichnet.
Die Notwendigkeit der Änderungen rührt daher, dass die bisher schon festgesetzten „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ im Bereich des Flurstückes 100 zu einem Wohnkonzept der 4. Generation (Altenpflegeheim) weiterentwickelt werden sollen. Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben zum notwendigen Flächen- und Raumbedarf erhöhen sich die notwendige Kubatur und der Grundflächenbedarf. Um den Zuwachs an überbaubarer Grundstücksfläche zu kompensieren, entfallen 4 ehemals vorgesehene Einfamilienhäuser.
Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 76 liegt darin begründet, dass für die zukünftigen Nutzer Abstellmöglichkeiten zur Steigerung der Wohnqualität geschaffen werden müssen, die bisher so nicht vorgesehen waren.
Der Wegfall eines festgesetzten Baumes hat seine Ursache in dem schlechten Zustand dieses Baumes, die erst jetzt in dieser Deutlichkeit erkannt werden konnte.
Die Notwendigkeit der Umwandlung von 2 Stellplätzen in 2 Garagen ist dem Alter der zukünftigen Nutzer geschuldet und an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Die geplanten Änderungen am städtebaulichen Konzept werden stadtplanerisch befürwortet und ändern nichts an der Qualität der geplanten Gebäude und der Freiflächengestaltung.
Für die 1. Änderung wird die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angestrebt. Der Änderungsumfang berührt nicht die Grundzüge der bisherigen Planung. Die derzeitige überbaubare Grundstücksfläche weicht nicht wesentlich von der zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ab. Ein entsprechender erster Nachweis wurde vom Vorhabenträger vorgelegt. Die bisher festgesetzten Pflanzgebote werden nur lage- aber nicht flächenmäßig verändert. Mit der Änderung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch werden FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Auch durch den Wegfall der bisher festgesetzten Geschossigkeit ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen der Planungsziele, da die bisher schon festgesetzte absolute Höhe baulicher Anlagen unverändert beibehalten wird.

Die Familienverträglichkeit der bisherigen Wohngebietsplanung wird durch die Änderungen nicht berührt, da diese keinen Einfluss auf die bisher schon familien- und kinderfreundliche Bebauung mit ruhigen Wohnstraßen einem Spielplatz und hohem Grünanteil haben.
Finanzielle Auswirkungen hat das Änderungsverfahren für die Stadt nicht, da mit dem Veranlasser ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen wird.