

Erläuterung Bebauungsplan Nr. 179 der Bürgerinitiative-Kröllwitz (Manuskript mündlicher Vortrag Sven Griep BI-Kröllwitz zum Bebauungsplan)

Päambel zum Planentwurf:

Die ungewöhnliche Aufgabe des OB Dr. Wiegand an die Bürger, eine eigene Planung für den B-Plan vorzulegen und damit konstruktiv Einfluß zu nehmen, wurde angenommen. Der Entwurf war nicht einfach, da auch ein rechtsicherer Vorschlag angestrebt wurde. Notwendig dazu war die ehrliche Befassung mit den Belangen aller Beteiligten. Die Regeln dazu ergeben sich aus der Betrachtung der Vorgaben der Beteiligten und des Umfeldes:

- maximale Bebauung/Nutzung der wertvollen Fläche (Investor)
- minimale Bebauung/Erhalt der Wohnqualität (Bürgerinitiative)
- vorhandene prägende Bebauung des Umfeldes
- Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan
- möglichst gute Lösung unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen für Wohnqualität/Verkehrsführung- und Aufkommen
- Vermeidung eines Rechtsstreites

Ergebnis: (I, II, III = Geschossigkeit)

- Achsen-/Zeilenbebauung der Umgebung aufnehmen (definierte Baufelder) und Grün- und Belichtungszüge erhalten
- typische Baukörper im Umfeld sind: MFH, RH, EFH
- Aufnahme aller drei Strukturen ebenso im Planvorschlag
- Gebäudetyp und Geschossigkeit jeweils in Anlehnung näheres Umfeld
- Abstufung aller Bebauungshöhen vermittelnd zum Umfeld
- maximale Gebäudehöhe und Größe unter Berücksichtigung des Umfeldes
- im unteren Teil ist Investorplan gut angepasst: EFH wie Bestand westlich
- Mitte und Norden sind wirklichkeitsorientiert an das Umfeld anzupassen:
- hier: westlich EFH (I), östlich RH (II), ganz oben ein einzelnes MFH (III)

- Bebauung im Einzelnen:
(Betrachtungskette: Bestand/**Neu**/Bestand)
- unterer Bereich:
Bestand westlich EFH (I), **neue EFH (II)**, Bestand östlich MFH (III)
- mittlerer Bereich:
Bestand westlich EFH (I), **neue RH (II)**, Bestand östlich RH (II)
- oberer Bereich:
Bestand nördlich MFH (III), **neues MFH (II) neue RH (II)**
seitlich westlich EFH (I), **neues MFH (II)**, seitlich östlich RH (II)
Abstaffelung Höhe mit maximaler seitlicher Annahme (II)
- maximale Gebäudehöhe bei II Geschossen und Flachdach: 7m
- für Satteldächer neue Regelung notwendig für gleiche Belichtung

weitere Ergebnisse:

- geplante Größen (Bsp. RH) angepasst an heutige Bedürfnisse
- Überschreitung der Bebauungsdichte gegenüber FNP: ca. 30%
- keine Durchgangsstrasse (jedoch LKW-Wende-geeignet), grüne ruhige Mitte
- Anpassung der Ausfahrt Sandbirkenweg ohne Kreuzungsversatz, dadurch Anwohnerbeeinträchtigung minimiert
- insgesamt verträgliche maximale Bebauung für den Investor
- hohe Wohnqualität
- angemessene Erhöhung der Flächenutzungsplanvorgaben

Der Planvorschlag ist von der BI nur in seiner Gesamtheit (Lage, Größe und Höhe der Gebäude sowie Verkehrsführung) bindend unterbreitet worden.

Nicht bindend im vorliegenden BI-Vorschlag sind:

Strassenbreiten und detaillierte Lage
Anordnung der Stellplätze
Anordnung der Grünpflanzung

Halle, 13.11.2018