

		Kurzprotokoll	Datum: 20.01.2020
Thema:	B-Plan Nr.179 „Kröllwitz, Wohnbebauung Sandbirkenweg“, trilaterale Abstimmung mit BI und Investoren am 19.11.2019		
Teilnehmer:	Frau Müller BI Sandbirkenweg Herr Müller BI Sandbirkenweg Herr Griep BI Sandbirkenweg Herr Tanner BI Sandbirkenweg Herr Rohde BI Sandbirkenweg Herr Wilk BI Sandbirkenweg Herr Voigt BI Sandbirkenweg Herr Hönig Saale Immobilien GmbH Herr Dr. Daab DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH Herr Geyer WG Eisenbahn, Vorstand Herr Simeonow WG Eisenbahn, Vorstand Herr Loebner Stadt Halle, Fachbereichsleiter Planen Herr Friedewald Stadt Halle, Teamleiter Nord/West		
		Verantwortung/Termin:	
Anlass:	Anlass für das Gespräch sind die während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf zu Tage getretenen Kommunikations- und Verständnisprobleme zwischen dem Planer und der Stadt. Die BI hatte eine Liste veröffentlicht mit Abweichungen zum gemeinsamen Entwurf und zu weiteren Auffälligkeiten, die z.B. in den Eingaben angesprochen wurden, aber sich nach ihrer Meinung nicht im Entwurf wiederfinden. Diese Liste wurde Punkt für Punkt durchgegangen.		
Beratungsverlauf:	<ul style="list-style-type: none"> Die Gebäude werden um bis zu 2 m höher BI: Es war die Bezugshöhe Sandbirkenweg vereinbart. Herr Daab bestätigt diese Aussage und erklärt, dass die geplanten Gebäude mit dieser Bezugshöhe erstellt werden können. Den an den ursprünglichen Verhandlungen nicht Beteiligten wird erklärt, dass von 2 Geschossen zu je 3 m und 1 m Sockelhöhe für den Ausgleich des geneigten Grundstücks ausgegangen wurde. Herr Friedewald führt aus, dass hierfür z.T. Geländemodellierungen erforderlich sind, Herr Loebner weist daraufhin, dass die Entwässerung gewährleistet werden muss. Herr Loebner bemerkt, dass die zukünftige Höhe des Sandbirkenwegs leicht abweichen kann. Die Abweichungen werden auf jeden Fall weniger als 10 cm betragen, so dass keine großen Anpassungen an den Einfahrten und Zugängen der Grundstücke an der Westseite des Sandbirkenwegs erforderlich sein werden. Die Bezugshöhe im WA2 wird festgelegt für jedes Baufeld auf die derzeitige Höhe des Sandbirkenwegs am Schnittpunkt der Gebäudeachsen. Abweichungen liegen bei weniger als 10 cm. Zur Herleitung der geplanten Gebäudehöhen siehe Plan von DNR vom 10.12.2019 in der Anlage zum Protokoll.		

- Gebäude nicht auf 2 Stockwerke begrenzt, nur 2 Vollgeschosse

Die Stadtverwaltung gibt zu bedenken, dass der im Kompromiss verwendete Begriff "Stockwerk" weder bauordnungsrechtlich noch planungsrechtlich existiert und daher der Begriff "Vollgeschosse" zu verwenden sei. Laut Herrn Friedewald gibt es trotzdem keine Möglichkeit, im Dachgeschoss Wohnraum unterzubringen. Die BI hat große Zweifel an dieser Interpretation der Landesbauordnung. Nach ihrer Meinung soll im Bebauungsplan die Anbringung von Balkonen für das Dachgeschoss untersagt werden.

- Gebäude erhalten zusätzlich 3 m tiefe Balkone

In den vorausgegangenen Beratungen wurde nicht über Balkone gesprochen. Das haben alle Beteiligten bestätigt. Die BI ist daher von Balkonen entsprechend der Landesbauordnung, d.h. max 1.5 m Überstand zur Fassade, ausgegangen. Der Wunsch, jetzt plötzlich 3 m tiefe Balkone zu bauen, wird als eine wesentliche Veränderung betrachtet.

Auch die BI weiß, dass Balkone ein wichtiges Element für eine moderne Wohnung sind und will sich einer Vergrößerung über 1,5 m nicht vollständig verschließen.

Herr Friedewald schlug als Kompromiss vor, die Zulässigkeit von Balkonen mit einer Tiefe von maximal 3 m auf die Südwestfassade zu begrenzen. Herr Griep unterbreitete den Vorschlag, die Tiefe der Balkone auf 2,5 m zu begrenzen und diese auf der Fassadenschmalseite zum Sandbirkenweg hin (Nordwestfassade) auszuschließen. Die WG Eisenbahn betonte, dass der Entfall der Balkone für sie nicht in Frage kommt.

In einer Stellungnahme der BI vom 09.01.2020 erklärte diese, dass sich der Kompromissvorschlag von Herrn Griep nur auf Balkone von 2,5 m Tiefe auf der Südseite bezogen hat und die BI nur dieser Abweichung zustimmt. Damit gibt es zu diesem Punkt einen Dissens.

Herr Müller sieht auch die Problematik, dass im Dachgeschoss ebenfalls Balkone gebaut werden könnten. Die BI fordert, dass dies im Bebauungsplan ausgeschlossen werden soll.

- Hinweis auf die 81 Eingaben zum Aufstellungsbeschluss und die Nichtberücksichtigung in der Begründung

Herr Loebner verwies darauf, dass gerade die Gesprächsrunde beim Oberbürgermeister und die sich daran anschließende Moderation dazu dienen, sollte, ein konsensuales Ergebnis zu erzielen. Seiner Meinung nach sind die wesentlichen Fragen und Einwände im Vorentwurf berücksichtigt. In Einzelfällen sind eventuell noch Konkretisierungen erforderlich.

Herr Loebner spricht an, dass das bisher in den Verhandlungen

gen erreichte nicht erneut in Frage gestellt werden soll. Die Nachfrage der BI warum das bei den Balkonen anders sein soll, blieb unbeantwortet.

- nicht gesicherte Entwässerung/Anmerkungen zur Niederschlagswasserableitung

Herr Friedewald wies auf die inzwischen vorliegende Stellungnahme der HWS zu dem Standort hin. Dort wird die grundsätzliche Entsorgbarkeit des Standortes in Bezug auf Schmutz- und Niederschlagswasser bestätigt. Die Stadt wird vor der Offenlage des Entwurfes eine Untersuchung zur Entwässerung von den Investoren abfordern, die von der HWS bestätigt sein muss. Diese wird zum Entwurf mit offengelegt.

Differenzen zur Entfernung Haltestellen ÖPNV

Herr Loebner führt aus, dass die Entfernungen hier Luftlinie zu verstehen ist. Die Angaben werden im überarbeiteten Vorentwurf der jetzigen Verkehrsführung entsprechend angepasst.

Bebauungsdichte nach Flächennutzungsplan (FNP)

Herr Dr. Daab führte aus, dass der FNP nur in Bezug auf Darstellungen verbindlich ist. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche und das wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Herr Loebner regte an, dass in der überarbeiteten Begründung zum Vorentwurf ausführlicher auf das Thema Dichte eingegangen wird.

- Verweis auf stark über dem Bedarf liegende Neubautätigkeit

Herr Loebner erläuterte, dass bei der Stadt andere Untersuchungen vorliegen, die einen deutlichen Bedarf an Neubauten nachweisen. Er verwies auf den seit 2015 wieder messbaren Suburbanisierungseffekt (Abwanderung vor allem junger Familien in das Umland). Die Begründung zum überarbeiteten Vorentwurf soll stärker auf den Bedarf eingehen. Die BI stellt klar, dass alle ihr vorliegenden Zahlen diese Interpretation nicht unterstützen.

- Nichtberücksichtigung der gebietstypischen Vorgartenbereiche

Laut Herrn Friedewald ist die in der vorliegenden Begründung gemachte Formulierung missverständlich. Es bleiben mindestens 3 m Abstand zur Straße. Damit seien die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses erreicht.

- fehlendes Gesamtkonzept Kröllwitz

das vom Stadtrat geforderte Verkehrskonzept für ganz Kröllwitz sieht Herr Loebner mit den zur Zukunftswerkstatt präsentierten Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung durch die VCS Halle als erfüllt. Herr Müller bemängelt viele sachliche Fehler und verweist zu Details auf die Webseite der BI. Herr Friedewald erklärte, dass ihm diese Analyse der BI auf ihrer Webseite nicht bekannt ist. Der Hinweis zu dem Verkehrs-

<p>konzept wird an die zuständige Stelle der Stadtverwaltung weitergeleitet.</p> <p>Der von der BI befürchtete Wegfall von 5 Stellplätzen im Stich Wilhelm-von Kugelgen-Straße ist nach der vorliegenden Stellungnahmen der Fachabteilung nicht vorgesehen.</p> <p>Es gibt nach Aussage der BI den Wunsch der Bewohner der Häuser Wilhelm-von-Kugelgen-Straße Nr. 5 und 7, ähnlich wie auf der Westseite der Straße hinter den Häusern, Stellplätze zu bauen. Das unterliegt nicht den Regelungen des Bebauungsplanes. Anträge in Bezug auf die Erhaltungssatzung, den Denkmalstatus der Häuser und für eventuelle Grundstückszufahrten können bei den entsprechenden Stellen der Stadt jederzeit gestellt werden.</p> <p>Zusammenfassung: Herr Loebner führte aus. Dass der vorliegende Vorentwurf gemäß den nachfolgenden Festlegungen kurzfristig überarbeitet und danach nochmals für einen Monat offen gelegt wird. Die erneute Offenlage wird voraussichtlich im Februar 2020 erfolgen.</p>	
<p>Festlegungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die maximal zulässige Traufhöhe von 7 m und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für das WA 2 von 10 m wird für jedes Baufeld ein Bezugspunkt in NHN-Höhe in Höhe des unmittelbar angrenzenden Sandbirkenweges festgesetzt. Die Festsetzung der NHN-Höhe erfolgt in Dezimeter. Zur Herleitung der geplanten Gebäudehöhen siehe Plan von DNR vom 10.12.2019 in der Anlage zum Protokoll. 2. Die WG Eisenbahn prüft die zwei vorgeschlagenen Kompromisse zu den Balkonen und teilt das Ergebnis ihrer Prüfung vor Protokollbestätigung mit. <p>Die BI verweist darauf, dass es aus ihrer Sicht nur 3 Fakten gibt: Erhöhung der Tiefe außerhalb der Front von 1,5 m auf maximal 2,5 m, Beschränkung dieser Tiefe nur auf der Südseite und Beschränkung auf das 1. Obergeschoss.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Zum Entwurf wird durch die Investoren eine Vorplanung zur Entwässerung (besonders Niederschlagswasser, Rückhaltung und/oder Versickerung) vorgelegt, die vorab mit der HWS abgestimmt und von dieser bestätigt werden muss. Falls am Standort Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll, ist die Machbarkeit über ein entsprechendes Baugrundgutachten nachzuweisen. 4. Die Entfernung zur Haltestelle wird im überarbeiteten Vorentwurf angepasst. 5. Das Thema Dichte wird im überarbeiteten Vorentwurf aus- 	<p>V.: Planer T.: im Zuge des überarbeiteten Vorentwurfes des Bebauungsplanes</p> <p>V.: WG Eisenbahn T.: zeitnah</p> <p>V.: Investoren T.: vor Entwurf B-Plan</p> <p>V.: Planer T.: zum überarbeiteten Vor-</p>

<p>föhrlicher diskutiert.</p> <p>6. Das Thema Bedarf wird im überarbeiteten Vorentwurf ausführlicher hergeleitet.</p> <p>7. Überarbeitung des vorliegenden Vorentwurfes gemäß den Festlegungen 1-6 und erneute Offenlage des überarbeiteten Vorentwurfes für einen Monat. Die Investoren lassen sich die Übereinstimmung des überarbeiteten Vorentwurfes mit dem Moderationsergebnis und den o.g. Festlegungen schriftlich von der BI bestätigen.</p> <p>8. Die BI wünscht mit Email vom 09.01.2020 eine umfassendere Betrachtung der Kritikpunkte zum Verkehrskonzept im Bebauungsplanverfahren. Der Planer und die Verwaltung prüfen eine Ergänzung in der Begründung.</p>	<p>entwurf</p> <p>V.: Planer T.: zum überarbeiteten Vorentwurf</p> <p>V.: Planer T.: zum überarbeiteten Vorentwurf</p> <p>V.: Planer T.: zeitnah</p> <p>V.: Planer/ FB Planen T.: zeitnah</p>	
<p>Ergänzung zum Punkt 2 der Festlegungen</p> <p>Die WG Eisenbahn hat das Ergebnis der Prüfung gemäß Punkt 2 der Festlegungen per Mail vom 09.12.2019 mitgeteilt:</p> <p>„Wir greifen den Vorschlag von Herrn Griep auf und stimmen somit einer Reduzierung der Balkontiefe in Bezug zur Gebäudeaußenkante von 2,50 m zu. Grundvoraussetzung für diese Zustimmung ist der Erhalt einer möglichen Ausbildung von Balkonen, auch auf der Nordostfassade (Längsseite in Orientierung zur Lettiner Straße) zzgl. den sowieso geplanten Balkonen auf der Südwestfassade (Längsseite in Orientierung zur Döläuer Straße). Eine weitere Grundvoraussetzung bleibt das Verhältnis von 50 % der Ausbildung von den Balkonbreiten zur gesamten Gebäudelänge (auf beiden Seiten). Auf die Planung von Balkonen auf den Giebelseiten werden wir hingegen konsensual verzichten.“</p> <p>Zusatz der BI: Die BI hat ihre Zustimmung zur Abweichung von der Landesbauordnung nur für die Südseite erteilt.</p>		
<p>Für die Richtigkeit:</p> <p>Lars Loebner Fachbereichsleiter</p>	<p>Für die Richtigkeit:</p> <p>Frau Müller für die Bürgerinitiative</p>	<p>Für die Richtigkeit:</p> <p>Herr Hönig für die MIB</p>
<p>Für die Richtigkeit:</p> <p>Herr Geyer für die WG Eisenbahn</p>	<p>Für die Richtigkeit:</p> <p>Herr Simeonow für die WG Eisenbahn</p>	<p>Anlage: Plan zur Geländehöhenherleitung von DNR vom 10.12.2019</p>
<p>Verteiler: Teilnehmer, Herr Rebenstorf, Herr Dr. Wiegand</p>		