

ALTMARK PROJEKT

GARDELEGEN GMBH

PLANUNGSGESELLSCHAFT

HOCHBAU / TIEFBAU

Büro: Stendaler Chaussee 9, 39638 Gardelegen

Tel.: 03907/774030, Fax: 03907/774059



Bebauungsplan Wohnstandort Klammstieg Gardelegen

Stand 09/2015

Teil 1

Begründung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.1 Flächennutzungsplan	3
1.2 Bebauungsplan	3
1.3 Vorschriften, Verordnungen, Gesetze	3
2. Planungsanlaß, Planungsziele	4
2.1 Planungsanlaß	4
2.2 Übergeordnete Planungen	4
3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4. Planinhalt und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung	9
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Erschließung	9
4.3.1 Verkehrsflächen	9
4.3.2 Ver- und Entsorgung	9
5. Städtebauliche Werte	10

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

1.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Gardelegen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

1.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Stadtgebiet von Gardelegen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hat die Stadt das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan **„Wohnstandort Klammtstieg“** mit der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ eingeleitet.

Das Planverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Es handelt sich hier um eine Fläche, die der Wiedernutzung zugeführt werden soll.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der städterbaulichen Entwicklung. Es handelt sich hier um eine Fläche der Nachverdichtung.

1.3 Vorschriften, Verordnungen, Gesetze

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Als Kartengrundlage für die Planzeichnung mit dem rechtlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke dient eine aktuelle Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000.

2. Planungsanlaß, Planungsziele

2.1 Planungsanlaß

Das Flurstück 266/4 der Flur 14 in der Gemarkung Gardelegen befinden sich unweit des Zentrums der Stadt Gardelegen am Klammstieg. Hierbei handelt es sich um ein nicht bebauten Grundstücksteil, der sich zwischen der Bebauung am Klammstieg und der Bebauung im Marienbreiter Weg befindet.

Auf dem Grundstück befand sich eine Gärtnerei die bereits vor Jahren aufgegeben wurde. Eine Nutzung liegt seit dem nicht vor. Für diesen Standort liegen bereits mehrere Bauanfragen vor die jedoch auf Grund der Plansituation abgelehnt werden mussten.

In der Kernstadt der Einheitsgemeinde Gardelegen stehen nur noch wenig Bauflächen für den Eigenheimbau zur Verfügung, der Bedarf an Bauflächen ist jedoch sehr hoch. Der Standort bildet eine Alternative zum Wohnstandort „Am Kämmereiforst“, der bereits zu ca. 53 % ausgelastet ist.

Daher beabsichtigen die Stadt Gardelegen das Grundstücke für eine Bebauung von max. 3 Eigenheimen durch die Erstellung eines Bebauungsplanes vor zubereiten.

Die Erschließung ist über den Klammstieg vorgesehen.

2.2 Übergeordnete Planungen

Entsprechend dem „Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)“ und dem „Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark“ der Landkreise Salzwedel und Stendal besitzt die Stadt Gardelegen eine zentrale Bedeutung für den südlichen Teil des Altmarkkreises Salzwedel und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Gewerbe dar. Im LEP-LSA, Punkt 2.1.Z38 wird die Kernstadt Gardelegen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgesetzt.

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Damit verbunden sind bei Bedarf auch Erweiterungen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Außerdem sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe auch als Wohnstandorte zu entwickeln (LEP-Land Sachsen - Anhalt 2010, Z28).

Eine vorrangige Entwicklung von Wohnstandorten in der Kernstadt entspricht dieser Zielsetzung.

Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose hat sich Gardelegen etwas positiver entwickelt.

Nach der Prognose wurde 2014 mit 22.612 Einwohnern gerechnet. Nach dem Stand des Einwohnermeldeamtes beträgt die Einwohnerzahl zum 31.12.2014 aber 23.417 Personen. Der Abwärtstrend konnte etwas eingedämmt werden.

Die Stadt Gardelegen hat in den letzten Jahren die wirtschaftliche Entwicklung, unter Anwendung der Programme zur Entwicklung der Wirtschaft (GA – Mittel), im Wesentlichen auf die Kernstadt konzentriert. Es wurden Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen, die zu weiteren Ansiedlungen geführt haben.

Im Ergebnis kann der Bereich Gardelegen des Arbeitsamtsbezirkes Stendal, auf eine Arbeitslosenquote von 7,7 %, zum Aug.2015 verweisen. Dies liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

Die Ertragslage der Einzel- und Mehrfamilienhaushalte führt zu weiteren Nachfragen hinsichtlich von Wohnungseigentum. Im ländlichen Bereich wird dies vorrangig über Eigenheime realisiert und weniger über Eigentumswohnungen, weil sich die Grundstückspreise noch in moderaten Bereichen befinden.

Auch der Leerstand in der Wohnungsvermietung ist gegenüber dem Landesdurchschnitt sehr niedrig und liegt z. B. bei der Wobau Gardelegen GmbH, als größtem Vermieter in der Region, unter 5 % und ist damit keine Alternative.

Zusätzlicher Bedarf entsteht auch weiterhin durch höhere Ansprüche an die Größe der Wohnflächen. Die üblichen Wohnungsbauten bis 1990 weisen Flächen von max. 70 m² – 80 m² aus. Die Anforderungen entwickeln sich im Trend aber auf 100 m² und größer.

Zur Absicherung der Nachfrage sowie Sicherung des Wirtschaftsstandortes Gardelegen ist die Ausweisung weiterer Wohnbaufläche dringend erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich jetzt vorrangig auf innerstädtische Bereiche, Wiederbelebung von Flächen die durch erfolgten Abriss baulicher Anlagen oder ungenutzte Brachflächen, einer Nutzung zuzuführen sind sowie auf Grundstücke die sich in Eigentum der Stadt Gardelegen befinden,

Zur Absicherung der Nachfrage sowie Sicherung des Wirtschaftsstandortes Gardelegen ist die Ausweisung weiterer Wohnbaufläche dringend erforderlich.

Die städtebauliche Entwicklung konzentriert sich jetzt vorrangig auf innerstädtische Bereiche, Wiederbelebung von Flächen die durch erfolgten Abriss baulicher Anlagen einer Nutzung zuzuführen sind sowie auf Grundstücke die sich in Eigentum der Stadt befinden.

Auf Grund der Infrastruktur und der Standortlage werden aber überwiegend Bauflächen in der Kernstadt Gardelegen sowie in den Ortslagen Mieste, Jävenitz und Letzlingen gesucht, Im Ortsteil Wiepke sind Baugrundstücke vorhanden aber es liegen keine Nachfragen vor. Für die zurückliegenden Jahre (nach der Gebietsreform) wurden nachfolgende Anträge innerhalb von B-Plangebieten und Baulücken gestellt und genehmigt.

2011 29 Bauanträge
 Kernstadt 13
 Ortsteile 16

2012 39 Bauanträge
 Kernstadt 17
 Ortsteile 22

2013 28 Bauanträge
 Kernstadt 13
 Ortsteile 15

2014 20 Bauanträge
 Kernstadt 6
 Ortsteile 14

2015 36 Bauanträge (Stand 31.08.2015)
 Kernstadt 21
 Ortsteile 15

Auf Grund der Bereitstellung der Bauflächen am Standort am Kämmergeiforst ist ein deutlicher Anstieg der Bauanträge speziell in der Kernstadt zu verzeichnen. Seit Juli 2015 ist an diesem Standort die Erschließung fertig gestellt und somit die Voraussetzung für die Bebauung gegeben. Bereits jetzt sind 13 Grundstücke vergeben und weitere 5 Grundstücke reserviert. Der Stadt liegen noch weitere Anträge auf Bauland für den Bereich der Kernstadt vor. Für die Antragsteller kommt der Standort „Am Kämmergeiforst“ jedoch nicht in Frage. Zur Deckung dieser Anfragen ist der vorliegende Bebauungsplan dringen erforderlich.

3. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Vor dem Salzwedler Tor“, am östlichen Fahrbahnrand des Klammstieges (siehe Bild 1).

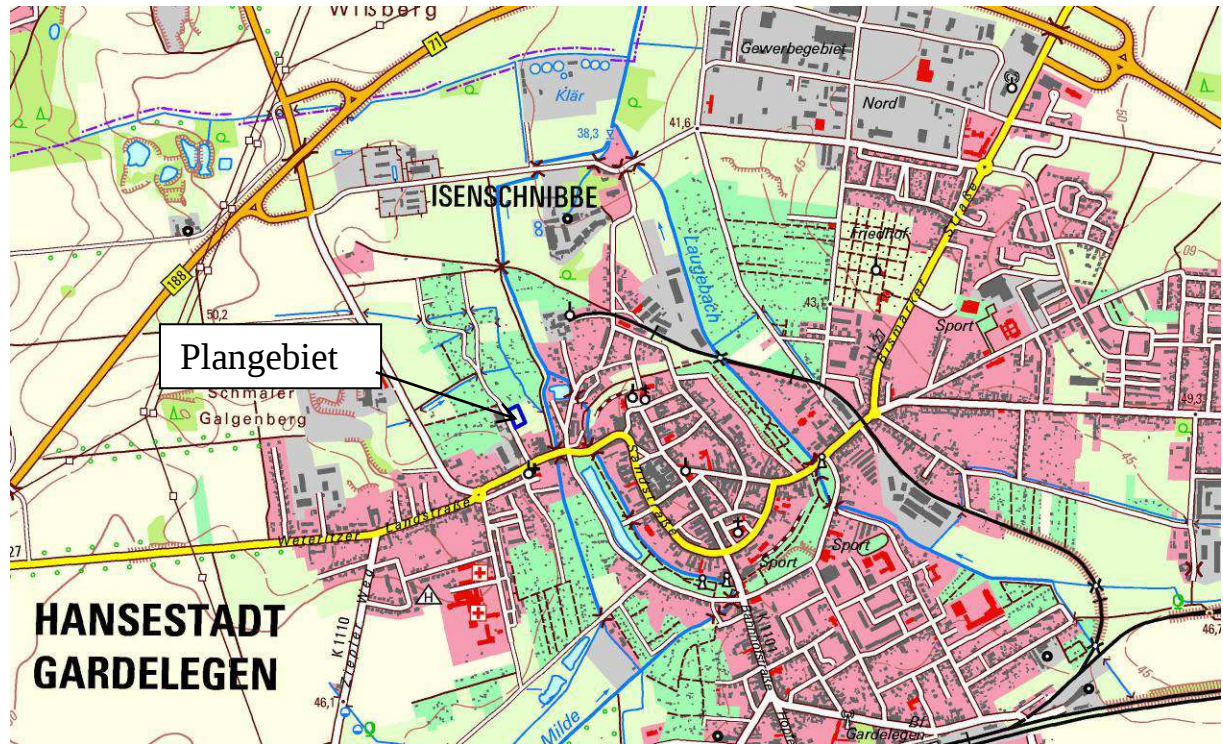


Bild 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt östlich an den Klammstieg, es liegt westlich des Stadtkern und im näheren Einzugsbereich des Altmark Klinikums.

Die Bilder 2 bis 4 zeigen die derzeitige Nutzung des Plangebietes und die umgebende Bebauung, bzw. Nutzung.



Bild 2: Plangebiet in östlicher Richtung



Bild 3: Zuwegung zum Plangebiet und westlich angrenzende Bebauung



Bild 4: Klammstieg in Richtung Straße „Vor dem Salzwedler Tor“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.400 m² und wird in der zeichnerischen Festsetzung durch die Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Dieser Geltungsbereich umfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Gardelegen:

- Flur 14, Flurstück-Nr. 266/4, teilweise

4. Planinhalt und Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gekennzeichnet.

4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche eignet sich durch ihre günstige Lage zum Zentrum der Stadt Gardelegen und durch die umliegende Bebauung für die geplante Nutzung als Wohngebiet.

Die Nutzung die im „Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, wird gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt östlich an den Klammtstieg an. Für die Erschließung erfolgt über den Klammtstieg.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorh. Leitungssystem im Klammtstieg.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken wird auf denselben versickert.

Die Verlegung der vorhandene Freileitung wird durch die avacon vorbereitet.

5. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes

2.400 m²

➤ Allgemeines Wohngebiet

2.400 m²

Die Begründung und der dazugehörige Entwurf des Bebauungsplanes haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

In der Sitzung vom wurde der Bebauungsplan mit Begründung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtrat mit Beschluss gebilligt.

Gardelegen, den