**Stadt Haldensleben
Die Bürgermeisterin
Bauamt**

**B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 01.03.2018**

Beschluss-Nr.: 350-(VI.)/2018

**Gegenstand der Vorlage:
Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer Straße", Haldensleben**

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a und b Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Wie im Rahmen der Bedarfsprognosen für die Neufassung des Flächennutzungsplanes ermittelt wurde, besteht in Haldensleben ein strukturelles Wohnungsdefizit an Einfamilienhausgrundstücken, das mittelfristig weitere Baugebiete für den Einfamilienhausbau erfordert, um der Abwanderung der Bewohner in umliegende Gemeinden vorzubeugen.

Als Mittelzentrum und Kreisstadt ist es Aufgabe der Stadt entsprechende Baulandreserven vorzuhalten, um Baugrundstücke für junge Familien bereitzustellen und somit auch dem demographischen Wandel entgegenzuwirken.

Da die Baugrundstücke in der Werderstraße bereits vermarktet sind, die Stadt nur noch wenige Baulandreserven anbieten kann und die Nachfrage nach zentrumsnahem Bauland weiterhin besteht, ist es erforderlich, neue Baugebiete zu erschließen. Über den Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ sollen auf dem Grundstück Gemarkung Haldensleben, Flur 9, Flurstück 1392 auf einer Fläche von 3,3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sind in den letzten Jahren die Preise für Erschließungsmaßnahmen und für landschaftsplanerische Maßnahmen erheblich gestiegen, so dass alle Möglichkeiten der Kostenreduktion in Anspruch genommen werden sollen. Hierzu gehört auch die Nutzung der Möglichkeit des Gesetzgebers zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Neben der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird die Stadt die Nutzung für Wohnzwecke durch die Kaufverträge sichern. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus den festgesetzten Bauflächen im Umfang von 31.220 m² multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wurde für Baugebiete im Umfang von 27.831 m² mit 0,3 und im Umfang von 3.389 m² mit 0,4 festgesetzt. Sie beträgt insgesamt 9.705 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13 b BauGB wird somit eingehalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) wurde im Rahmen einer Vorprüfung der Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Ca. 170 Meter südlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3734-302 "Untere Ohre". Die für die Schutz- und Erhaltungsziele maßgeblichen Lebensraumtypen und Arten sind an Gewässer gebunden. Das Plangebiet weist keine Verbindung zu Gewässern oder wasserführenden Gräben zur Ohre auf. Aufgrund der baulich geprägten Flächen zwischen der Ohre und dem Baugebiet sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszuschließen. Das Baugebiet grenzt im Süden unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Flächen an der Gänsebreite an.

Aufgrund der vorgenannten Prüfungsergebnisse soll der Bebauungsplan "Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 30.000,- EUR

HH-Jahr 2017, KTR: 5110102, KST:60100101,I.-Nr.: I603-0027, SK/FK 096122/

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr, KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	21.02.2018	
Hauptausschuss	22.02.2018	
Ausschuss für Umwelt, Landwirtschaft, Forsten und Abwasserangelegenheiten	28.02.2018	
Stadtrat	01.03.2018	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2a: Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ – Planzeichnung Entwurf

Anlage 2b: Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ – Begründung Entwurf

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 01.03.2018, den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gänsebreite-Neuenhofer Straße“, Haldensleben, öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Begründung wird gebilligt.

Der Auslegungsbeschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen.

i.V.

**Wendler
stellv. Bürgermeisterin**