

**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 07.06.2018**

Beschluss-Nr.: 370-(VI.)/2018

**Gegenstand der Vorlage:
Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer Straße", Haldensleben, als Satzung**

Gesetzliche Grundlagen:

§ 10 i. V. m. §§ 13 a) und b) Baugesetzbuch (BauGB)
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

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 Haldensleben 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“ sollten auf dem Grundstück Gemarkung Haldensleben, Flur 9, Flurstück 1392 auf einer Fläche von 3,3 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 38 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 § 13b 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 § 13b 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.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 01.03.2018 gebilligt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2018 um Stellungnahme zum Planungsentwurf gebeten. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung des Entwurfes geführt haben. Parallel hat der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ in der Zeit vom 16.03.18 bis einschließlich 18.04.18 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslage wurden im Stadtanzeiger am 08.03.18 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslage ist eine Stellungnahme von Bürgern eingegangen. Der Abwägungsvorschlag i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist ausgearbeitet und liegt zur Prüfung und Billigung als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage bei.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ kann somit gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 30.000,00 EUR

HH-Jahr 2017 , KTR: 5110102 , KST: 60100101,I.-Nr.: , SK/FK 527109/

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	16.05.2018	
Hauptausschuss	17.05.2018	
Ausschuss für Umwelt, Landwirtschaft, Forsten und Abwasserangelegenheiten	23.05.2018	
Stadtrat	07.06.2018	

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Abwägung

Anlage 3: Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ - Satzungsfassung

Beschlussfassung:

Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen wird bestätigt. Der Abwägungsvorschlag im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB wird gebilligt.

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA), beschließt der Stadtrat der Stadt Haldensleben den Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße in der Fassung vom 20.04.2018 als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ als Satzung wird gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße“ tritt mit dieser Veröffentlichung nach § 10 BauGB in Kraft.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden im Stadtbauamt Haldensleben, Markt 21, während der üblichen Dienststunden zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

i.V.

Wendler
stellv. Bürgermeisterin