

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Beschlussvorlage	öffentlich
-------------------------	-------------------

Beschluss-Nr.: 081/2019-2024	Datum: 28.10.2019	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge			Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	TOP	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Elbeu	11.11.2019				
Bau- und Wirtschaftsausschuss	19.11.2019				
Hauptausschuss	25.11.2019				
Stadtrat	05.12.2019				

beschlossen am: _____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------	--------------------------------------

<p>Betreff: Beschluss über die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2/92 "Wohngebiet Elbeu"- Teilbebauungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu - Stadt Wolmirstedt</p>
--

<p>Beschluss:</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2/92 "Wohngebiet Elbeu"- Teilbebauungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu – Stadt Wolmirstedt gemäß § 13 a i.V.m. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB und § 13b BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.</p>

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
M. Cassuhn			D. Bunk

Sachdarstellung:

Die VONOVIA Engineering GmbH, handelnd im Namen und im Auftrag der NILEG Commercial Asset GmbH & Co.KG Hannover, beantragte mit Ihrem Schreiben vom 24.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/92 „Wohngebiet Elbeu“, Teilbepauungsplan Nord. Die im Bebauungsplan festgesetzte gemischte Baufläche soll als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Elbeu“ begann bereits im Jahr 1992; als Satzung wurde der Bebauungsplan im Jahr 1995 beschlossen. Seinerzeit umfasste das Plangebiet ca. 26 ha. Im Rahmen der Durchsetzung des Bebauungsplanes hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund eigentumsrechtlicher Verhältnisse, des hohen Erschließungsaufwandes und der mangelnden Finanzierbarkeit eine Realisierung des Planes in dieser Größe nicht möglich war. Im Jahr 2000, nach einem Eigentümerwechsel, wurde das Plangebiet um die Hälfte der Wohnbaufläche verringert und der Bebauungsplan neu aufgestellt. Parallel dazu erfolgte auf Grundlage eines mit der NILEL Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH abgeschlossenen Erschließungsvertrages die Realisierung der Erschließung, sodass die erste Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB im Jahr 2000 erteilt werden konnte.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgte erst im Jahr 2009, nachdem eine Überarbeitung des Bebauungsplanes auf Grund der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2006 erforderlich wurde. Die Änderungen bezogen sich u.a. auf eine Alternativlösung für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zur Renaturierung der Alten Elbe im Ortsteil Elbeu führten. Darüber hinaus musste der Bebauungsplan durch einen Umweltbericht ergänzt werden. Der Bebauungsplan wurde am 25.09.2008 als Satzung beschlossen und ist am 25.11.2009 in Kraft getreten.

Der jetzige Bebauungsplan umfasst eine Größe von ca. 13 ha, davon sind 8,56 ha als Allgemeines Wohngebiet im Sinn des § 1 Abs. 2 Ziffer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, 1,41 ha als Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 2 Ziffer 6 (BauNVO). Die übrigen Flächen umfassen Verkehrsflächen und private/öffentliche Grünflächen. Das südlich der Jersleber Straße festgesetzte Mischgebiet sollte aufgrund der exponierten Lage am Ortseingangsbereich von Elbeu Gewerbetreibende und Dienstleister anziehen. Eine Vermarktung dieser Fläche konnte bis heute auf Grund der fehlenden Nachfrage nicht erfolgen.

Der derzeitige Bauboom führte zur vollständigen Vermarktung der Baugrundstücke. Alle Grundstücke sind reserviert bzw. veräußert. Die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken in diesem Baugebiet ist ungebrochen und kann nicht mehr abgedeckt werden. Aus diesem Grund hat die VONOVIA Engineering GmbH die Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Nutzungsfestsetzung vom Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet beantrag.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung weiterer Eigenheimbauplätze zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 759; 967; 968; 969; 970; 971; 972; 973; 974 teilw. und 975; der Flur 32 der Gemarkung Wolmirstedt mit einer Gesamtfläche von ca. 1,43 ha.

Das zu überplanende Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die nördliche Baugrundstücke der Falkenstraße und der Straße „Am Habichtshorst“,

- im Westen: durch das Regenrückhaltebecken,
- im Norden: durch die Jersleber Straße,
- im Osten: durch das Grundstück Jersleber Straße Nr. 1A.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der „Innenentwicklung“ i. V. m. § 13 b BauGB unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da sich in diesem Fall die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil begründen lässt und die zu überplanende Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt.

Im Schreiben vom 24.10.2019 verpflichten sich die Antragsteller, die Planungskosten für die Bauleitplanung zu übernehmen. Zur Übernahme der Planungskosten wird zwischen der Stadt Wolmirstedt und der VONOVIA Engineering GmbH ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes stattzugeben.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

- Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht
- Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für

Finanzielle Auswirkungen?

- ja
- nein

1	2	3
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro:	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt ja nein
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2019
Produktkonto:

Anlagen:

- Antrag der VONOVIA Engineering GmbH vom 24.10.2019
- Lageplan mit Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes