

STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	231/17
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit <input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
Eingang am:	14.12.2017
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund, herr Zimmer, Frau Krumov
	extern:	Frau Kohlschmidt (Boy & Partner)

TOP:	
------	--

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Technischer Ausschuss/Wirtschaftsausschuss	17.01.2018			V	
Gemeinderat	24.01.2018			B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick"
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) fasst folgenden Beschluss:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Gebiet soll ein Bebauungsplan mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick" aufgestellt werden.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick" gemäß § 13 b und § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.
3. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55; 56, 90/8; 90/9; 90/10; 91/2; 91/3; 93; 96 und Teile der Flurstücke 113 und 122 mit einer Fläche von ca. 1,6 ha in der Flur 10 der Gemarkung Naumburg (Saale) gemäß Anlage 1.
4. Anlage 1 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses
5. Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
6. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
7. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick" ist ortsüblich bekannt zu machen.
8. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Finanzielle Auswirkung:

☒ nein ☐ ja, in folg. Höhe:

Deckungsvorschlag: ☐ Haushaltsplan :
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle:

Begründung:

1. Planungsanlass

Der Stadt Naumburg (Saale) liegt mit Schreiben vom 27.10.2017 der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 55; 56, 90/8; 90/9; 90/10; 91/2; 91/3; 93; 96 und Teile der Flurstücke 113 und 122 mit einer Fläche von ca.1,6 ha in der Flur 10 der Gemarkung Naumburg (Anlage 2) vor.

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 73 „Wohngebiet Auenblick“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 10 - 12 Einfamilienhäusern am Standort, der sich derzeit sich noch im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, geschaffen werden.

Aktuelle Bewertungen zum Bedarf von Wohnbauflächen in der Stadt Naumburg (Saale) zeigen für die nächsten Jahre Bedarf auf. Der Stadt Naumburg (Saale) liegt eine aktuelle Untersuchung zur Wohnbauflächenentwicklung mit Stand 13.03.2017 vor, die am 13.09.2017 als Grundlage für das Handeln der Verwaltung beschlossen wurde (GR 76/17). Hierin wurden der aktuelle Bedarf und mögliche Standorte im Stadtgebiet betrachtet. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass 12 der 15 untersuchten Flächen für die Entwicklung als Wohnbaufläche zur Errichtung von Einfamilienhäusern geeignet sind. Die Fläche Auenblick gehört als Nr. 13 zu diesen Flächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gelände neu zu ordnen und als attraktiven Wohnungsstandort für Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken zu entwickeln.

2. Zum Bauvorhaben

Gemäß aktueller Planung soll die alte Gärtnerei abgerissen werden. Eine Privatstraße soll über die beiden Brücken die Grundstücke für den PKW-Verkehr erschließen. Die verkehrliche Erschließung für Verkehr ab 7,5 t (Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Möbeltransporte etc.) soll über das Gelände der Agrar- und Absatzgenossenschaft e.V. erfolgen. Hierfür wird eine dingliche Sicherung in Form einer Grundbucheintragung durch den Investor erbracht.

Der vorhandene Baumbestand sowie die begrünte Hangkante sollen möglichst erhalten werden.

3. Planungsrechtliche Situation am Standort

Die Fläche befindet sich am Nordrand der Stadt Naumburg (Saale) und bildet durch eine stark mit Bäumen und Flurgehölzen bewachsenen Hangkante den Übergang zur freien Landschaft

Das Grundstück zeigt sich besonders im nordwestlichen Bereich als Landschaftspark mit erhaltenswertem alten Baumbestand und der Fläche der ehemaligen Gärtnerei.

Im Süden verläuft in einem Einschnitt die Bahnlinie Naumburg Hauptbahnhof – Naumburg Ostbahnhof. Das Gelände ist über zwei Bahnbrücken für den PKW-Verkehr erschlossen. Der Schwerlastverkehr verläuft über eine private Grundstücksfläche aus Richtung Osten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Naumburg (Saale) zeigt derzeit hier folgende Flächendarstellungen:

Wald und Flurgehölze, Grünfläche (sonstige Gärten/ Grabeland) sowie untergeordnet eine gemischte Baufläche.

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei (Gebäude, Gewächshäuser...) stehen seit ca. 1990 Jahren leer. Zwischenzeitlich erfolgte für ein paar wenige Jahre bis 2008 die Nutzung der Fläche durch den Internationalen Bund. Bisher gab es kein geeignetes Konzept durch den Eigentümer für eine Nachnutzung

Die stetige Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten nimmt die Stadt Naumburg (Saale) zum Anlass für die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes und der Entwicklung einer Außenbereichsfläche zu einem stadtnahen Wohngebiet.
Das Gebiet soll als qualitätsvolles Wohngebiet mit eigener Identität entwickelt werden.

Bei der Planung des Gebietes wird § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB insbesondere Berücksichtigung finden.

4. Verfahren

Die Entwicklung des Gebietes soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Durch § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenbereichspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen. (Auszug aus dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2017)

Voraussetzungen für die Anwendung hierfür sind:

- Begrenzung der Grundfläche auf 10.000 m² (§ 13b Satz 2 BauGB)
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Festsetzung von Wohnnutzungen
- keine UVP-Pflicht/ keine Beeinträchtigung von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten/ keine Störfallrelevanz
- Die förmliche Einleitung des beschleunigten Verfahrens muss bis spätestens zum 31.12.2019, der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan bis spätestens zum 31.12.2021 erfolgen.

5. Planungskosten

Die Kosten für die Planung (Honorarkosten für die Bauleitplanung, Gutachten, einschließlich der Kosten für das Verfahren), die Erschließung und die Vermarktung des Gebietes übernimmt der Antragsteller. Dazu wird ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen, der die Übernahme der Planung und Erschließung des Grundstückes regelt und die Stadt Naumburg (Saale) von jeglichen Kosten freistellt.

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Antragsschreiben vom 27.10.2017