

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 02.11.2016
BV-0090/2016
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	02.11.2016
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	21.11.2016							
Ortschaftsrat Barleben	01.12.2016							
Hauptausschuss	08.12.2016							
Gemeinderat	15.12.2016							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“, der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Bestätigung des Vorentwurfes / Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB / Einleitung der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss

1. Der Gemeinderat bestätigt die beigefügte Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in seinen Grundsätzen.
2. Der Gemeinde beschließt, unter Kenntnisnahme der Vorprüfung, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.
Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, die Eingriffsregelung ist anzuwenden.
3. Nach erfolgter Komplettierung der Vorentwurfsfassung durch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich „Am lütgen Feld – Süd“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Bestätigung des Vorentwurfes / Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB / Einleitung der frühzeitigen Beteiligung

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Gemeinderat bereits per Beschluss am 30.05.2013 (Aufstellungsbeschluss BV-0057/2013).

Mit der Umsetzung des Flächentausches (Verweis auf die BV-0010/2014) waren diverse Gespräche zu den Vertragsverhandlungen erforderlich, deren Ergebnis nunmehr in der notariellen Beurkundung am 10. August dieses Jahres UR 1357/2016 vorzufinden ist.

Aufgrund des beurkundeten Grundstückstauschvertrages konnte das Bauleitplanverfahren nun fortgeführt werden. Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefassten Zielstellungen wurden in der beigefügten Vorentwurfsfassung grundsätzlich umgesetzt.

Allerdings wird für die Bauleitplanung auch ein schalltechnisches Gutachten benötigt. Die Auftragserteilung ist bereits erfolgt, abschließende Ergebnisse lagen jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vor.

Infolge bisheriger Gespräche ist die Realisierung eines Lärmschutzwalls unmittelbar in Bahnnähe erforderlich. Zur Verfügung steht hier das Flurstück 848, welches bereits durch Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 für den Bereich „Beamtiensiedlung“ – Barleben beansprucht wird, verbleibende Flächen sind dem Ökokonto zugeordnet. Dieser Tatbestand wurde bei der bisherigen Bilanzierung bereits berücksichtigt. Da die Grundfläche des Plangebietes insgesamt 20.000 m² (Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) übersteigt, ist zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Auch hier ergibt sich die Notwendigkeit für Kompensationsmaßnahmen.

Aufgrund der zur Umsetzung der Bauleitplanung zu schaffenden Voraussetzungen (Grundstückstauschvertrag) sind bereits zeitliche Verzögerungen entstanden. Um hier weiterem Zeitverzug vorzubeugen wird empfohlen, die Grundsatzentscheidung zur Vorentwurfsfassung vorzunehmen und bereits die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu beschließen. Die Komplettierung der beigefügten Vorentwurfsfassung kann unverzüglich nach Vorlage der maßgeblichen Ergebnisse zum Schallschutz vorgenommen werden.

Der Vollständigkeit halber ergeht der Hinweis, dass eine erneute Beteiligung des Gemeinderates nebst den maßgeblichen Gremien zur Vorberatung zum sogenannten Entwurfs- und Auslagebeschluss, unter Beifügung der allumfänglichen Unterlagen erfolgt.

Auszüge aus der Begründung:

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

...

Das Plangebiet ist neben der Alten Ziegelei im Süden der Ortschaft Barleben einer der beiden Standorte, an dem die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zur Befriedigung des Wohnbedarfes in der Ortschaft Barleben möglich ist. Aufgrund der Berücksichtigung bestehender Nutzungen enthält der Bebauungsplan eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Konflikte mit den umgebenden Nutzungen bestehen durch den Wirtschaftshof der Gemeinde, dessen Ausfahrt zum Hohle Grubenweg führt. Westlich grenzen allgemeine Wohngebiete an. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, neben der Schaffung von Wohnbauland die bestehende Konfliktlage zu mindern.

Das Plangebiet umfasst eine größere, derzeit mit Hallen bebaute Fläche, die zur

Nutzung als Wohngebiet erschlossen werden muss. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Randlage der Ortschaft Barleben. **Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Angrenzend an den Wirtschaftshof, der in seiner zukünftigen Ausdehnung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wurden Mischgebiete eingeordnet. Diese sollen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten (z.B. für kleinere Handwerksbetriebe) ermöglichen.** Insgesamt ist eine Parzellierung in ca. 50 bis 58 Einfamilienhausgrundstücke (max. 52 Grundstücke im Wohngebiet und 6 Grundstücke im Mischgebiet) und eine größere gemischte Nutzungseinheit vorgesehen.

...

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Ostteil des Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck.
- Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Barleben befindlichen Standort.

Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Mischgebiete

Im Übergangsbereich zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den allgemeinen Wohngebieten wurden **Mischgebiete** festgesetzt. **Ziel dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen für die Ansiedlung von Handwerks- und Kleingewerbebetrieben, die Wohnen und Arbeiten am Standort verbinden.** Hierdurch soll ein Übergang von den gewerblichen Nutzungen des Wirtschaftshofes zu den Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der von Hauptverkehrsstraßen abgelegenen Lage nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese Nutzungen zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen. Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

4.1.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im Rahmen der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass der Störgrad des im Plangebiet vorhandenen Bau- und Wirtschaftshofes der Gemeinde eine Einordnung der Nutzung in ein Mischgebiet nicht zulässig ist. Ein unmittelbares Angrenzen von allgemeinen Wohnnutzungen und Wirtschaftshof ist nicht zulässig. Hauptverursacher von Störungen ist hierbei der Winterdienst, der auch zur Nachtzeit Fahrbewegungen auf dem Wirtschaftshof erfordert. **Für den Bau- und Wirtschaftshof** in seinen zukünftig vorgesehenen Abgrenzungen wurde daher ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt.

In Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Der im Plangebiet vorhandene, öffentliche Betrieb fällt unter die Zulässigkeit auch wenn er kein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung darstellt. Aufgrund des Angrenzens an schützenswerte Nutzungen ist der Störgrad des Betriebes einzuschränken. Der Betrieb darf das Wohnen in den Mischgebieten nicht wesentlich und in den allgemeinen Wohngebieten nicht stören. Dies entspricht den verordnungsrechtlichen Regelungen der TA Lärm. Um diesen Schutzanspruch bei uneingeschränktem Betrieb zu gewährleisten, wurde eine Lärmschutzwand zwischen dem Betrieb und dem neu festgesetzten Mischgebiet eingeordnet.

Auszuschließen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, für die sich das Plangebiet aufgrund der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung nicht eignet.

4.1.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die geplante Nutzung als Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich. Die **Grundflächenzahl wurde mit 0,3 festgesetzt**. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hiermit auf 45% begrenzt.

In den Mischgebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt. In den Bereichen, die überwiegend dem Wohnen dienen sollen, orientiert sich die GRZ mit 0,3 an den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. In den stärker gewerblich geprägten Bereichen wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da für die Lagerplätze des Wirtschaftshofes eine Versiegelung von 80% im Bestand vorhanden und weiterhin erforderlich ist.

Die Geschossigkeit wurde in den Wohn- und Mischgebieten auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Für die gemischte Bebauung soll ebenso eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um Büronutzungen in den Erdgeschossen mit

Wohnnutzungen in den Obergeschossen verbinden zu können. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss ausreichend, da der Wirtschaftshof der Gemeinde ausschließlich ebenerdig betrieben wird. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde die **Firsthöhe auf 10 m begrenzt**, dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da das Plangebiet ausschließlich dem Einfamilienhausbau dienen soll. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m in den Wohn- und Mischgebieten soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind im Bestand Gebäude mit geringeren Dachneigungen vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Auf die Festsetzung für diese Gebiete wurde daher verzichtet.

...

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage: §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«75,00»
-------------------------------	---------

Kosten der Maßnahme

☐ JA ☒ NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil zogene Einnahmen (i.d.R.= Kreditbedarf)	Objektbe- Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge)
€	€	€	€

im Ergebnishaushalt ☐ JA ☐ NEIN	im Finanzhaushalt ☐ JA ☐ NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Vorentwurfsfassung zum Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich "Am lütgen Feld – Süd" der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Planzeichnung Teil A und B sowie Begründung)