

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: **04.05.2015**
BV-0033/2015
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	14.04.2015
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Bauausschuss	01.06.2015							
Ortschaftsrat Barleben	11.06.2015							
Hauptausschuss	18.06.2015							
Gemeinderat	25.06.2015							

vom Mitwirkungsverbot nach §31 GO LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 30 für das Wohngebiet "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
Verfahrens-, Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

- 1. Der Gemeinderat bestätigt die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).**
- 2. Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung**
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
- 4. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Keindorff

Siegel

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 30 für das Wohngebiet "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Verfahrens-, Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte bereits durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 19.12.2013 (BV-0152/2013) i.V.m. der ortsüblichen Bekanntmachung.

Infolge der gesetzlichen Haushaltssituation im vergangenen Jahr i.V.m. der sachbezogenen Aufhebung der haushaltswirtschaftlichen Sperre konnte eine Beauftragung für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes sowie auch für notwendige Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz erst im IV. Quartal 2014 erfolgen.

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung konnte noch nicht abschließend beurteilt werden, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung kommen kann. Nach entsprechenden Prüfungen kann die Vorlage der Voraussetzungen, diesen Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung zu werten, bestätigt werden (siehe hierzu auch Ziffer 2.2. der beigefügten Begründung).

Auszug aus der Begründung:

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Barleben befindet sich im Süden der Ortschaft Barleben zwischen dem Breiteweg und der Rothenseer Straße. Das Plangebiet wurde erstmals um 1900 mit der Ziegelei Arnstedt - Wienert (später Lange - Eckstein) bebaut. Die Ziegelei produzierte bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts und wurde danach geschlossen.

Das Gelände wurde durch mehrere Gewerbebetriebe (Großhandel und Lager) nachgenutzt. Im Süden wurde eine Reihe Kleingärten angelegt. Nach 1991 wurden die inzwischen leerstehenden, gewerblichen Gebäude abgebrochen. Die Flächen sollten zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an Unstimmigkeiten zwischen den Eigentümern. Die Flächen blieben als innerörtliche Brache liegen. Der Bauschutt aus dem Abbruch wurde nur teilweise beräumt. Im Jahr 2014 erwarb die Gemeinde Barleben die Flächen mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes. Ein städtebaulicher Entwurf wurde erarbeitet, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet.

Das Plangebiet ist neben der ehemaligen Stallanlage zwischen dem Hohle Grubenweg und dem Buschweg im Norden von Barleben einer der beiden Standorte in der Ortschaft Barleben, an dem noch die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zur Befriedigung des Wohnbedarfs möglich ist.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Ortschaft Barleben stellt das Plangebiet entlang des Breiteweges als gemischte Baufläche, auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei als Wohnbaufläche und im Bereich der Kleingartenanlage als Grünflächen dar.

Die geplanten Nutzungen allgemeines Wohngebiet für den Ostteil des Gebietes und Mischgebiet am Breiteweg fügen sich in die nähere Umgebung ein, die durch Wohnen nördlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet und den Übergang zu gewerblichen Nutzungen im Westen des Gebietes geprägt sind.

Das Plangebiet umfasst eine größere Brachfläche auf der ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in südlicher

Randlage der Ortschaft Barleben. Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Entlang des Breiteweges ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen, da der Standort an der Hauptzufahrtsstraße ein Potential für gewerbliche Nutzungen aufweist. Insgesamt ist eine Parzellierung in 35 Einfamilienhausgrundstücke (31 Grundstücke im Wohngebiet und 4 Grundstücke im Mischgebiet) und eine größere gemischte Nutzungseinheit vorgesehen. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Barleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Vorentwurfes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan weist unmittelbar am Breiteweg ein Mischgebiet aus und verbleibend bis zur Rothenseer Straße eine Wohnbaufläche. Ferner sind die maßgeblichen Verkehrsflächen, ein notwendiges Leitungsrecht sowie der Kinderspielplatz dargestellt.

Weitere Einzelheiten und zusätzliche Angaben sind den als Anlage beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz).

Rechtsgrundlage §§ 3 (2), 4 (2) und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«50,00»
-------------------------------	---------

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	Objektbe- zogene Einnahmen	
		(i.d.R.= Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)	
€	€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Wohngebiet "Alte Ziegelei" zwischen Breiteweg und Rothenseer Straße der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben (Begründung und Planzeichnung)