

Beschlussvorlage- Nr. 0195/20 öffentlich

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, Kennwort: "Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung"
Aufstellungsbeschluss

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des
		Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlages
Vorberatung	11.08.2020	☐	☐	☐	☐
Planungs- und Umweltausschuss					
Entscheidung	27.08.2020	☐	☐	☐	☐
Stadtrat					

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein

Die für die im Betreff genannte Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel

in Höhe von ____EUR stehen im Haushaltsplan 2020

☐

im Produkt ... auf dem Konto ... zur Verfügung

☐

nicht zur Verfügung

Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**Amt: 61**☐

(ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Pietsch

Amt: 61

mitgezeichnet: Wiemann, Dittrich

- Oberbürgermeister -**Kurze Inhaltsangabe** (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Der durch den Abriss der Gebäude der ehemaligen Junkerssiedlung wiedergewonnene Platz soll bereits seit längerem dem Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Da der bestehende Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Stadtgebiet absehbar das Angebot übersteigen wird, wurde die Suche nach einer Lösung für eine Entwicklung intensiviert. Zwischenzeitlich wurde ein Vorhabenträger gefunden. Für dieses Vorhaben wurde bereits 2012 der Bebauungsplan Nr. 77 „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“

aufgestellt. Aktuelle Entwicklungen erfordern nun eine Änderung des Bebauungsplanes. Hierfür soll nun der offizielle Planungsstart erfolgen.

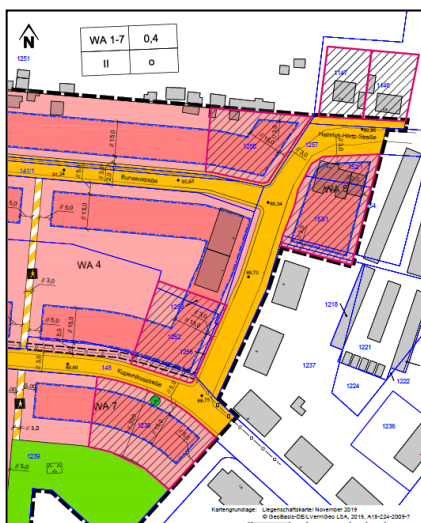
Bisherige Beschlusslage:

	PUA	SR
Aufstellungsbeschluss B-Plan 77, BV-Nr. 498/11	04.10.11	27.10.11
Satzungsbeschluss B-Plan 77, BV-Nr. 730/12	09.10.12	25.10.12

Begründung:

Ungeklärte Eigentumsverhältnisse nach der deutschen Wiedervereinigung verursachten einen starken Sanierungsstau, was eine hohe Leerstandsquote der ehemaligen Junkerssiedlung (Schulze-Boysen-Siedlung) nach sich zog. Auch dies war ein Grund für den Rückbau der Gebäude im westlichen Teil der ehemaligen Junkerssiedlung.

Nach dem Abriss der Wohnblöcke stagnierte die Umsetzung der Planung. Begründet wurde dies mit der veralteten Erschließung aus der Entstehungszeit der Siedlung, die zunächst ertüchtigt werden muss. Nur entlang der Heinrich-Hertz-Straße und im östlichen Bereich der Kopernikusstraße blieben einige Gebäude erhalten, die von der Eigentümerin, der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (BWG), saniert und vermietet wurden.



neu gebildete Grundstücke

Seit Jahren besteht für dieses Gebiet eine regelmäßige Nachfrage nach Baugrundstücken, bedingt durch die attraktive Lage mit Nähe zur A 14 und A 36. Die große Nachfrage in diesem Teil der Stadt wird auch damit begründet, dass beide benachbarten Baugebiete (Hermann-Mostar-Siedlung und Saaleblick) fast vollständig bebaut sind.

Aufgrund eines fehlenden Investors erfolgte bis heute keine Erneuerung der Erschließung. In den vergangenen Jahren konnten entlang der Heinrich-Hertz-Straße 6 Baugrundstücke gebildet und vermarktet werden (s. Abbildung).

In der Vergangenheit wurden seitens der Eigentümerin (BWG) verschiedene Vorschläge für andersartige Nutzungen der rückgebauten Flächen unterbreitet, die mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bernburg (Saale) nicht übereinstimmten.

Anhand des aktuellen Vorschlags der BWG konnte nun ein Kompromiss gefunden werden, der allerdings eine Änderung des Bebauungsplanes nach sich zieht.

Der zwischenzeitlich gewonnene Investor soll nunmehr einen 1. Bauabschnitt mit ca. 14 Baugrundstücken entwickeln. Dabei hat die Parzellierung so zu erfolgen, dass das Baugebiet im Anschluss mit einem 2. Bauabschnitt vervollständigt werden kann. Der Vorhabenträger ist bei der Erschließungskonzeption gezwungen, gesamtheitlich zu planen. Demnach wird er in der Folge auch den 2. Bauabschnitt entwickeln.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Neuaufteilung der Bauflächen samt der kompletten erforderlichen Erschließung sowie die Anlage einer Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches als Übergang zur freien Landschaft.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale), folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 mit dem Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“ gemäß Beschlussformulierung auf der folgenden Seite.

Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“ nach § 13a BauGB

1. Der Bebauungsplan Nr. 77 mit dem Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“ soll geändert werden.
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Bernburg (Saale) und wird im Osten durch die Heinrich-Hertz-Straße und Kopernikusstraße begrenzt. Im Süden bildet die ehemalige Galileistraße die Grenze. Die westliche Grenze verläuft an der Grundstücksgrenze westlichen der Nernststraße und im Norden verläuft die Grenze durch die Kleingartensparte „Am Keßlerturm“. Im Geltungsbereich befinden sich demnach die Flurstücke 141/1, 142, 143, 144, 145, 146, 148 (tlw.), 149, 152/1, 153/1, 164, 1148 (tlw.), 1216 (tlw.), 1238, 1239, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1256, 1257 (tlw.) der Flur 71 der Gemarkung Bernburg.
Der Geltungsbereich ist auf beiliegendem Übersichtsplan in der Anlage dargestellt.
2. Es werden folgende Planziele angestrebt:
 - Anpassung des Bebauungsplanes an eine veränderte Erschließungs- und Bauungskonzeption,
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung,
 - Schaffung des Baurechts für die Sicherung der Erschließung.
3. Die 1. Änderung soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.
4. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.