

Der Oberbürgermeister

Amt: Planungsamt

AZ: II/61

Beschlusskontrolle: 31.12.2021

Beschlussvorlage- Nr. 0443/21 öffentlich

Betreff: Bebauungsplan Nr. 103, Kennwort: "Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft"
Aufstellungsbeschluss

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
Vorberatung Planungs- und Umweltausschuss	02.11.2021	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entscheidung Stadtrat	18.11.2021	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Finanzielle Auswirkungen

Die für die im Betreff genannte Maßnahme erforderlichen
Haushaltsmittel

Ja in Höhe von _____ EUR stehen im Haushaltsplan 2021

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

Nein nicht zur Verfügung

Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:

Amt: 61

(ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Pietsch

Amt: 61

mitgezeichnet: Wiemann, Dittrich, Amtsleiter
Dr. Köster, stellv. Dezernentin

- Oberbürgermeister -

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

Die im Flächennutzungsplan für Wohnbauland dargestellte Potentialfläche südlich Siedlung der Freundschaft soll nun entwickelt werden, um mittelfristig den Bedarf an Eigenheimstandorten in Bernburg zu decken. Für dieses Vorhaben soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, für den hier der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

Begründung:

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna (GFNP), der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet darstellt, weist insgesamt neun Wohnbaulandpotentialflächen aus.

Im Jahr 2021 waren für sieben der neun Potentialflächen Bebauungspläne aufgestellt, wovon sechs Baugebiete vollständig vermarktet sind (s. Tab. 1). Darüber hinaus wurden bei jeder sich bietenden Gelegenheit weitere Flächen, die brach gefallen sind, für den Eigenheimbau revitalisiert (z.B. Brunnenstraße, Südstraße, ehemalige Garnison, Ilberstedter Straße) und sind inzwischen vollständig vermarktet.

Nr. aus FNP	B-Plan		Fläche ha	Vermarktung
(1)	6/94	Plangebiet Am Klinikum zur Errichtung eines Wohnkomplexes mit Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich	3,1	voll
(2)	1/98	Am Zepziger Wege	7,6	voll
(3)	1/99	Wohngebiet „Alte Ziegelei“	2,9	voll
(4)	2/95 jetzt Nr. 95	Westlich Latdorfer Straße	2,0	in Entwicklung
(5)	Nr. 58	Wohngebiet „An der Strenge“, Ortsteil Aderstedt	1,6	voll
(6)	Nr. 63	Wohngebiet „Süd-West“	13,0	voll
(7)	Nr. 78	Garnison	7,0	voll
(8)	-	Südlich Siedlung d. Freundschaft	9,0	in Vorbereitung
(9)	-	Nördlich PEP-Markt	3,8	keine Aktivitäten

Tab. 1: Übersicht Wohnbauflächen 1-9 aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan

Trotz der seit Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsabnahme besteht im Mittelzentrum Bernburg eine konstante Nachfrage nach Wohnbauland. Der Bedarf an Baugrundstücken lässt sich nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung ableiten, sondern geht aus der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, insbesondere dem Einfamilienhaus hervor. Dieser Trend ist auch in der Zukunft bei weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen zu erwarten. Nicht nur junge Familien interessieren sich für den Eigenheimbau, auch in den älteren Bevölkerungsteilen besteht eine Nachfrage nach altersgerechten Immobilien, die ebenfalls im Bestand nicht befriedigt wird.

Die folgende Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Baugebiete der Stadt Bernburg (Saale) mit freien Baugrundstücken. Bei einem durchschnittlichen Neubaugeschehen von ca. 20 Eigenheimen pro Jahr, reicht die Zahl der erschlossenen Baugrundstücke in Bernburg für circa 1 Jahr. Die in Entwicklung befindlichen Baugrundstücke reichen für weitere 4 bis 5 Jahre.

Bebauungspläne	Ausweisung in Wohneinheiten (2021)	
	erschlossen	in Entwicklung
75 „Sondergebiet für Photovoltaikanlagen an der Dessauer Straße (ehemaliges Trocknungswerk)“	8	-
77 „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“	-	30
82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“	-	26
83 „Wohngebiet Poley Süd“ in Poley	-	6
87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“	10	6
95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“	-	14
98 „Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in Aderstedt“	-	10
Gesamt:	18	92
	110	

Tab.2: aktuelle Baugebiete (Stand: Oktober 2021)

Die aktuelle Übersicht aus Tabelle 2 zeigt deutlich, dass der bestehende Bedarf an Eigenheimstandorten in der Stadt Bernburg (Saale) derzeit nicht gedeckt werden kann. Dies zieht die Ausweisung neuer Bauplätze unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung nach sich.

Bernburg als Mittelzentrum konzentriert die Wohnraumentwicklung vorrangig auf die Nachnutzung von vorgeprägten Flächen und Abrundung der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und folgt damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und dem Strategie- und Handlungskonzept. Das Strategie- und Handlungskonzept empfiehlt die Überplanung und Aufhebung überdimensionierter Baugebiete auf den Dörfern und die Entwicklung der Kernstadt. Die mittelfristige Bereitstellung weiterer Bauplätze trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) bei und verhindert die Abwanderung Bauwilliger in Nachbargemeinden.

Eine aus dem Jahre 2000 stammende Entwicklungskonzeption Wohnbauflächen der Stadt Bernburg (Saale) untersucht die im Flächennutzungsplan dargestellten potentiellen Wohnbauflächen in Bernburg, die bei einer künftigen Entwicklung eine Rolle spielen. Die Entwicklungskonzeption Wohnbauflächen untersucht und klärt die Rahmenbedingungen für Erschließung und Bebauung sowie rahmengebende Standortfaktoren. Anhand dieser Standortfaktoren unterbreitet die Entwicklungskonzeption optimierte Entwürfe, die eine sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung durch Bebauungspläne bereits umfassend vorbereiten.

Eine dieser Flächen ist die südliche Erweiterung der Siedlung der Freundschaft (s. Abb. 1). Im GFNP wird die Fläche südlich Siedlung der Freundschaft als Neuausweisung (Fläche 8, nach Tab. 1) mit 9 ha und 135 Wohneinheiten dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 103 soll nun in den Grenzen der im GFNP geplanten Wohnbaufläche 8 (oberhalb der roten Linie) eine Bebauung als Wohngebiet vorbereiten.



Abb.1: Entwicklungskonzept südlich Siedlung der Freundschaft

Der Bebauungsplan dient der Errichtung von attraktivem Wohnraum und verfolgt das konkrete städtebauliche Ziel, der konstanten Nachfrage nach Baugrundstücken nach zu kommen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie eine erweiterte Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Anlage: Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103

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 des Bebauungsplanes Nr. 103 mit dem Kennwort: „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“ gemäß Beschlussformulierung auf der folgenden Seite.

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103, Kennwort: „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“

1. Für das Gebiet mit dem Kennwort: „Wohngebiet südlich Siedlung der Freundschaft“ soll der Bebauungsplan Nr. 103 aufgestellt werden.
2. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bernburg (Saale) und wird im Norden durch die südliche Grenze der südlichen Grundstücke der Straße Fourmies begrenzt. Die östliche Grenze verläuft hinter den westlichen Grundstücken des Krankenhauses sowie am westlichen Ende der Hagemannstraße sowie der Glück-Auf-Siedlung. Im Westen bildet die Olga-Benario-Straße die Grenze und die südliche Grenze verläuft durch die Flurstücke 1/48 und 1/52 der Flur 18 der Gemarkung Bernburg. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 1/41, 1/43, 1/45 der Flur 16, 28/2 und 28/4 der Flur 17 sowie 1/9, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/48 (teilweise) und 1/52 (teilweise) der Flur 18 der Gemarkung Bernburg. Der Geltungsbereich ist auf beiliegendem Übersichtsplan in der Anlage dargestellt.
3. Es werden folgende Planziele angestrebt:
 - Befriedigung der andauernden Nachfrage nach Bauflächen für Wohnbebauung, vor allem nach Eigenheimstandorten,
 - Stärkung Bernburgs als Arbeits- und Wohnort,
 - Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung,
 - Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen und entsprechenden verkehrlichen Verbindungen zum Umfeld,
 - Sicherung der erforderlichen Erschließung,
 - Schaffung von Baurecht für attraktive Wohngrundstücke.
4. Der Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.