

Hansestadt Osterburg (Altmark)



TYP: Beschlussvorlage (VERSION 2)
Status: öffentlich
Nummer: III/2021/197

Datum: 22.02.2021
Aktenzeichen:
Einreicher: Bürgermeister
Federführendes Amt: Bau- und Wirtschaftsförderungsamt

| Gremium | Termin | Genehmigung | Stimmverh. | J | N | E |
|--|------------|-------------|------------|---|---|---|
| Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 15.03.2021 | | | | | |
| Ausschuss für Finanzen und Ordnungsangelegenheiten | 16.03.2021 | | | | | |
| Hauptausschuss | 23.03.2021 | | | | | |
| Stadtrat | 30.03.2021 | | | | | |

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Mühlenberg" in Osterburg nach §§ 1 i.V.m.2 BauGB

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) beschließt, für die im Lageplan dargestellten Flächen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbebauung „Am Mühlenberg“ im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB, unter Berücksichtigung der Anpassung der Ziele der Raumordnung.

Das zukünftige Wohngebiet „Am Mühlenberg“ ist durch einen Erschließungsträger wie folgt zu entwickeln und zu vermarkten.

Wesentliche Bestandteile der Ausschreibung zum Verkauf der Bauflächen sind folgende Kriterien:

- Umsetzung des Bebauungskonzeptes **Anlage 1**
- Die Grundstückaufteilung des Bebauungsgebietes erfolgt gem. folgendem Schlüssel bezogen auf 100% der bebaubaren Fläche
 - o Ca. 50% bis 600 m², bebaubar mit Einzelhäusern
 - o Ca. 30% 600 m² bis 1000 m², bebaubar mit Einzelhäusern
 - o Ca. 20% der Restfläche für Doppelhäuser oder Hausgruppen
- Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen
- Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO
 - o Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,40
 - o Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1,20
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt über OK Erschließungsstraße
 - o Oberste Traufe oder Attika 6,00 m
 - o Firsthöhe bei geneigten Dächern 8,00 m
- Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2
- Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- Baugrenze nach § 23 BauNVO

- Anlagen zur Erzeugung von regenerativen Energien auf Dächern und an Fassaden sind zulässig
- Der Erschließungsträger muss potentiellen Bauherren die Möglichkeit einräumen, unbebaute, erschlossene Grundstücke ohne Bauträgerbindung zu erwerben



Bürgermeister

Problembeschreibung/Begründung/Rechtsgrundlage:

Die Grundlage zur Schaffung für eine Wohnbebauung ist die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. der §§ 1 i.V.m.2 BauGB. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Osterburg, der Flur 11, Flurstücke 718/26; 720/26 und 169/25.

Der räumliche Geltungsbereich (**Anlage 2**) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Osterburg (Altmark) weist im Norden des Ortsteils Osterburg eine ca. 4,8 ha große neu zu entwickelnde Wohnbaufläche aus. Etwa 2/3 der Gesamtfläche (ca. 3,2 ha) befinden sich im Eigentum der Kommune.

Um Nachfragen nach neuen Wohnbauflächen nachkommen zu können, soll die sich im Eigentum der Kommune befindliche Fläche mittels eines vorhabenbezogenen Baubauungsplanes zur Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die Verwaltung favorisiert die Veräußerung der Grundstücke an einen Erschließungsträger.

Dabei ergeben sich folgende Vorteile:

- Mitgestaltungsrecht durch den Stadtrat bleibt erhalten (sh. Beschlusstext)
- Verkaufserlöse für Bauerwartungsland
- Keine Vorfinanzierung für Planung und Erschließung notwendig
- Risiko für die Gesamtvermarktung liegt beim Investor
- Nur geringer personeller Einsatz in der Verwaltung

Erläuterungen zu einzelnen Kriterien im Beschlusstext:

- o Umsetzung des Bebauungskonzeptes **Anlage 1**
- Entwicklung zum allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen
 - o §4 BauNVO
 - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung
 - o Max. Grundflächenzahl 0,40 bedeutet, dass max. 40% der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen (§ 19 (1) BauNVO)
 - o Max. Geschossfläche 1,20 bedeutet, dass max. 1,20 m² Geschossfläche pro m² Grundstücksfläche errichtet werden dürfen (§ 20 (2) BauNVO)
- Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 2 (6) BauO LSA)
- Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
 - o In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen nach § 23 (3) BauNVO
 - o Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten

Das Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich verfahrensoffen.
Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Anlagen:

Anlage 1 Baukonzept
Anlage 2 Lageplan –räumlicher Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkung:

Keine



Unterschrift Amtsleiter



Mitzeichnung Kämmerer