

Anlage 4

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“

Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0656/2023 (1. Version)

vom: 26.01.2023

Kurzfassung:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“, in Staßfurt

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

Während in der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2011 abermals erklärt wurde, dass in den drei Altstadtgebieten Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall der Gebäudebestand nach Möglichkeit erhalten werden soll, rückten die Großsiedlungen Nord und Am Tierpark durch den hohen Leerstand in den Fokus der Betrachtungen. Mit Fördermitteln aus dem Programm Stadttumbau Ost wurde der Leerstand durch Rückbaumaßnahmen deutlich reduziert, um somit einer Verschärfung der Leerstandssituation entgegenzuwirken. Sukzessiv wurden bis 2022 durch Rückbau und Stilllegungen allein im Gebiet „Am Tierpark“ 860 Wohneinheiten vom Markt genommen.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Staßfurt 2030+ in 2022 wurde festgestellt, dass trotz der negativen Bevölkerungsprognose bis 2035 (Reduzierung auf ca. 20.500 Einwohner) zwar ein Anstieg der leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erwarten ist, allerdings nach wie vor die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten vorhanden sein wird. Auch hohe Bau- und Grundstückskosten sowie Finanzierungen werden die Nachfrage nur gering eindämmen.

Für die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 wird von einer Neubaurate von 14 Wohnungen pro Jahr, also insgesamt etwa 200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, ausgegangen. Unter der Annahme, dass davon 90% als Einfamilienhäuser neu errichtet werden, ergibt sich daraus eine Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen im gesamten Stadtgebiet (einschließlich der Ortsteile).

Gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung stehen die folgenden Prinzipien bei der Auswahl neuer geeigneter Flächen im Fokus:

- a) Nutzung der Bauplätze auf den Baulücken und Reaktivierung von komplett leerstehenden Gebäuden als Baupotential.
- b) Flächenrecycling von brachgefallenen Flächen, wie ehemalige Wohnbauflächen, Gewerbebrachen, Betriebsanlagen der Landwirtschaft oder Kleingartenanlagen.
- c) Auf die Neuausweisung von Bauland auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte grundlegend verzichtet werden.

Bei der Fläche der Großsiedlung „Am Tierpark“ handelt es sich um eine innenstadtnahe brachgefallene Fläche, die zudem mit Kita und Hort „Regenbogenland“ und der Sekundarschule einen sehr guten Besatz an sozialen Einrichtungen besitzt, und wieder nutzbar gemacht werden soll. Hier eignet sich die rückgebaute ca. 4,5 ha große Fläche für innovative Konzepte des individuellen Wohnungsbaus. Ersten Entwürfen zufolge könnten hier bis zu 35 Einfamilienhäuser entstehen.

In dem Bereich der südlich angrenzenden Kleingartenanlage sind zukünftig städtebauliche Schwächen zu erwarten. Diese ca. 3,5 ha große Fläche ist zunehmend von leeren Parzellen und Überalterung der Pächter gekennzeichnet, so dass bereits im Kleingartenkonzept von 2011 aufgrund der Lage und Nähe sowie Erschließungssituation zu den anderen Wohngebieten im Bedarfsfall eine Wohnbaulandausweisung i.S. der kommunalen Flächenbevorratung begründet wurde und zuvor sogar im Teilflächennutzungsplan der Stadt Staßfurt als Wohnbaufläche dargestellt wurde (Stand 1994). Auf dieser Fläche könnten den ersten Entwürfen nach ca. 25 Einfamilienhäuser entstehen.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan

der Innenentwicklung) sind hierfür gegeben, wenn durch ihn eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Falls die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² betragen sollte, ist das beschleunigte Verfahren möglich, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalls belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Es ist noch zu prüfen, ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Ziel der Vorlage

Ziel der Vorlage ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Da sich der Bereich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befindet, ist die Errichtung des beabsichtigten Vorhabens derzeit nicht zulässig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet zu schaffen und zu sichern.

Lösung

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Alternativen

Die Stadt hat im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für den individuellen Wohnungsbau im gesamten Gemarkungsgebiet noch etwa 20 freie und sofort bebaubare Grundstücke (*Anm.: Diese befinden sich in den Ortsteilen - 8 Parzellen in den städtischen Plangebietern sind derzeit nicht erschlossen oder in privater Hand und werden nicht veräußert.*)

Das Baulückenkataster weist etwa 100 sofort bebaubare Grundstücke für etwa 170 Wohneinheiten aus (*Anm.: In der Kernstadt Staßfurt sind dies allerdings nur 31 Baulücken mit eventuell ca. 40 Häusern, die überwiegend in privater Hand sind, so dass nicht gänzlich davon auszugehen ist, dass diese Baulücken auch an neue Bauherren veräußert werden.*)

Die Flächenreserven reichen entsprechend der Wohnbauflächenbedarfsanalyse dementsprechend insgesamt aus, um den Bedarf bis 2035 zu decken. Die rückgebaute und nun brachliegende Fläche im Wohngebiet Am Tierpark sowie die in naher Zukunft brachliegende Fläche der Kleingartenanlage werden zu innerstädtischen Grünflächen entwickelt.

finanzielle Auswirkungen

Für das Verfahren und die Umsetzung der Bauleitplanung wird ein Vorhabenträger gesucht, der die Kosten trägt. Dazu ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin zu verhandeln und abzuschließen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

René Zok
Bürgermeister

Anlagen:

- Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“ in Staßfurt

Anlage 1:

Lageplan - Räumlicher Geltungsbereich:

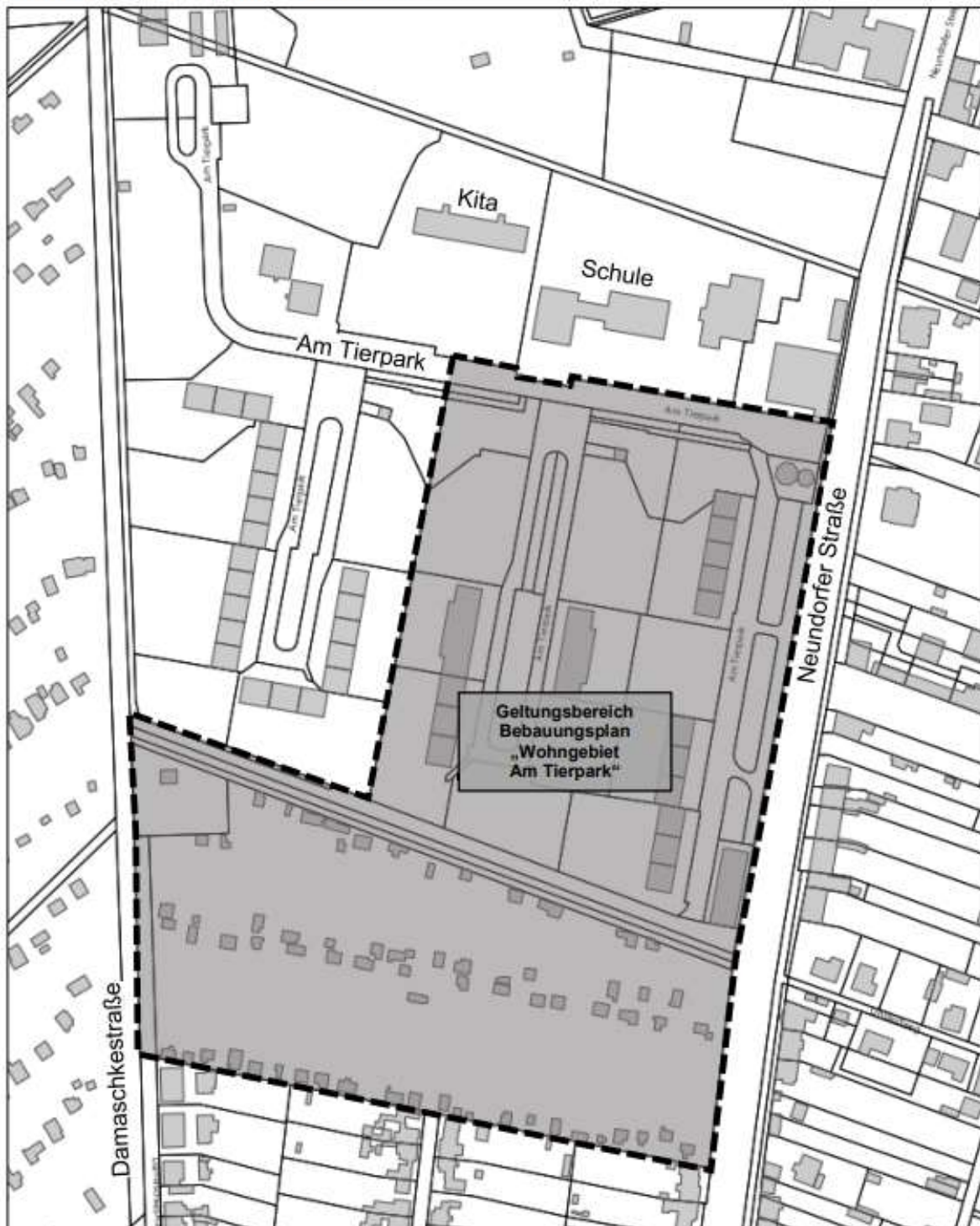


Abb. Ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14)