

Beschluss Nr.: 0150/2019

Sitzung ist: öffentlich		Beschlussvorschlag (x):			Abstimmungsergebnis (Anzahl)		
Beratungsfolge:	Datum:	angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgelehnt	enthalten
Ortschaftsrat Niederndodeleben	08.10.2019						
Bauausschuss Hohe Börde	28.10.2019						
Gemeinderat Hohe Börde	05.11.2019						

GEGENSTAND:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 21-13 "Erweiterung Am Mühlenberg" der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a BauGB

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde beschließt in öffentlicher Sitzung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21-13 „Erweiterung Am Mühlenberg“ der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Planungsziel ist Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Grundstücken Flur 8, Flurstücke 214/1 und 494/214 in der Gemarkung Niederndodeleben. Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen

Gesamtkosten der Maßnahme	Jährl. Folgekosten	Zuweisungen	Haushaltsrechtlich Verfügbar			Verpflichtungs-ermächtigung
€€€	€			€
Investitionshaushalt	Ergebnishaushalt	Konto	Überplanmäßig			Außerplanmäßig
€	€		€			€
Gefertigt: C. Imbiel	Amt: 60	Struktur:60.2	Aktenzeichen:	z.K.Amt 10:	z.K.Amt 20:	Bürgermeisterin: Frau Trittel

Aufgrund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes - KVG (LSA) waren nachfolgende GR-Mitglieder an der Beratung und Abstimmung gehindert

Trittel
Bürgermeisterin

Siegel

Datum

Gesetzliche Grundlage:

- § 1 Abs. 3 BauGB
- § 2 Abs. 1 BauGB
- § 13a BauGB
- § 33 Kommunalverfassung

Sachverhalt:

Für das Baugebiet V+E-Plan Schillerstraße wurde 1992 der ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erschließungsvereinbarung aufgestellt. Der Erschließungsträger ist nicht mehr existent.

Im V+E-Plan wurden für den Bereich Mischbauflächen ausgewiesen und auf dem Grundstück Flur 8, Flurstück 652/212 ein Discounter und Getränkemarkt errichtet. Die Nutzung ist aufgegeben. Das Grundstück ist veräußert.

Der neue Eigentümer beabsichtigt den Abbruch der Gebäude und eine 2-geschossige Bebauung mit Reihenhäusern in Kubus-Form mit Vollauslastung des Grundstücks. Das Grundstück soll neu beplant werden.

Der Gemeinderat hat am 19.03.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 21-12 „Am Mühlenberg“ im Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen (BV 1760/2019). Der Vorhabenträger hat die Planungskosten in Vorkasse überwiesen, die Gemeinde hat den Planungsauftrag an das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke ausgelöst.

An den Planbereich grenzen westlich die Grundstücke Flur 8, Flurstücke 214/1 und 494/214 mit ges. 1,16 ha. Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke ebenfalls einer baulichen Nutzung zuzuführen und hat in Abstimmung mit dem Vorhabenträger des B-Planes Nr. 21-12 ein gemeinschaftliches Plankonzept aufgestellt.

Der Geltungsbereich für einen neuen Bebauungsplan als Erweiterung des B-Planes Nr. 21-12 ist der Anlage 1 zu entnehmen.

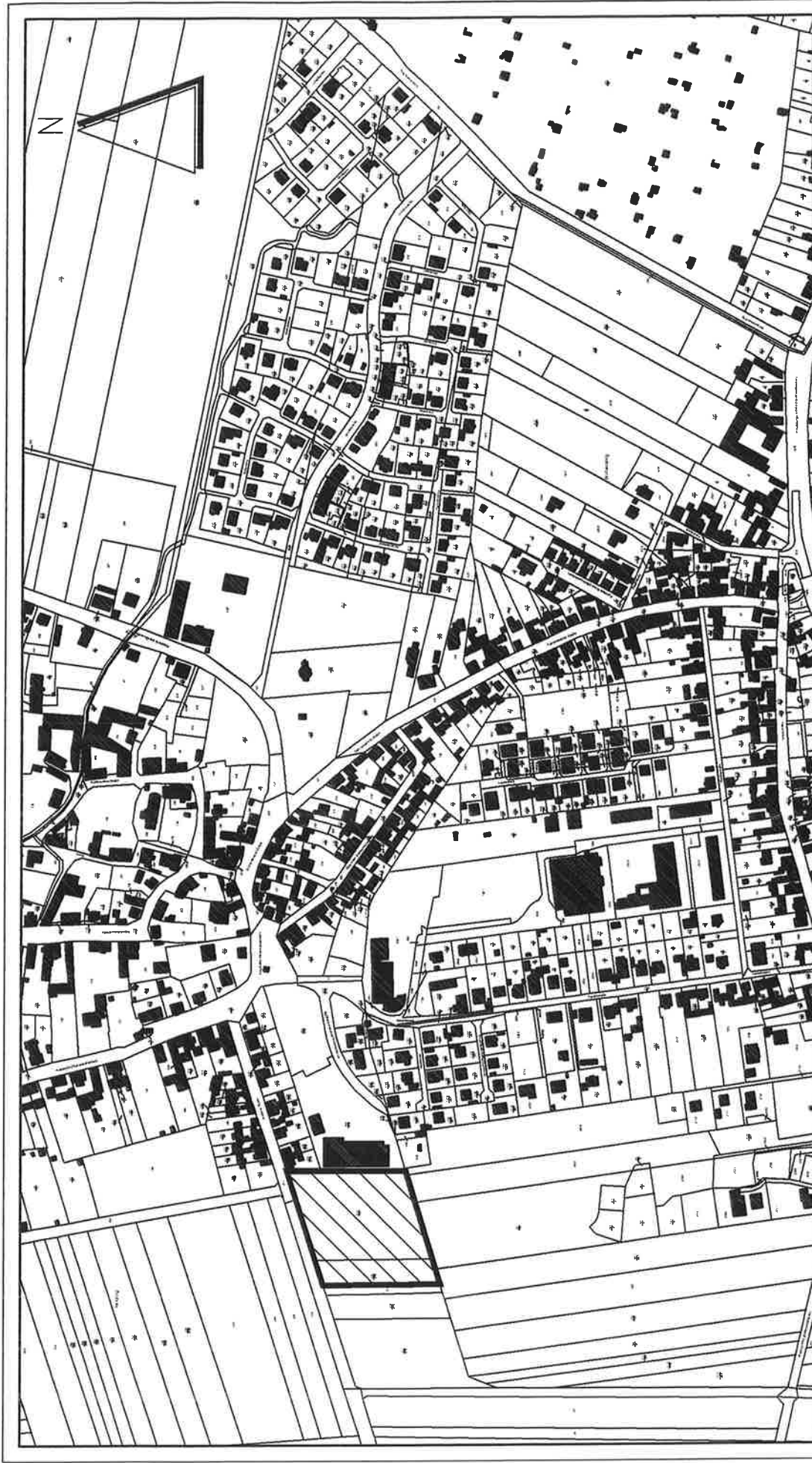
Der Antrag des Vorhabenträgers ist als Anlage 2 und ein Plankonzept ist als Anlage 3 beigefügt.

Das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke sieht die Erweiterungsfläche aus raumordnerischen Gründen nicht umsetzbar und planerisch nicht vertretbar. Eine Stellungnahme ist als Anlage 4 beigefügt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle entstehenden Verfahrenskosten und Erschließungskosten zu übernehmen.

Anlage

- 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 - Antrag des Vorhabenträgers (n. ö.)
- 3 – Plankonzept
- 4 – Stellungnahme des Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Funke



**Bebauungsplan Nr. 21-13
"Erweiterung Am Mühlenberg"
der Ortschaft Niederndodeleben**

Blatt:

Leistungsstand vom : 23.09.2019

Maßstab 1:5000

Marcus Lütgering
Weiherstr. 5
85778 Haimhausen
Telefon: +49 170 9589300

An die Gemeinde Hohe Börde
z. Hd. Frau Corinna Imbiel
Bördestr. 8
39167 Hohe Börde - Irxleben
vorab per E-Mail: imbiel@hohe-boerde.de

München, den 25. September 2019

Betrifft Grundstücke Niederndodeleben Flur 8, Flurstück 214/1 und 494/214.

Sehr geehrte Frau Imbiel,

hiermit beantrage ich die Einleitung eines Bauleitverfahrens für die in meinem Eigentum stehenden obigen Flurstücke.

Ich beabsichtige, die Grundstücke als Wohnbaufläche nach Paragraph 13 Bundesbaugesetz nach dem Abrundungsverfahren zu entwickeln und das Baurecht nach den Plänen und genehmigten Verträgen aus 12/1993 einvernehmlich wiederherzustellen.

Gegebenenfalls ist auch eine Zusammenarbeit mit dem Eigentümer des Flurstückes 652/212 möglich.

Ich erkläre hiermit die Übernahme aller Kosten und wäre auch bereit, einen sprechenden Kostenvorschuss zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen



Marcus Lütgering



bed. und daraus resultierende

Wohngebiet
Niederodeleben 39288 Burg

Lageplan 2 M.: 1000

Architekt	URBISCH ARCHITEKTEN
Standort	Niederodeleben 39288 Burg
Datum	10.01.2010
Blatt	1 von 1

URBISCH ARCHITEKTEN
SCHMIDTSTRASSE 127-129 D-39288 BURG
TELEFON: 05341 2001-11 FAX: 05341 2001-12
E-MAIL: info@urbisch-architekten.de

PE

Gemeinde Börde

17 Sep 2019

Imbiel, Corinna

Von: Planungsbüro Funke <funke.stadtplanung@web.de>
Gesendet: Mittwoch, 11. September 2019 21:32
An: Imbiel, Corinna
Betreff: NDL-B-Plan 21-12 Am Mühlenberg

Sehr geehrte Frau Imbiel,

bezugnehmend auf das heute geführte Telefongespräch zur Überlegung der Erweiterung des Plangebietes an der Schillerstraße Niederndodeleben auf die westlich an den ehemaligen NP-Markt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möchten wir kurz Stellung beziehen. *Plan-*

Aus städtebaulicher Sicht sollte, wie bisher vorgesehen, der ehemalige NP-Markt den westlichen Abschluss des geplanten Wohngebietes bilden.

Der westliche Ortsrand der Bebauung an der Wellener Straße nördlich des Plangebietes, das Gebäude des NP-Marktes und die westlichen Grundstücke am Kirschweg bilden eine relativ gerade Siedlungskante zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche aus, wobei der NP-Markt bereits geringfügig weiter nach Westen in die Ackerflächen eingreift, so dass eine Erweiterung nach Westen an dieser Stelle städtebaulich nicht begründet werden kann. Die Flächen befinden sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Sie sind Bestandteil einer einheitlich bewirtschafteten großflächigen Ackerfläche. Dem Schutz der landwirtschaftlichen Flächen kommt daher bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen in Niederndodeleben berechnet. Auch wenn die günstigen Grundstückspreise für viele Magdeburger verlockend sind, ein Einfamilienhaus in Niederndodeleben zu bauen, so sind die Ziele der Raumordnung durch die Gemeinde zu beachten. Im Flächennutzungsplan wurden ca. 57 Baulücken in der Ortschaft aufgelistet. Weitere innerörtliche Flächen z.B. gegenüber dem Schwimmbad bieten sich für eine Entwicklung an. Deren Eigentümer haben ebenfalls ein Interesse an einer baulichen Nutzung. Sie wurden nur bisher zurückgestellt, da zuerst die gemeindlichen Flächen entwickelt werden sollten. Auch wenn von den Baulücken nur ein Teil tatsächlich zur Verfügung steht, sollte vor der Inanspruchnahme hochwertiger großflächig bewirtschafteter landwirtschaftlicher Fläche, auf die Nachnutzung der innerörtlichen Entwicklungspotenziale abgestellt werden. Weiterhin sollte nach Analyse des Leerstandes der Kleingartenanlagen deren Nachnutzung zum Beispiel als Wohngebiet geprüft werden. Das alleinige Interesse eines Grundstückseigentümers, seine Fläche bestmöglich zu vermarkten, kann kein sachlicher Grund für eine städtebauliche Planung sein.

Nach unserer planerischen Einschätzung ist die Erweiterung des Wohngebietes nach Westen über das Grundstück des ehemaligen NP-Marktes hinaus aus raumordnerischen Gründen nicht umsetzbar und planerisch nicht vertretbar.

Mit freundlichen Grüßen

Nils Funke

Büro für Stadt-, Regional-
und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke
Abendstr. 14a
39167 Irxleben
Tel. 039204 911660
funke.stadtplanung@web.de

fat!