

Stadtverwaltung Bad Blankenburg
Bauamt
Az: 60-610-20-13/Voll

Vorlage Nr. BB 1.E 327/VII/2021
öffentliche Sitzung
Bad Blankenburg, den 07.12.2021

Beraten im	SA	BauA	PA	HFA	Rat
am					15.12.
Ja-St.					
Nein-St.					
Enthalt.					
Bemerk.					

Vorlage an den Stadtrat

Betr.: **Bebauungsplan „Wohngebiet Am Windorf“**
Hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das in der Flur 12 der Gemarkung Bad Blankenburg gelegene, im Lageplan (Anlage) gekennzeichnete Gebiet (Teilfläche des Flurstücks Nr. 4113/2, Größe ca.: 10.704 m² und Flurstück Nr. 4112/6, Größe ca.: 296 m², Gesamtfläche: ca. 11.000 m²) ist ein Bebauungsplan „Wohngebiet Am Windorf“ aufzustellen. Die Aufstellung soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.
2. Mit der Aufstellung wird das Ziel verfolgt, die künftige bauliche Nutzung zu steuern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Flächennutzungsplan ist nach Beschluss des Bebauungsplanes entsprechend den Planungszielen des Bebauungsplanes zu berichtigen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Voraussetzung für die Änderung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit einem Erschließungsträger über die geplante Erschließung ggf. in Bauabschnitten zum Zweck der Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Begründung:

Mit Beschluss Nr. 1.E 158/VII/2020 hat der Stadtrat der Stadt Bad Blankenburg den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, die Garagennutzung des Grundstückes hinter der ehemaligen Wäscherei aufzuheben und ein Konzept der künftigen Nutzung zu erarbeiten. Das Grundstück war zum Zwecke der Erschließung öffentlich zum Verkauf auszu-schreiben. Ziel der künftigen baulichen Nutzung ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Nach Abriss der Garagen und Erschließung wäre auf der Fläche der Neubau von über 14 Einfamilienhäusern möglich.

Für die Steuerung der künftigen baulichen Nutzung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechend dem Ziel der Bebauung mit Einfamilienhäusern und der geringen Größe des Geltungsbereiches soll das Gebiet als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgelegt werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Blankenburg ist die Nutzung des Standortes als Sondergebiet für umweltverträgliches Gewerbe festgelegt. Für die Realisierung einer Wohnnutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit anschließender Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

In Vorbereitung der geplanten Erschließung haben sich im Zuge der weiteren Prüfung des aktuellen Bestandes z. B. an Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück verschiedene Erschwernisse herauskristallisiert, die die Erschließung und Bebauung behindern. So verlaufen über das Grundstück Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen, die jedoch verlegt (Trinkwasser) bzw. überbaut (Fernwärme) werden können. Östlich des Grundstücks sind zwei Grundstücke als Wald ausgewiesen, zu denen nach Thüringer Waldgesetz ein Mindestabstand einzuhalten wäre. Die Erschwernisse sind auf dem Plan in Anlage 2 zusammengefasst. Damit ist für die kurzfristige Bebauung des gesamten Areals ein erhöhter Aufwand erforderlich. Um die hohe Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken baldmöglichst zu bedienen wäre die Erschließung und Bebauung in Bauabschnitten möglich. Der westliche Teil des Grundstücks wäre als 1. Bauabschnitt mit geringem Aufwand bebaubar.

Bei Realisierung der vorgeschlagenen Bebauung eines 1. Bauabschnittes wie in Anlage 3 dargestellt wäre es möglich, einen Teil der Bestandsgaragen im östlichen Grundstücksteil zunächst nicht abzubrechen. Zudem ist der Aufwand für die Erschließung des westlichen Teilbereiches deutlich geringer als für das Gesamtgrundstück.

Da perspektivisch auch der weitere Grundstücksteil erschlossen und bebaut werden soll, soll der Bebauungsplan für den gesamten in Anlage 1 markierten Geltungsbereich aufgestellt werden.



George
Bürgermeister

Anlage

1. Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Wohngebiet Am Windorf“
2. Lageplan Erschwernisse Erschließung
3. Lageplan mögliche Erschließung und Bebauung 1. BA