



Stadt Großalmerode

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-298/2021

Federführendes Amt	Bauamt
Datum	01.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Großalmerode	06.12.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode	17.12.2021	beschließend

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung eines Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung in der Kernstadt Großalmerode „In Löffers Höfen/Über der Witzelmühle“ und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss über die 9. Änderung des Flächennutzungsplans und die Bauleitplanung in der Kernstadt Großalmerode „In Löffers Höfen/Über der Witzelmühle“ für das in der Anlage dargestellte Plangebiet. Ziel ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Festsetzung Einfamilienhaus bis Mehrfamilienhausbebauung (Zeilenbauten).

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten Planaufstellung ca. 30.000 €

Sachdarstellung:

Das erste Oberziel der Stadt Großalmerode ist Bevölkerungswachstum. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, dass für die derzeit vorhandene Nachfrage nach Wohnraum ein entsprechendes Angebot vorgehalten wird. Es wurde festgestellt, dass sich neben der Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser auch ein Bedarf an (barrierefreien) Wohnungen entwickelt hat.

Am 11.03.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der „Mühlenstraße“ erfolgen soll. Dieser Bereich wird geographisch als „In Löffers Höfen“ und „Über der Witzelmühle“ bezeichnet, sodass diese Begrifflichkeit auch für die Bauleitplanung aufgegriffen wird.

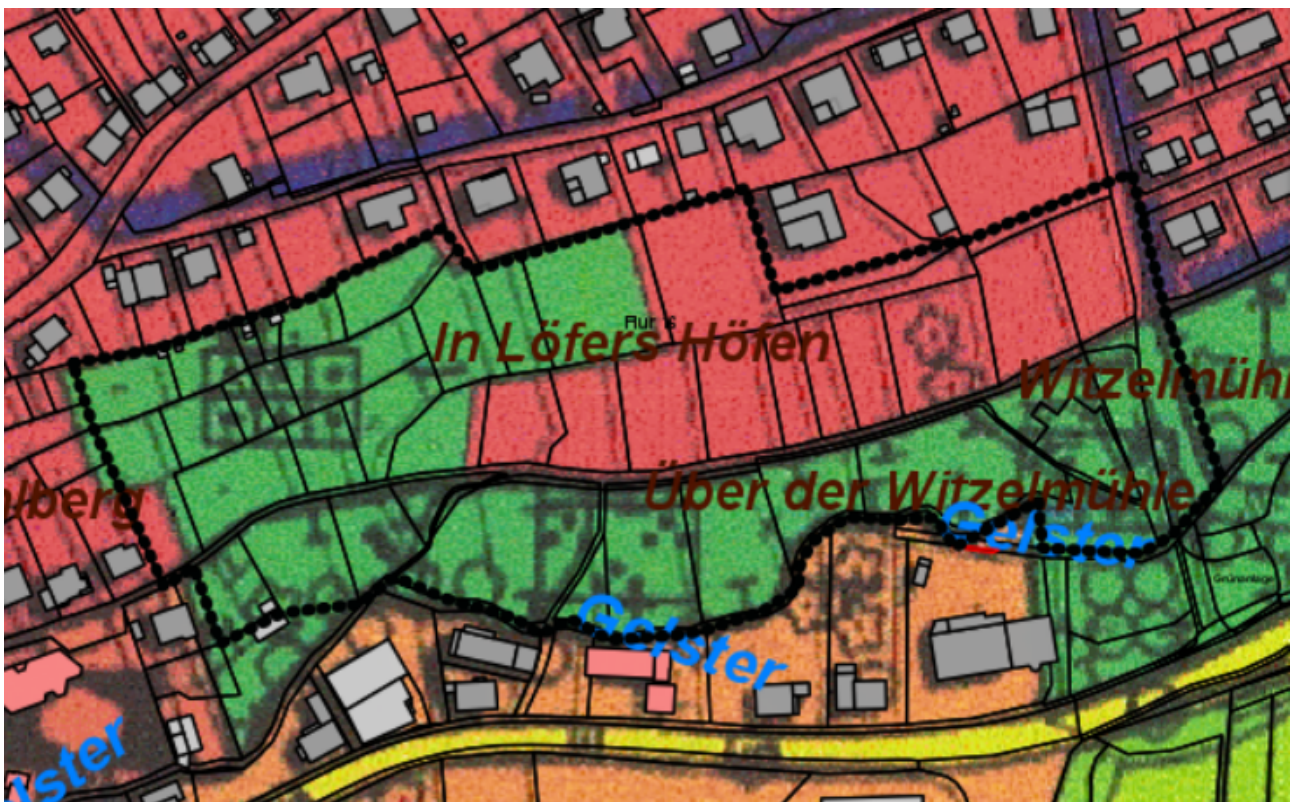
Im August vergangenen Jahres ist die Stadt Großalmerode als Gesamtkommune für die Dorfentwicklung anerkannt worden und befindet sich derzeit am Anfang des Prozesses. Wesentliches Ziel der Dorfentwicklung ist die Stärkung und Attraktivierung der Kern- und Innenbereiche inkl. Leerstands-beseitigung. Die Ausweisung neuer Bauplätze „auf der grünen Wiese“ ist generell unzulässig und fördermittelschädlich und muss durch den Fördermittelgeber als Ausnahme genehmigt werden. Letztlich kann nur durch die Ergebnisse der durchzuführenden Bestandsanalyse und fundierte Argumentation im aufzustellenden „Integrierten kommunalen Handlungskonzept“ (IKEK) die Ausweisung klassischer Neubaugebiete beantragt werden. Dies ist perspektivisch allerdings erst nach Abschluss des IKEK, mithin frühestens ab dem 1. Quartal 2023 möglich.

Aufgrund dieser Konstellationen würde die Stadt bis dahin handlungsunfähig in Bezug auf die Ausweisung neuer Bauplätze sein.

Allerdings verfügt die Kernstadt im Bereich zwischen dem Ende der Bebauung der Mühlstraße/Kindergarten und dem aktuellen Wohnmobilstellplatz über einen größeren unbepflanzten innerstädtischen Bereich. Bereits seit einiger Zeit bestehen Ideen, dieses, sich derzeit nicht in einem adäquaten geordneten städtebaulichen Zustand befindliches Gebiet, zu überplanen und innenstadtnahes und barrierefreies Wohnen aufgrund der für Großalmerode insgesamt günstigen Topografie anbieten zu können. Das planerische Ziel sollte insbesondere auch Investoren ermöglichen, sozialen Wohnungsbau in Form von Zeilenbauten zu errichten.

Konkret betroffen ist die ca. 3,5 ha große und rd. 45 Grundstücke umfassende Fläche des Flur 16 in der Gemarkung Großalmerode (siehe Abbildung mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereiches - blau). Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit überwiegend als Klein-, Freizeit- und Hobbygärten angelegt, die bis auf Ausnahmen untergenutzt bis verwahrlost, d.h. verbuscht, sind. Eine große Fläche des Bereichs nimmt die im östlichen Bereich als Wohnmobilstellplatz genutzte städtische Wiesenfläche in Anspruch, die auch untergenutzt ist. Die gesamte Fläche des derzeitigen, befestigten Lagerplatzes wird durch eine schmale, teilweise nur als Fußweg nutzbare Wegeparzelle erschlossen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist für die zu überbauenden Flächen nur ca. zu 1/3 Wohnbaufläche aus, der übrige Teil ist als Grünfläche ausgewiesen. Insofern ist parallel zum Bebauungsplan auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Aufgrund der Lage und den planerischen Vorgaben entsteht durch die Ausweisung dieses Baugebiets keine Konkurrenz zur Innenentwicklung. Dies wurde bereits in einem Ortstermin mit den Mitarbeiterinnen der Dorferneuerungsbehörde abgestimmt und vorab mündlich bestätigt. Eine schriftliche Bestätigung liegt aufgrund des parallel zur Vorlage erstellten Antragschreibens noch nicht vor, sollte aber zum Sitzungstermin der Stadtverordnetenversammlung vorliegen, da diese Zustimmung Voraussetzung für eine entsprechende Beschlussfassung ist.

(Thomsen)
Bürgermeister

Anlage(n):

1. Plangebiet InLöfersHöfen