

## Der Bürgermeister der Stadt Gröningen

<b>Amt:</b> Bauverwaltung	<b>Vorlagen-Nr.</b> GRÖ/194/21-BV	<b>Jahr</b> 2021
<b>Az:</b>		
<b>Datum:</b> 08.10.2021		

### Beschlussvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Ausschuss für Bauwesen und Stadtentwicklung	08.11.2021	öffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss	22.11.2021	öffentlich	
Stadtrat Gröningen	13.12.2021	öffentlich	

	Ja	Nein	Jahr	Summe
Einstellung im Haushalt erforderlich?		X		
Gefertigt	Verbandsgemeinde- bürgermeister		Bürgermeister	
Kerstin Bergner	Fabian Stankewitz		Ernst Brunner	

#### **Betreff:**

**Bebauungsplan 01/2021 "Seniorenhäuser Zur Seeburg" im Ortsteil Heynburg  
der Stadt Gröningen**

**Hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat Gröningen beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenhäuser Zur Seeburg“ im OT Heynburg (Flur 3, Teilfläche aus dem Flurstück 3/645) mit einer Fläche von ca. 3.630 m<sup>2</sup>. Die Anlage mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Beschluss Nr. 082/U3/2020 vom 22.12.2020 wird aufgehoben

Der Beschluss über die Aufstellung ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Begründung:**

##### Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der B-Plan wurde bereits als vorhabenbezogener Bebauungsplan vom Stadtrat mit Beschluss-Nr. 082/U3/2020 vom 22.12.2020 beschlossen und bekannt gemacht. Im Rahmen der TÖB - Befragung kristallisierte sich die Forderung heraus, dass die Bebauung entlang

der Bundesstraße herauszunehmen ist. Dieser Forderung wird nachgekommen. Die Sanierung der Gebäude wird über einen separaten Bauantrag in Verbindung mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde erfolgen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen Ortslage Heynburg entwickelt.

#### Aussagen zur Planungsrechtlichen Situation

Der Flächennutzungsplan Gröningen und Ortsteile ist seit dem 01.01.2000 wirksam.

#### Verfahren

Um das geeignetste Planungsinstrument für die Durchführung eines Bauleitverfahrens zu finden, fand am 10. August 2020 ein Arbeitsgespräch im Landkreis Börde mit dem Fachbereich Kreisplanung, Frau Dippe und Frau Frede statt. Der Planungsauftrag vom Investor bestand darin, Baurecht zur Bebauung von altersgerechten Wohnbauten für das Plangebiet, Wohngebäuden (Schnitterkasernen) und dem hinteren Teil des Flurstücks bis zum Privatweg, zu schaffen.

Als Ergebnis der Beratung wurde festgelegt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB i. V. m. § 3 PlanSIG das geeignetste Planungsinstrument ist.

Das Verfahren wurde begonnen und im Rahmen des TÖB-Verfahrens zum Vorentwurf wurden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingeholt.

In der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes und des Landkreises wurde darauf hingewiesen, dass die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der bestehenden Gebäude aus dem Bauleitverfahren herauszulösen und als separate Maßnahme zu betrachten sind.

Das Bauleitverfahren umfasst danach nur noch die Schaffung von Baurecht für die neu zu errichtenden Gebäude.

Die Stellungnahmen werden berücksichtigt und das Verfahren gem. § 8 BauGB i. V. m. § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB und i. V. m. § 3 PlanSIG durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beginnt an den Nebengebäuden und endet an dem Privatweg in Richtung Norden (siehe Anlage: Auszug aus dem GIS).

#### Festlegungen zum Geltungsbereich basierend auf dem gegenwärtigen Planungsstand

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Heynburg, nördlich der Ortsdurchgangsstraße B81 hinter den bestehenden Wohngebäuden. Zu erreichen ist das Plangebiet über die Bundesstraße B 81 und weiter über die Anliegerstraße „Zur Seeburg“. In beiliegender Anlage ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt.

Standort des Plangebiets: Gemarkung Gröningen  
Flur 3  
Teilfläche aus Flurstück 3/64  
Gesamtfläche: ca. 3.630 m<sup>2</sup>

Im bestandsrelevanten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Der Investor plant, das außerhalb des Plangebietes liegende Mehrfamiliengebäude zu sanieren und altersgerecht umzubauen. Gleichzeitig werden angrenzend im nördlichen Bereich des Plangebietes drei neue Gebäude mit jeweils 4 Wohneinheiten errichtet, die ebenfalls für altersgerechtes Wohnen genutzt werden sollen. Mit der Reaktivierung von leerstehenden Wohngebäuden und einer brachliegenden Grundstückfläche wird mit der Schaffung von altersgerechtem Wohnraum eine nachhaltige Entwicklung für den Ort Heynburg und damit eine Verbesserung im Sinne des 3-G-Wohnkonzepts (3-Generationen-Wohnkonzept) sowie der Wohn- und Infrastruktur der Stadt Gröningen erreicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor trägt alle Kosten, von der Aufstellung bis zur abgeschlossenen Bauleitplanung einschließlich der Auflagen, die sich aus dem TÖB-Verfahren zum Bauleitplan ergeben können.

Ein städtebaulicher Vertrag ist bereits abgeschlossen. Dieser wird auf die neue Abgrenzung des Baugebietes angepasst.

**Anlagen:**

- Auszug aus dem GIS - Geltungsbereich
- Beschluss Nr. 082/U3/2020 vom 22.12.2020