

Der Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt

Amt: Bauverwaltung	Vorlagen-Nr. KRS/153/24-BV	Jahr 2024
Az:		
Datum: 03.04.2024		

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Hauptausschuss	25.04.2024	öffentlich	
Stadtrat Kroppenstedt	25.04.2024	öffentlich	

	Ja	Nein	Jahr	Summe
Einstellung im Haushalt erforderlich?				
Gefertigt	Verbandsgemeinde- bürgermeister		Bürgermeister	
Sabine Pörner	Fabian Stankewitz		Joachim Willamowski	

Betreff:

Grundsatzbeschluss zur Aufhebung oder Änderung des B-Planes Nr. 1.1 "Stadtkern" Kroppenstedt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat fasst folgenden Grundsatzbeschluss:

Der B-Plan Nr. 1.1 "Stadtkern" Kroppenstedt in seiner zur Zeit geltenden Fassung wird

1. überarbeitet und entsprechend geändert oder
2. aufgehoben.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung / Aufhebung des B-Planes vorzubereiten.

Begründung:

Die Stadtrat Kroppenstedt hatte mit Beschluss vom 13.02.1995 den Bebauungsplan Nr. 1.1 "Stadtkern" Kroppenstedt erlassen, der seit dem 03.04.1995 bestandskräftig ist.

Im B-Plan sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Geschossflächenzahl: 1,6
- Grundflächenzahl: 0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Bauweise: geschlossen

- Dachneigung: 40 - 50°
- Baulinie: straßenseitige Grundstücksgrenze
- Baugrenze: überwiegend hinter der den jeweiligen Wohngebäuden.

Der Bebauungsplan sollte zur Erhaltung der historischen Baufluchten der Straßen und der Maßstäblichkeit der Gebäude sowie eine Entkernung der Quartierinnenbereiche zum Ziel haben. Insbesondere durch die Festlegung der Baugrenze ist die Bebauung des jeweiligen Grundstücks im B-Plan-Gebiet sehr eingeschränkt. Die Entkernung der Innenhöfe konnte trotzdem nicht durchgesetzt werden. Sie ist heute auch kein verfolgtes städtebauliches Ziel mehr, da die Hofstrukturen Bestandteil der historischen Baustruktur und zudem des Denkmalbereiches "Stadtgrundriss" sind.

Eine Änderung des Bebauungsplanes machte sich im Jahr 2012 erforderlich, um die angedachte Bebauung von 2 Grundstücken im B-Plan-Gebiet zu ermöglichen. Verschiedene Bauvorhaben können durch die Festsetzungen des B-Planes nicht umgesetzt werden. So wurde zum Beispiel mit Beschluss vom 30.03.2023 der Anbau an ein Wohnhaus bis zur Anpassung des in Rede stehenden B-Planes geduldet. Der Anbau liegt mit 5,50 m über der festgelegten Baugrenze. Bereits in diesem Verfahren wurde die Anpassung des B-Planes empfohlen mit der Maßgabe, die hierfür erforderlichen Mittel für das Haushaltsjahr 2024 einzuplanen. Hierfür liegt eine Kostenschätzung des Büros für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Jaqueline Funke, Irxleben, in Höhe von ca. 90 T€ vor (siehe Anlage 1). Für die Umsetzung wurden für das HJ 2024 Mittel in Höhe von 60 T€ und für das HJ 2025 in Höhe von 30 T€ angemeldet.

Alternativ könnte der B-Plan auch aufgehoben werden, da die Festlegungen nicht mehr zeitgemäß und für Investitionen bzw. neue Bauvorhaben eher hinderlich sind. Des Weiteren ist das Stadtsanierungsprogramm für die Stadt Kroppenstedt abgeschlossen. Auf Grund des vorhandenen Denkmalbereichs, das einen Großteil der Stadtkerns umfasst, sowie bestehender Baudenkmale ist bei baulichen Veränderungen grundsätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Somit ist der B-Plan entbehrlich geworden. Zukünftige Bauantragsverfahren unterliegen dann den Regularien des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Das Aufhebungsverfahren ist analog der Aufstellung eines B-Planes (Aufstellungsbeschluss; öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung; Abwägungs- und Satzungsbeschluss) durchzuführen. Hierzu liegt ein Kostenangebot des Ingenieurbüros IVW GmbH Magdeburg vor, das sich auf ca. 50 T€ beläuft (siehe Anlage 2). Das Ingenieurbüro war bereits mit der 1. Änderung des B-Planes beauftragt, sodass die Beauftragung dieses Büros nach Beschlussfassung zur B-Planaufhebung erfolgen sollte. Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung des B-Planes.

Anlagen:

Anlage 1 – Angebot vom 14.01.2023 Büro Funke für Überarbeitung B-Plan

Anlage 2 – Angebot vom 22.03.2024 IVW GmbH für Aufhebung B-Plan