

Antrag des Ortschaftsrates Westdorf

Antrag auf Erweiterung des Wohngebietes „Am Landgraben“ durch Anpassung der Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat der Ortschaft Westdorf beantragt gemäß § 84 Abs. 1 in Verb. mit Abs. 2 Nr. 3 KVG LSA die Erweiterung des Wohngebietes „Am Landgraben“ am Nordwestrand der Ortslage Westdorf um ca. 3,2 ha in Richtung Norden gemäß beiliegender Karte durch zeitnahe Änderung/Anpassung der Bauleitplanung der Stadt Aschersleben.

Begründung:

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Aschersleben (ISEK), beschlossen vom Stadtrat am 08.07.2020, beinhaltet zum Kap. 3.1 „Demografische Entwicklung“ folgende Steuerungs- und Gestaltungsaufgabe auf S. 48:

„...So sind neue Wege zu finden, um den Tendenzen des Bevölkerungsrückgangs entgegenwirken zu können und sich an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Ein Ziel der Stadt Aschersleben ist es, die prognostizierten Tendenzen durch ein innovatives Wohn- und Gewerbestandortmarketing und die Schaffung entsprechender Wohn- und Arbeitsplatzangebote sowie unter Nutzung der Nähe zu den umliegenden Oberzentren positiv zu beeinflussen.“

Dieser Grundsatz der Stadtentwicklung ist grundsätzlich zu begrüßen. Der Antrag auf nördliche Erweiterung des Wohngebietes „Am Landgraben“ trägt diesem Grundsatz aus den nachfolgenden Gründen in den vollen Umfang Rechnung.

1. Westdorf als attraktiver Wohnstandort im Mittelzentrum Aschersleben mit bester Anbindung

Der OT Westdorf ist im ISEK als Teil des Mittelzentrums Aschersleben ausgewiesen. An der nordwestlichen Randlage des OT befindet sich das Bestandsgebiet „Am Landgraben“ als reines bzw. allgemeines Wohngebiet. Die Flächen des Bestandsgebietes sind vollständig bebaut. Die fußläufige Anbindung der geplanten Erweiterungsfläche an das Bestandsgebiet ist bereits im Gebiet selbst mit einer vorhandenen Stichstraße ausgebildet. Nach erster Vorstellung des Vorhabens im Ortschaftsrat sind bereits zahlreiche Interessenten an die Projektträgerin mit

konkreten Vorstellungen herangetreten. Es besteht sowohl in der Stadt Aschersleben und weit darüber hinaus ein starkes Interesse an diesem attraktiven Standort als auch am Ortsteil Westdorf. Neben der organischen Verbindung zur Ortslage Westdorf besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die A36, die B180 und an die B185 und somit sowohl an alle Oberzentren des Landes als auch an die nächsten umliegenden Mittelzentren. Die Autobahn wie die Bundesstraßen sind erreichbar ohne die Kernstadt Aschersleben oder die weiteren Ortslagen der Stadt mit Verkehr zu belasten. Es besteht somit eine schnelle Anbindung an die umliegenden Ober- und Mittelzentren und macht das Gebiet für Familien mit Pendlern sehr attraktiv. Gerade die zentrale Lage der Stadt Ascherleben innerhalb des Landes im Kreuzungspunkt mehrerer Bundesstraßen (incl. Autobahn) und die unmittelbare Nähe zum Naturpark Harz als bedeutender Erholungsraum macht die Stadt für Pendler als zentraler Wohnstandort zwischen den Ober- bzw. Arbeitsplatzzentren attraktiv. Des Weiteren kann die künftige Entwicklung des Flughafens Cochstedt als Forschungsstandort des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt eine verstärkte Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten in der Nähe des Flughafens erzeugen. Westdorf selbst ist für bauwillige Familien sehr attraktiv. Die attraktive Bildungslandschaft der Stadt Ascherleben ist schnell und auf kurzen Wegen erreichbar; der OT selbst verfügt über eine KITA. Die Einkaufsmöglichkeiten im Westen der Kernstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der o.g. Lagevorteil von Westdorf bezüglich der schnellen Erreichbarkeit des regionalen und überregionalen Straßennetzes ist bei den derzeit durch die Stadt entwickelten Baugebieten „Vor der Aue“ in der Lindenstraße und „Bei den elf Morgen“ in der Mehringer Straße so nicht ausgeprägt.

2. Verfügbarkeit von Bauflächen in der Ortslage Westdorf

In der Ortslage Westdorf sind ausschließlich Baulücken als potentielle Bauflächen vorhanden. Auf Grund der Eigentümerinteressen sind diese keineswegs verfügbar. Das ISEK stellt darüber hinaus fest, dass „Möglichkeiten zur Nach- und Innenverdichtung nur begrenzt möglich sind“ und ebenso an den Eigentumsverhältnissen und mangelnder Attraktivität scheitern. Angesichts der zahlreich vorhandenen Interessenten schränkt dieser Mangel die demographische Entwicklung des Ortsteils als auch der Stadt Aschersleben erheblich ein. Zumal die Struktur der Interessenten auf echten Zuzug schließen lässt. Verwertbare attraktive Leerstände sind nur beschränkt bzw. nicht vorhanden. Kommen attraktive, verkehrsfähige Bestandsimmobilien an den Markt, sind diese ebenfalls schnell durch Interessenten erworben. Im Bereich Bestandsimmobilien ist auch langfristig keine Entlastung zu erwarten.

3. Anforderungen an modernes wie individuelles Bauen - die bauträgerfreie Erweiterung des Wohngebietes „Am Landgraben“

Bei der geplanten Investition handelt es sich um eine reine Erschließungsmaßnahme. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt bauträgerfrei. Auf einer Gesamtfläche von ca. 32.000 qm können ca. 30 Eigenheimstandorte ausgewiesen werden. Diese Größenordnung ist auf Grund der räumlichen Zuordnung der Ortslage Westdorf in das Mittelzentrum Aschersleben gemäß REP Magdeburg raumordnerisch gerechtfertigt.

Entsprechend der Bauleitplanung können die Bauherren ihre individuellen Vorstellungen und des konkreten Bedarfs umsetzen. Neben Bauform bestehen bei vielen Interessenten konkrete Vorstellungen zum Klimaschutz als auch zur Nutzung erneuerbarer Energien. Es können Grundstücke in Größen von 650 - 1.200 qm angeboten werden.

4. Praktische Umsetzung der Bauleitplanung als auch der Erschließungsmaßnahme

Die für die Umsetzung der notwendigen Grundstücke sind für den Projektträger gesichert. Sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Erschließungsplanung sind die Absprachen mit erfahrenen Büros aus der Region bereits erfolgt. Der Abschluss der Verträge kann kurzfristig erfolgen. Nach Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes (B-Plan) bzw. Änderung/Erweiterung des bereits bestehenden B-Planes „Am Landgraben“, einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kann die Planungsphase in diesem Jahr beginnen.

5. Zukunftsaussichten

Mit dem Vorhaben wird in Übereinstimmung mit den langfristigen Zielen der Stadt Aschersleben in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein innovativer wie attraktiver Eigenheimstandort geschaffen.

Mit der noch herrschenden Pandemie ist ein Zug, vor allem junger Familien, hin zu individuellem Wohneigentum zu beobachten. Diese Tendenz, geht nach wie vor mit einer Niedrigzinsphase und hoher Förderung durch die KfW bei ökologischen Bauen einher. Es ist absehbar, dass mit realem Zuzug im ländlichen Raum aus den Oberzentren gerechnet werden kann. So kann auch beobachtet werden, dass nach Jahren einer gewissen bauleitplanerische „Ruhe“ eine Vielzahl von Kommunen in der umgebenen Region aktuell wieder verstärkt durch Neuausweisungen bzw. Erweiterungsplanungen von Wohngebieten um Zuzug von außen werben (siehe z.B.

Bauleitplanung unter <https://www.uvpverbund.de/kartendienste>).

Es entstehen der Stadt keine Kosten für die Planung als auch die Erschließung. Die Stadt Aschersleben wird in ihrem Ruf als expandierendes Mittelzentrum und guter Standort zum Wohnen, Leben und Arbeiten gestärkt.

Deckungsvorschlag:

Federführender Ausschuss:

zu beteiligende Ausschüsse:

In der SRS am 14.07.2021 einstimmig in den STEWA verwiesen.

Abstimmung zum Antrag A/0066/2021 in der ORS Westdorf am 21.09.2021:

4 Ja / Nein / Enthaltung

Rücknahme des Antrag A/0066/2021 im ORS Westdorf am 16.11.2021

4 Ja / Nein 3 Enthaltungen

gez. Quitschalle

Unterschrift