

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0440/05</b>	<b>Datum</b> 22.08.2005
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	06.09.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.10.2005	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.10.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	03.11.2005	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligte Ämter</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,Amt 68,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

## **Kurztitel**

### **Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 103-3 "Am Deichwall"**

#### **Beschlussvorschlag:**

##### **1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird**

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 50/3 und 916/65 der Flur 204
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzung des August- Bebel- Dammes
- im Süden von der Nordseite der Hohenwarther Straße
- im Westen von der Nordwestgrenze des Flurstückes 1070/65, Südwestgrenze der Flurstücke 2075/61 und 2063/61 und deren nordwestlichen Verlängerung, Nordwestgrenze des Flurstücks 60(bisher alle Flur 207), weiter in der Flur204 von der Nordwestgrenze des Flurstückes 183/62 und deren Verlängerung, von der Nordostgrenze der Flurstücke 51/3 und 440/51

wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 10. Juni 1999 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (Beschluss Nr. 2211- 106(II)99).

Dieser Beschluss wird gemäß §1 Abs.8 BauGB aufgehoben.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.

##### **2. Der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 103-3 „Am Deichwall“ ist gemäß §2 Abs.1 Satz2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Karin Richter, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	---	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

**Begründung:**

Aus der bisherigen Bearbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes und den frühzeitigen Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange resultieren erhebliche Bedenken gegenüber der Zielstellung gem. Aufstellungsbeschluss, durch Festsetzung eines Mischgebietes den Bestand an Wochenend- und z.T. Wohnhäusern zu legalisieren unter Beibehaltung und Entwicklungsmöglichkeit gewerblicher Nutzungen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, bestehende Konflikte zu lösen oder zu mindern, neue Konflikte dürfen durch die Planung nicht ausgelöst werden. Diesem Grundsatz der Planaufstellung kann für das B- Plan- Gebiet „Am Deichwall“ nicht entsprochen werden, insbesondere betreffs des Belangs „Sicherung gesunder Wohnverhältnisse“ gemäß §1(6) Nr.1 BauGB.

Seitens der Immissionsschutzbehörden wurden gravierende Bedenken gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung an bestehendes und geplantes Gewerbe bzw. sonstige störende Nutzungen vorgetragen (MVB-Betriebshof, Umspannwerk, Entwicklungsgebiet Zone 1 usw.). Der Belang der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist im Bauleitplanverfahren nicht lösbar, da aktive Immissionsschutzmaßnahmen nicht möglich sind bzw. keine ausreichende Schutzwirkung haben.

Der Geltungsbereich B- Plan Nr. 102-2 „Niegripper Straße“ ist aus diesen Gründen um die Flächen, die nordöstlich der Niegripper Straße liegen, deutlich reduziert worden.

Weiterhin bleibt das Problem der Verträglichkeit und damit planungsrechtlichen Zulässigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Sie sind nicht mischgebietsverträglich (Planungsziel gem. Aufstellungsbeschluss und F-Plan MI-Gebiet). Es wurde seitens des Dez.III und des Entwicklungsträgers im Einvernehmen mit dem Unternehmen versucht, eine Betriebsverlagerung vorzunehmen. Jedoch lässt die derzeitige wirtschaftliche Situation des Unternehmens eine Betriebsstättenverlagerung nicht zu.

Die Heranführung einer angemessenen Erschließung an die Kleingärten- bzw. Wochenendhausgrundstücke ist sehr aufwendig und im Verhältnis zur Anzahl zu erschließender Parzellen ineffektiv. Auch eine minimale verkehrliche Erschließung ist nur unter Flächenbereitstellung der Eigentümer möglich. Damit werden die Gartengrundstücke kleiner, sodass kaum noch bebaubare Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Des weiteren besteht kein baulicher Zusammenhang zur Ortslage Rothensee, es würde eine Insellage geplant, die auch unter Berücksichtigung der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes für den Stadtteil Rothensee städtebaulich kaum zu begründen ist.

Eine Wohnnutzung auf den privaten Grundstücken kann damit nicht zugelassen werden, sondern nur Gartennutzung einschließlich ortsüblicher Bungalownutzung.

Die Erschließungsproblematik für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist weitgehend gelöst. Durch den Bau einer öffentlichen Zufahrt und Privatstraße werden die bestehenden Unternehmen vom August Bebel Damm erschlossen und eine gewerbliche Nutzung der bisher als nicht erschlossen geltenden Grundstücke wird möglich.

**Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass die mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Deichwall“ formulierten Ziele nicht verwirklicht werden können. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb aufgehoben werden.**

**Anlagen: Lageplan**