

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0156/06	Datum 18.04.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	20.06.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.07.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.07.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.09.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31,Amt 63,Amt 66	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267-4 "Am Pechauer Platz"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
im Norden: von der Pechauer Straße, Südgrenze des Flurstückes 922/48 Flur 793,
im Osten: vom Pechauer Platz, der Westgrenze der Flurstücke 3061 und 3025 der Flur 756,
im Süden: vom B-Plan Nr. 267-2 "Gänseanger",
im Westen: durch die Wohnbauflächen am Möwenweg, die Ostgrenze der Flurstücke 10169
Flur 756 und 10268, 10217, 884/53, 52/5, 52/6 der Flur 793,
soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan,
welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.
- Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Vorgesehen ist die städtebauliche Neuordnung einer Gewerbebrache zu einem Wohngebiet mit einem Mischgebietsstreifen zur stark befahrenen Pechauer Straße und dem Pechauer Platz.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	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 Hubert Wiesmann, Tel. Nr.: 540 5388	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

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

Begründung:

Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes am Pechauer Platz auf dem Gelände einer ehemaligen Textilreinigung. Mit diesem Vorhaben soll eine gewerbliche Brache in der LH MD einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Die vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen gewerblichen Nutzung werden vollständig abgebrochen. Die an die Pechauer Straße angrenzenden Gebäude auf den Flurstücken 516/52 und 10292 bleiben erhalten.

In der Wohngebietsfläche ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ein- und Doppel- sowie Reihenhäuser, eingeschossig in offener Bauweise vorgesehen. Gemäß den Vorgaben der Hochwasserstudie werden die Mindestgrundstücksgrößen von Einfamilienhäuser 500 qm, von Doppelhaushälften 350 qm und von Reihenhäusern 200 qm betragen. Die maximale Versiegelung der Grundstücke liegt bei 40 %.

Im östlichen Teil des Plangebietes zum Pechauer Platz hin soll eine geschlossene zweigeschossige Bebauung zur Mischnutzung errichtet werden. Hier ist im Untergeschoss die Ansiedlung von Büros, nicht störenden Gewerbe und kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen geplant. Im Obergeschoss sollen ebenfalls Wohnungen entstehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über eine vorhandene Ein- und Ausfahrt. Eine Durchfahrt durch das Gebiet wird nicht ermöglicht. Die zentrale Erschließungsstraße zur Pechauer Straße wird öffentlich. Inwieweit die Stichstraßen innerhalb der Wohnbauflächen öffentlicher oder privater Natur werden, muss im weiteren Verfahren abgestimmt werden. Die Anbindung an den Blesshuhnweg geschieht nur fußläufig. Östlich der Mischbaufläche ist innerhalb des Plangebiets zur Verkehrsfläche Pechauer Platz ein Gehweg anzulegen. Der ruhende Verkehr im Bereich der Mischbaufläche soll in Form einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandene Infrastruktur Pechauer Straße / Pechauer Platz gesichert.

Im südöstlichen Bereich soll ein kleiner Spielplatz, in Ergänzung zum geplanten kleinen, gegenüberliegenden Spielplatz im B-Plangebiet 267-3 "Leuschnerstraße", angelegt werden.

Anlagen:

Lageplan gescannt

Vorentwurf B-Plan 267-4 "Pechauer Platz" - Nutzungskonzept