

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0154/07</b>	<b>Datum</b> 04.04.2007
<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	29.05.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.07.2007	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.08.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.09.2007	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62</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 Bebauungsplanes Nr. 136-1 "Hundisburger Straße / Kastanienstraße"**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird (im Süden beginnend, Grenzbeschreibung im Uhrzeigersinn):

von der Heinrichstraße Süd, Lübecker Straße Ost-West, Haldensleber Straße Süd, westlich Grundstück Lübecker Straße 37-40, Charlottenstraße Süd, südlich Trafostation Grünstraße bis Neuenhoferstraße 4, in nördlicher Richtung über Hundisburger Straße, Auffahrt Magdeburger Ring, in östlicher Richtung bis Dannefelder Straße 2, die Dannefelder Straße kreuzend, südlich Dequeder Straße, in nördlicher Richtung westlich Lübecker Straße 43-47, Bebertaler Straße Süd, Lübecker Straße Ost bis nördlich Grundstück 90a, in östlicher Richtung zur Zielitzer Straße, Zielitzer Straße Ost bis Nr. 18, in östlicher Richtung zur Klosterwuhne, Kastanienstraße Nord bis zur Morgenstraße, südliche Grundstücksgrenze Kastanienstraße, Richtung West bis Grundstück Kastanienstraße 43, in südlicher Richtung bis Grundstück Schmidtstraße 28d, Schmidtstraße Ost, Alexanderstraße Süd, Zielitzer Straße Ost

liegt seit dem 10.01.1997 eine rechtsverbindliche Satzung vor.

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

Die von der Aufhebung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die betroffene Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Satzung (Stadtratsbeschluss Nr. 724-36(II)96) wird gem. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgehoben.

2. Der Beschluss über die Aufhebung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 136-1 „Hundisburger Straße/Kastanienstraße ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten/ Herstellungskosten)	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				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	
--------	--

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

## **Begründung:**

Der Bebauungsplan wurde Anfang der 90er Jahre aufgestellt. Das Erfordernis der Planaufstellung beruhte vor allem im geplanten Ausbau des Knotenpunktes Hundisburger/ Lübecker/ Kastanienstraße und der Hundisburger Straße/ Kastanienstraße als Hauptverkehrsstraßen. Auch der Ausbau der Straßenbahntrasse in der Lübecker Straße (separate Gleise), die Verlegung der Straßenbahntrasse aus der Alexanderstraße in die Kastanienstraße sowie die Verlegung und der Ausbau der Straßenbahnhaltestellen an diesem Knotenpunkt u.a. zur Verbesserung der Umsteigebeziehungen Bus/Bahn wurden damit vorbereitet.

Durch die wesentlichen Veränderungen an diesen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen bestand auch das Erfordernis der Regelung der baulichen und sonstigen Nutzungen entlang dieser Straßen. Unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Rahmenbedingungen bestand die Zielstellung der planungsrechtlichen Festsetzungen dabei vor allem in der Begrenzung zulässiger Bebauung auf ein verträgliches Maß im Verhältnis zur vorhandenen maßstabsbildenden Bebauung. Es bestand ein hoher Investitionsdruck auf die noch zu bebauenden Grundstücke einschließlich eines großen Druckes zur Umnutzung von Wohnfläche zu Geschäfts- und Büronutzung.

Auch eine Verbesserung der Möglichkeiten zur Unterbringung notwendiger Stellplätze spielte eine wesentliche Rolle bei der Planaufstellung, vor allem im westlichen Plangebiet für die dort vorhandenen und südlich angrenzenden Wohngebäude bei zum damaligen Zeitpunkt bestehender großer Wohndichte.

Die Rahmenbedingungen haben sich seither grundlegend geändert. Die Verkehrsbauvorhaben wurden bereits vor ca. 10 Jahren realisiert. Eine Bebauung auf den bisher brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen entstand nur punktuell. Bei den bisher realisierten Vorhaben zeigte sich, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Festsetzung von maximal zulässigen Bauhöhen nicht geeignet war, Vorgaben für Mindestbaumassen und -höhen zu geben und damit gute städtebauliche Lösungen zu schaffen. Im Eckbereich Alexanderstraße/Lübecker Straße entstanden so eingeschossige Handelseinrichtungen. Aufgrund der derzeitigen hohen Leerstände sowohl im Wohnungsbestand als auch bei Büro- und Geschäftsimmobilien gab es keine Bereitschaft von Investoren und Grundstückseigentümern, über ein Vollgeschoss hinaus zu bauen. Ähnlich verhielt es sich mit der Errichtung eines Garagenhofes südlich der Hundisburger Straße. Auch hier fehlten Festsetzungen zur Mindestgeschossigkeit bzw. Gebäudehöhe, so dass an diesem städtebaulich exponierten Standort letztlich Fertiggaragenzeilen entstehen konnten. Das gem. B-Plan ebenfalls südlich der Hundisburger Straße gelegene Sondergebiet für die Errichtung eines Parkhauses für die Wohngebäude macht unter den Rahmenbedingungen der sinkenden Einwohnerzahlen und des bereits genehmigten Rückbaus von Wohngebäuden in der südlich gelegenen Neustadt kaum noch Sinn. Die diesbezüglichen Festsetzungen des B-Planes sind wirtschaftlich nicht mehr tragfähig aufgrund des umfangreichen Flächenangebots für ebenerdige Parkplätze in der Umgebung. Hier wie auf der nördlich der Hundisburger Straße gelegenen Baufläche WA 2 wurden bisher keine Vorhaben realisiert.

Weiterhin ist die Landeshauptstadt Magdeburg nicht bereit bzw. finanziell nicht in der Lage, zur Arrondierung der öffentlichen Grünfläche das Grundstück Alexanderstraße 14/ Ecke Schmidtstraße anzukaufen. Damit entspricht auch diese Festsetzung nicht mehr den gemeindlichen Planungsabsichten.

Insgesamt ist das gesamte Bebauungsplangebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) bieten unter den veränderten Rahmenbedingungen und aufgrund des nicht mehr vorhandenen Investitionsdruckes ausreichende und teils bessere Zulässigkeitsvoraussetzungen als der rechtsverbindliche Bebauungsplan. Somit besteht kein Erfordernis mehr, die Bestandskraft dieses B-Planes zu erhalten. Der Bebauungsplan soll deshalb aufgehoben werden.

Hierfür wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt, da das gesamte Plangebiet dem

Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist und der Zulässigkeitsmaßstab im Sinne des § 13 (1) BauGB durch die Aufhebung nicht wesentlich verändert wird. Eine Umweltprüfung im Rahmen der Aufhebung ist somit nicht erforderlich.

Die von der Aufhebung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sie erhielten vom 24.01.07 bis zum 28.02.07 Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB in Form einer öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 02.02. bis zum 05.03.07. Es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein.

Auf eine Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde verzichtet. Die Kinderbeauftragte wurde vor der Planaufhebung beteiligt (siehe Abwägungskatalog DS0153/07), es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit ist davon auszugehen, dass die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Planaufhebung nicht in besonderem Maße berührt sind.

### **Verfahrensübersicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136-1 "Hundisburger/Kastanienstraße"**

Aufstellungsbeschluss	11.07.1991
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung)	09.02.1993
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.01. bis 06.03.1993
Beschluss 1. Entwurf	07.10.1993
Öffentliche Auslegung 1. Entwurf	03.01. bis 04.02.1994
Beschluss 2. Entwurf	08.12.1994
Öffentliche Auslegung 2. Entwurf	09.01. bis 10.02.1995
Beschluss 3. Entwurf	06.07.1995
Öffentliche Auslegung 3. Entwurf	31.07. bis 31.08.1995
Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschlüsse)	09.05.1996
Satzungsbeschluss	09.05.1996
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg	29.11.1996
Bekanntmachung/ Rechtskraft mit Bekanntmachung im Amtsblatt	09.01.1997

