

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0279/11	Datum 13.07.2011
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.09.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.10.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	03.11.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	17.11.2011	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124-2.1 "Südlich Am Polderdeich 1 - 11"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das begrenzt wird:
 - im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 1805/57;
 - im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 1805/57, 1909, 52/3, der Westgrenze des Flurstückes 52/2, der Verbindung von der Nordostecke des Flurstückes 52/2 zur Nordwestecke des Flurstückes 52/4 (Südgrenze Straßenraum Am Polderdeich);
 - im Osten von der Westgrenze des Flurstückes 52/4, der Verbindung zwischen Südwestecke des Flurstückes 52/4 und Südostecke des Flurstückes 52/3, der Ostgrenze der Flurstücke 1909 und 1805/57;
 - im Süden von der Südgrenze des Flurstückes 1805/57 (alle Flurstücke Flur 275)

soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 3, § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Dabei ist die Erschließung zu sichern über den Anschluss an die Straße „Am Polderdeich“. Der vorhandene Gehölzbestand soll weitest möglich erhalten werden. Im Aufstellungsverfahren sind Festsetzungen als planerische Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien zu prüfen.
Im Flächennutzungsplan der LH Magdeburg ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der B-Plan wird aus dem F-Plan entwickelt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt erfolgen und durch eine Bürgerversammlung.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr. 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann	
---------------------------------------	----	-------------------------------------	--

Termin für die Beschlusskontrolle	23.12.2011
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 08.07.11 stellte die „Baulandgruppe Schrottge und Fischer GbR“ aus Magdeburg den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um Baurecht herzustellen für die Errichtung von 10 Einfamilienhäusern. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neue Neustadt und ist derzeit teils unbebaut, teils befinden sich hier Garagenanlagen. Für das Vorhaben besteht keine Zulässigkeit gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes ist deshalb erforderlich. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der Art und Größe des Vorhabens geeignet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan kann somit erfolgen. Die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind für bauliche Nutzungen zur Entwicklung der Gemeinde die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Das Planverfahren dient der Innenentwicklung durch teilweise Nachnutzung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen (Garagenhöfe) sowie durch Abrundung des bestehenden Wohngebietes. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben. Das Plangebiet unterschreitet mit seiner Größe den Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, so dass von einer Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen abgesehen werden kann.

Zu prüfen sind im Aufstellungsverfahren u.a. nachfolgende Belange:

- Durch Nutzungsaufgabe des Garagenhofes ist über das Plangebiet hinaus der Stellplatzbedarf zu prüfen. Dabei wird ggf. eine Plangebietserweiterung im Laufe des Aufstellungsverfahrens erforderlich.
- Im Plangebiet befinden sich einige für das Ortsbild wesentliche Gehölze. Die mögliche Anpassung der Planung des Vorhabenträgers ist im Aufstellungsverfahren zu untersuchen mit dem Ziel eines weitgehenden Erhalts.
- Der ggf. erforderliche Ausbau des Marschweges im nördlichsten Abschnitt zur Sicherung der äußeren Erschließung des Vorhabens ist zu untersuchen und – soweit erforderlich – im Durchführungsvertrag zu regeln.
- Der Verbleib der Wertstoffcontainer auf dem Flurstück 52/3 ist zu klären.
- Unter Beachtung der Beschlüsse der Landeshauptstadt Magdeburg zum Thema regenerative Energien und unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.11 sind diesbezügliche Festsetzungen im B-Plan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Anlagen:

DS0279/11 Anlage 1 Lageplan

DS0279/11 Anlage 2 Antrag des Vorhabenträgers