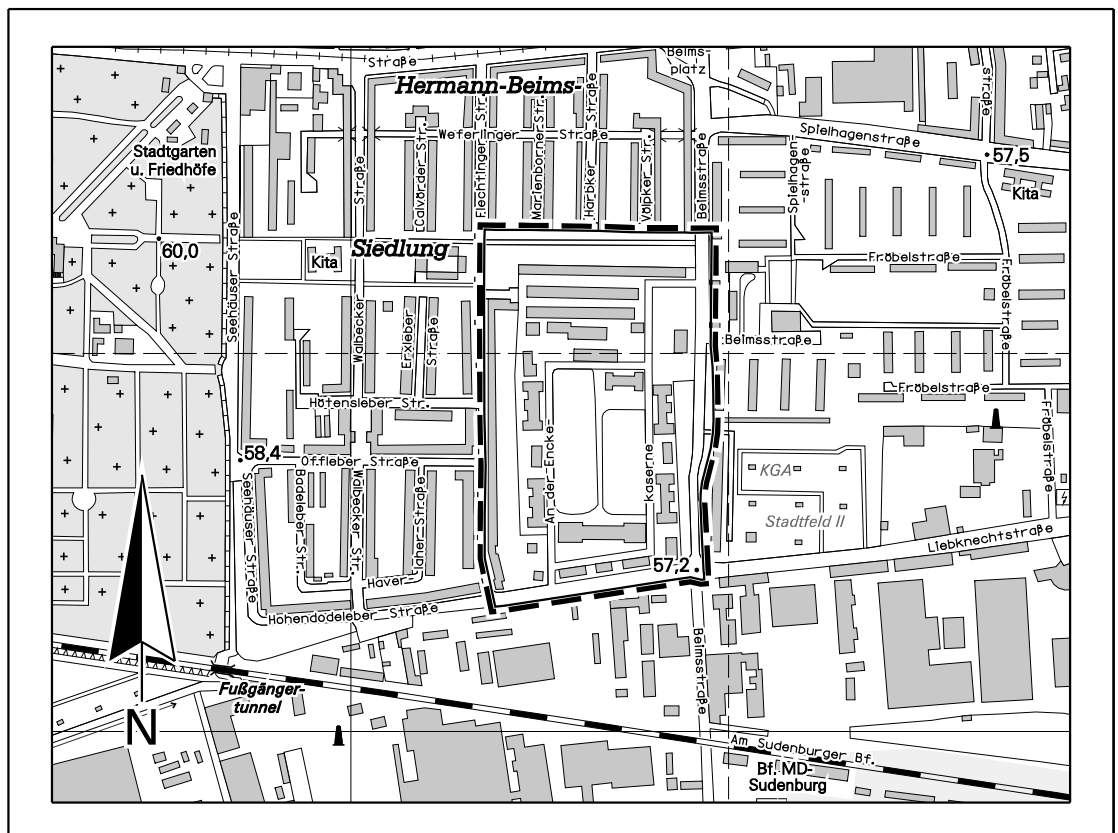


Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 308-1

BEIMSSTRASSE / FLECHTINGER STRASSE

Stand: Mai 2012



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 01/2012

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 308-1 „Beimsstraße / Flechtinger Straße“

Begründung

Am 10.09.1992 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308-1 „Beimsstraße / Flechtinger Straße“ (Beschluss-Nr. 354-31(I)92).

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der öffentlichen Grünanlage der Beimssiedlung (Flurstück 165/7, Flur 337),
- im Westen durch die Ostgrenze der Flechtinger Straße,
- im Süden durch die Südgrenze der Hohendodeleber Straße (Straßenflurstück),
- im Osten durch die Ostseite der Beimsstraße (Verkehrsanlage).

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet neben Teilen einer denkmalgeschützten Wohnsiedlung (Hermann-Beims-Siedlung) das Gelände der ehemaligen Enckekaserne.

Der Gebäudekomplex wurde 1912-1913 als Kaserne des Fußartillerie-Regimentes Encke Nr. 4 errichtet und in den 1920er / 30er Jahren baulich ergänzt. Er besteht aus bis zu viergeschossigen Einzelbauten die ringförmig in offener Blockrandbebauung um einen rechteckigen Platz angeordnet sind. Die Erweiterung der Anlage erfolgte im wesentlichen nach Norden durch den Bau langgestreckter Kraftwagenhallen. Die Kasernenanlage wurde bis 1991 militärisch genutzt, zuletzt durch sowjetische Streitkräfte.

Das Kasernengelände bildet ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen Anhalt – Baudenkmal, das eine Vielzahl von Einzelgebäuden umfasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten die Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Areals geschaffen werden. Im Gespräch waren damals die Nutzung der Anlage für studentisches Wohnen, zur Unterbringung der Gauck-Behörde oder als Standort für die Fachhochschule. Es war beabsichtigt ein Mischgebiet auszuweisen. 1992 befanden sich nördlich der ehemaligen Reithalle keine als Baudenkmale erkannten Gebäude. Deshalb bestand ein Planziel darin den die Beims-Siedlung durchziehenden Grünzug im Bereich der Kaserne auf die ursprüngliche Breite zu erweitern. Die Grünanlage sollte auf der Südseite durch eine mehrgeschossige, die städtebauliche Struktur der Wohnsiedlung aufnehmende Bebauung begrenzt werden.

Im Laufe des Verfahrens wurde deutlich, dass das Bundesvermögensamt sowie weitere Grundstückseigentümer die über Teilflächen des Kasernengeländes verfügten, entgegengesetzte Nutzungs- und Bauabsichten verfolgten. Diese Bestrebungen standen darüber hinaus nicht im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich. Deshalb wurde am 09.05.1996 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg eine Veränderungssperre beschlossen. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 308-1 lag 1997 öffentlich aus. Seitdem ruhte das Verfahren.

Es gab in größeren zeitlichen Abständen Anfragen bzw. Entwicklungsabsichten für das Gelände. Dabei zeigte sich, dass der Entwurf nicht umsetzbar ist. Ein potentieller Investor hätte einen erheblichen Flächenverlust in Kauf nehmen müssen (Grünfläche im Norden, öffentliche Straßen, öffentliche Grünanlage). Bei der Umnutzung der Bestandsgebäude muss die Denkmalverträglichkeit gewährleistet sein. Die zentrale Platzfläche stellt ein archäologisches Denkmal dar. Die Anlage öffentlicher Straßen, die einen grundhaften Ausbau voraussetzen und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen in diesen Straßenräumen hätten zu archäologischen Untersuchungen geführt die zeitlich und finanziell nicht abschätzbar gewesen wären. Zwischenzeitlich hatte sich herausgestellt, dass auf einer Teilflächen Altlasten mit erheblichem Sanierungsbedarf vorhanden sind. Die Kontaminationen wurden 2006 beseitigt.

2007 wurde das Gesamtgelände der Enckekaserne durch einen Investor (GbR) erworben. Die Prüfung der in Form einer Bauvoranfrage dargelegten Entwicklungsabsichten ergab, dass die Maßnahmen keines Bauleitplanverfahrens bedürfen, sondern es sich um Vorhaben im unbeplanten Innenbereich handelt für die Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben ist.

Seitdem wurden Sanierungsmaßnahmen an der Anlage vorgenommen. Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen. Die Freiflächen innerhalb des Objektes bleiben private Grünflächen. Die hochbaulichen Maßnahmen sind (Ende 2010) weitgehend umgesetzt, die bereits fertiggestellten Wohnungen überwiegend bezogen.

Es fand eine nochmalige denkmalrechtliche Bewertung der Bausubstanz im nördlichen Bereich statt. Im Ergebnis wurden auch die ehemaligen Kraftwagenhallen als Kulturdenkmale erkannt und in das Denkmalverzeichnis aufgenommen.

Das Areal wurde einer neuen, auf Dauer angelegten Nutzung zugeführt. Ein Planungsbedarf ist damit auch langfristig nicht zu erkennen. Das ursprünglich verfolgte Ziel der Verbreiterung des zentralen Grünzuges der Hermann-Beims-Siedlung im Bereich der Kasernenanlage kann nicht mehr aufrecht erhalten werden, da auf dem Geländestreifen Einzeldenkmale festgestellt wurden.

Der Aufstellungsbeschluss soll deshalb aufgehoben werden. Die baurechtliche Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit künftiger Vorhaben bildet der § 34 BauGB.

Verfahrensablauf:

-Aufstellungsbeschluss	10.09.1992
-frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerversammlung)	31.01.1995
-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.08. – 18.09.1995
-Veränderungssperre	09.05.1996
-Auslegungsbeschluss	10.07.1997
-öffentliche Auslegung des Entwurfes	23.09. – 27.10.1997