

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0060/13</b>	<b>Datum</b> 05.02.2013
<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	26.03.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.04.2013	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	25.04.2013	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.06.2013	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,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**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339-2 "Friedenshöhe"

### **Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - im Norden: durch die Südgrenze der Astonstraße,
  - im Osten: durch die Westgrenze der Ferdinand-von-Schill-Straße,
  - im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2/39 (Flur 603), der Ostgrenze der Astonstraße, der Südgrenze des Flurstücks 2/36 (Flur 603), der Westgrenze der Flurstücke 2/41 und 2/46 (Flur 603) und der Südgrenzen der Flurstücke 1/27, 10021 und 10019 (Flur 602),
  - im Westen: durch die West- und Nordgrenze des Flurstücks 10019 (Flur 602), der gedachten Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10019 bis zur Ostgrenze der Astonstraße und deren Verlauf in nördlicher Richtung,
ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

- Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen. Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, erfolgen.

## Finanzielle Auswirkungen

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

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Katja Wöbse, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	28.06.2013
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg, im Stadtteil Sudenburg, zwischen der Astonstraße, der Ferdinand-von-Schill-Straße und der Thomas-Müntzer-Straße.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ca. 39.300 m<sup>2</sup> groß. Das Plangebiet ist derzeit noch mit 6-geschossigen Wohnblöcken und zwei Garagenhöfen bebaut. Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen soll langfristig ein Teil der Bebauung im Plangebiet abgerissen werden. Durch den Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für die durch Abriss freiwerdenden Flächen sichergestellt werden. Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und auf dem Areal Baurecht zur Errichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern zu schaffen.

Damit soll der gestiegenen Nachfrage an Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung nachgekommen werden. Zudem passt sich das neue Wohngebiet gut in die bestehende städtebauliche Situation ein. Östlich des Plangebiets, zwischen der Astonstraße und der Halberstädter Straße, befindet sich bereits ein großes Einfamilienhausgebiet. Durch den teilweise geplanten Abriss der 6-geschossigen Wohnblöcke erfolgt eine schrittweise Angleichung an die umgebende Einfamilienhausbebauung. Westlich des Plangebiets befinden sich ein Sportplatz und die Kleingartenanlage „Naturfreunde“. Mit dem Abriss der 6-geschossigen Wohnbebauung und der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern wird auch an dieser Stelle ein städtebaulich abgerundeter Übergang geschaffen. Zudem wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Dies betrifft sowohl die äußere Erschließung des Plangebiets als auch die technische Infrastruktur, soweit dies möglich ist.

Desweiteren entsprechen die Entwicklungsabsichten für den Bebauungsplan den Entwicklungsprinzipien des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2025. Die Entwicklung der Wohnbauflächen wird im Interesse attraktiver, wirtschaftlich sinnvoller und nachhaltiger Strukturen gesteuert. Dabei werden die Flächenreserven in der Altstadt und im 1. Stadtring mit Vorrang entwickelt. Unter den Wohnbauflächen im 2. Stadtring haben jene Flächen Entwicklungspriorität, die im Einzugsbereich des schienengebundenen Nahverkehrs liegen. Dieser Fall ist hier gegeben. Das Plangebiet befindet sich im 2. Stadtring und ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Ferdinand- von-Schill-Straße. Haltestellen der Straßenbahn befinden sich an den nahegelegenen Straßen Kroatienweg und Halberstädter Chaussee. Beides ist fußläufig gut erreichbar. Ein weiteres Prinzip der Wohnbauflächenentwicklung ist das Flächenrecycling. Dabei wird der Neubau, wie auch bei dem angestrebten Bebauungsplanverfahren, vorrangig auf erschlossene Bestandsflächen gelenkt.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst ca. 39.300 m<sup>2</sup>. Die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> bezieht sich auf die festgesetzte Grundfläche.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. In § 17 BauNVO ist die maximale Obergrenze der Grundflächenzahl in einem WA-Gebiet mit 0,4 vorgesehen, somit kann in dem Bebauungsplan maximal ein Grundfläche von  $39.300 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 15.720 \text{ m}^2$  festgesetzt werden. Folglich wird der Grenzwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> bei weitem nicht erreicht. Daraus ergibt sich, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Vorprüfung des Einzelfalls zulässig ist.

**Anlagen:**

DS0060/13 Anlage 1 Lageplan