

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0096/13	Datum 26.02.2013
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.04.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	23.05.2013	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	28.05.2013	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.06.2013	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 483-2 "Alt Salbke - Ost"

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke - Ost“ wird in seinem Geltungsbereich geändert. Der neue Geltungsbereich wird umgrenzt:

Im Norden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Gröninger Straße, entlang der Flurstücke 3031/1, 3031/2, 3033, 3035, 3036, 3038, 3039, 3040/1, 1097, 3076 und 10346, durch die südliche Flurstücksgrenze der Straße Klosterhof, entlang der Flurstücke 10446, 1094, 1093, in Verlängerung zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1089 und an dieser entlang;

Im Osten: durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1089, in Verlängerung zu 1090/5, 1091/9, 1548/2, 3540/1, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 3840/2, entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 3540/2, 10053, 3505, 3511, 3510, 3512, 3516, 3535/2, 3529, 3572, 3571, 3570, 3569, 3608;

Im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 3608, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3587, 3588, 3599/2, 3599/1, durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3599/1, durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 3156;

Im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3156, 3155, in Verlängerung zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3153, 3150, 3149, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3149, 3150, 3151, entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 3144/4, 3143, 10052, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10052, in Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10223 und an dieser entlang, entlang der westlichen Flurstücksgrenze 10223, in Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 3106, 3107, 3108, 3109, 3110 und entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke

3110, 10263, 10264, 3090, 3089, 3088, 10047, in Verlängerung zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3029, entlang dieser, entlang der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 3046, 3038 und 3031/1.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 476.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung der Ortslage Salbke als MI-Gebiet
- Planerische Konkretisierung der Zielstellung der Erhaltungssatzung; Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt; Schutz des städtebaulichen Gesamtcharakters bzw. der Erhalt des Gesamtbildes des Ortsteils Alt Salbke
- Planerische Konkretisierung der Sanierungssatzung, insbesondere Festsetzung für ergänzende Bebauung bzw. Ersatzbebauung soweit der vorhandene Gebäudebestand nicht erhalten werden kann
- Festsetzungen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke im Hinblick auf die vorhandene Großgemengelage (Nachbarschaft zu industrieller Nutzung)

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als gemischte Baufläche aus.

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.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				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

<input type="checkbox"/>	JA
--------------------------	----

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

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Marion Deutsch Tel. : 5322	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	05.07.2013
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 483-2 „Alt Salbke - Ost“ war ursprünglich aufgestellt worden, um den durch Industrie und Gewerbe geprägten Bereich an der Elbe neu zu ordnen und planungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet zu treffen. Dieser ursprüngliche Bebauungsplan hatte als 2. Auslegung vom 07.02.1997 bis 21.02.1997 ausgelegen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zahlreichen Konflikte konnte das Planverfahren nicht zum Abschluß gebracht werden. Der Bebauungsplan ist aufgrund der BauGB-Novelle 2004 zum Stichtag 20.07.2006 auf den Stand „Aufstellungsbeschluss“ zurückgefallen.

Für eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs sowie für Flächen westlich der Straße Alt Salbke besteht weiterhin Planungsbedarf. Die Ziele der Erhaltungssatzung Salbke sowie des Sanierungsgebietes „Ortslage Salbke“ sollen durch den Bebauungsplan rechtlich untermauert werden.

Die Erhaltungssatzung Salbke dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Ortskern des Dorfes Salbke ist geprägt durch die noch vorhandenen Höfe mit ihren straßenbegleitend errichteten Wohn- und Nebengebäuden. Prägend ist hierbei die ein- bis zweigeschossige Bebauung in Putzbauweise mit steilen Satteldächern, die Einfriedung der Höfe mit verputzten bzw. steinsichtigem Mauerwerk sowie der spannungsreiche Wechsel von Baumasse und „Leere“ (= Hofräume), Enge und Weite. Diese ortstypische städtebauliche Gestalt soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 483-2 „Alt Salbke – Ost“ erhalten werden.

Ziel der im Sanierungsgebiet durchzuführenden Maßnahmen ist es, die städtebaulichen Missstände zu beheben, um sicherzustellen, dass die bisherige Wohnnutzung erhalten, wiederbelebt und fortgeführt wird. Das Hauptziel aller Sanierungsmaßnahmen soll es sein, die Hauptfunktion als Wohnstandort zu stärken. Dabei soll die vorhandene Siedlungsstruktur mit dem Dorfbereich und den mehrgeschossigen Wohnbebauungen an der Straße Alt Salbke erhalten bleiben. Im Vordergrund steht dabei die Objektsanierung in Form von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Teilziele hierzu bilden die Verbesserung der Wohnausstattung und -standards, die Verbesserung der äußeren Wohnbedingungen sowie die Betonung ortsbildpflegerischer Belange. Durch eine umfassende Aufwertung des Untersuchungsgebietes soll dieser Bereich der Ortslage Salbke wieder an Attraktivität gewinnen für die Einwohner und Zuzügler.

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist die Festsetzung der zulässigen baulichen Nutzung in Salbke, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage Salbke befindet sich ein Industriebetrieb, der als Störfallbetrieb nach der aktuellen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) erfasst ist. Es muss sichergestellt werden, dass bauliche Entwicklungen in der Nachbarschaft eines bestehenden Störfall-Betriebes die Folgen eines schweren Unfalls nicht verschlimmern. Die zulässige bauliche Nutzung muss unter Beachtung dieses Grundsatzes räumlich gegliedert werden.

Anlagen:

DS0096/13 Anlage 1 Lageplan