

Begründung zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 302-1 „Vogelbreite Renneweg“

Inhalt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 302-1 „Vogelbreite“, der seit dem 07.07.1993 rechtsverbindlich ist, wurde am 16.05.1991 gefasst.

Ziel war die kurzfristige Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die zu diesem Zeitpunkt in den neuen Bundesländern vor sich gehende tiefgreifende Umstrukturierung der Wirtschaft. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Gelände beplant, das günstige verkehrliche Voraussetzungen bot und durch seine Lage im vorhandenen Siedlungsraum eine Ergänzung bestehender städtebaulicher Strukturen darstellte.

Die Planziele orientierten sich an dem neu entstandenen Bedarf speziell an Flächen für Büro, Verwaltung, Dienstleistung und Gewerbe. Es erfolgte die Ausweisung von Mischgebieten, einem Sondergebiet (Hotel) und einem Gewerbegebiet auf 4,8 ha sowie Allgemeinen Wohngebieten in den Randbereichen zu der vorhandenen Siedlung von 1,7 ha.

Das Plangebiet wurde erschlossen und bis auf einen Teilbereich im Nordosten bebaut.

Verfahrensübersicht:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	16.05.1991
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.07. – 13.09.1991
Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	12.12.1991
Öffentliche Auslegung	21.01. – 24.02.1992
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	21.07.1992
Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde	03.06.1993
Rechtskraft	07.07.1993
Rechtskraft der 1. Änderung	07.05.2002
Rechtskraft der 2. Änderung	18.09.2003

Am 06.07.2000 wurde der Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in einem Teilbereich durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst.

Durch die im Zeitraum der Realisierung erfolgte Entwicklung Magdeburgs sowie die veränderte gesamtwirtschaftliche Lage erwiesen sich die in diesem Teilbereich festgesetzten Nutzungen (Hotel, Gewerbe) als nicht mehr sinnvoll. Damit wurde eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Abschnitt erforderlich.

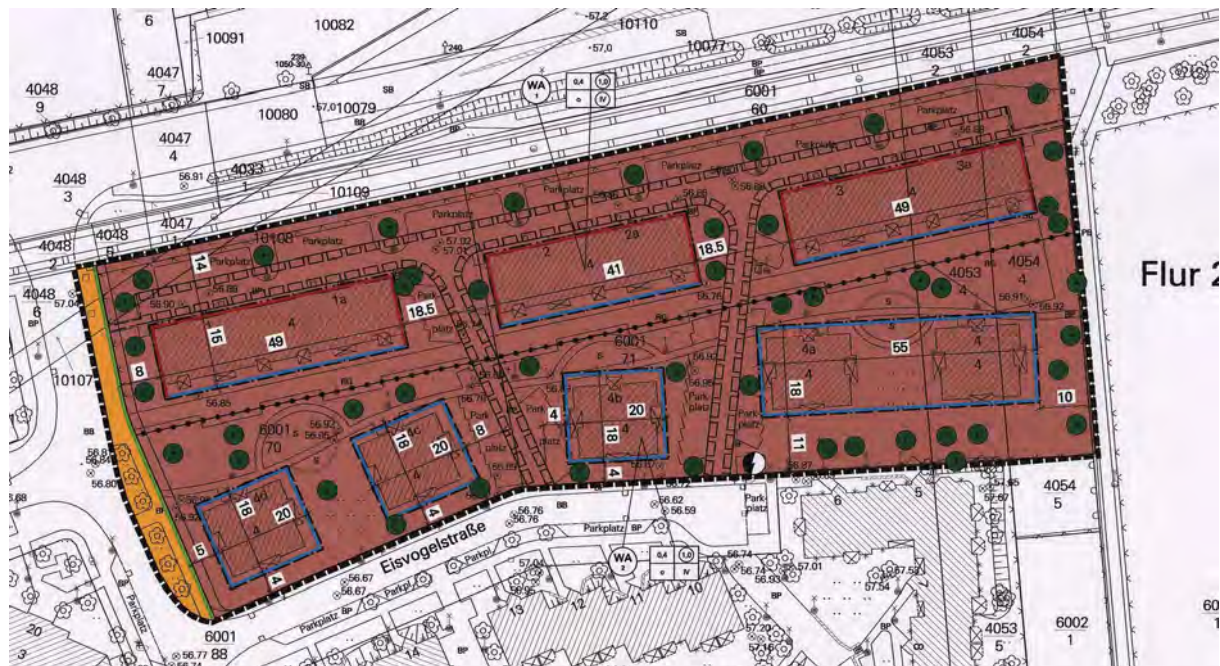
Das Gebiet war verkehrlich sehr gut erschlossen (Straßenbahn, Bundesstraße).

Die in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Mischgebiete wiesen einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf. Infrastruktureinrichtungen waren im Umfeld vorhanden. Die

Baugebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet fügte sich somit in die angestammten und mit dem Bebauungsplan Nr. 302-1 geschaffenen städtebaulichen Strukturen ein. Dabei wurde eine Beschränkung auf die gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen vorgenommen, um das Gelände als Wohnstandort zu fördern.

Die Möglichkeit der Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen und Anlagen, die die Wohnstrukturen ergänzten, war damit ebenfalls gegeben, so dass im Zusammenhang mit dem umgebenden Bestand die Herausbildung funktionierender urbaner Strukturen nicht behindert wurde.

Die 1. Änderung wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 07.05.2002 rechtsverbindlich.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302-1 „Vogelbreite Rennweg“

Am 29.08.2002 wurde der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in einem Teilbereich durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst.

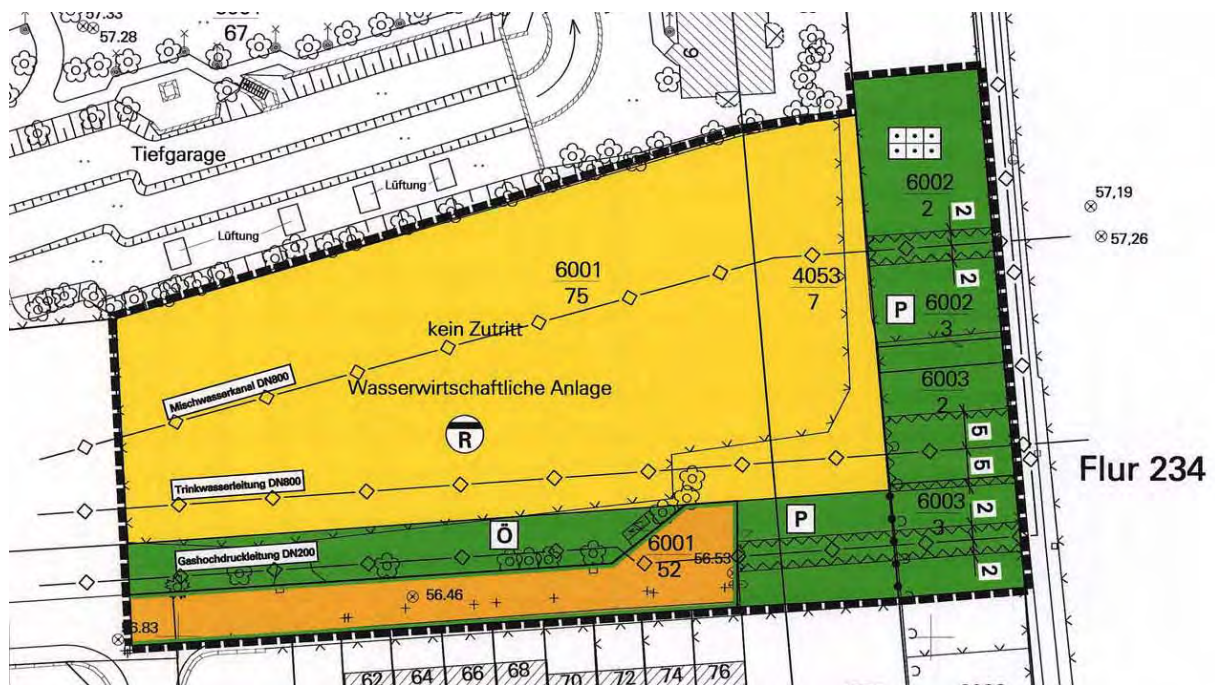
Die Straße Vogelbreite war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans 302-1 vorhanden. Sie diente der Erschließung der Einfamilienhausbebauung aus den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts südlich der Bebauungsplangrenze und einem untergeordneten Flächenanteil des Bebauungsplanes. Die Straße wurde in den Jahren 1998/99 ausgebaut. Von den Anliegern wurden dafür Beiträge entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg erhoben. Die Straße endete in einer Wendefläche die mit dem ursprünglichen Abschluss der Verkehrsanlage identisch war. Die Weiterführung der Straßenverkehrsfläche nach Osten bis zu den geplanten stadtechnischen Anlagen (Trafostation, Gasdruckregelanlage), wie im Bebauungsplan festgesetzt, hat sich als nicht erforderlich erwiesen. Die Wohngrundstücke waren mit der vorhandenen Lösung ausreichend erschlossen und die für das Plangebiet notwendigen Regel- und Übergabestationen wurden in anderen Bereichen erstellt.

Für die verbliebene Fläche sollte soweit sie sich im Eigentum der Stadt befand (Westgrenze des Flurstücks 6003/3, Flur 234) eine Änderung der Festsetzung von "Straßenverkehrsfläche" in "private Grünfläche" vorgenommen werden. Das Gelände diente dem südlich angrenzenden, sich außerhalb des B-Plans befindenden Baugrundstücks als Gartenfläche. Eine bauliche Nutzung schied aufgrund von Leitungstrassen aus.

Der Geländestreifen östlich des Regenwasserrückhaltebeckens bestand aus privaten Gartengrundstücken. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war er dem Regenwasserrückhaltebecken zugeordnet bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation und Gasdruckregelstation ausgewiesen. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde in ausreichender Größe ohne Inanspruchnahme dieser Grundstücke errichtet und vom Städtischen Abwasserbetrieb Magdeburg übernommen. Eine Kapazitätserweiterung konnte ausgeschlossen werden, da das gesamte Bebauungsplangebiet bereits realisiert war. Die Stationen waren an anderer Stelle eingeordnet worden bzw. nicht mehr erforderlich.

An der Ostgrenze der Flurstücke des Geländestreifens verlief ein Rad-/ Fußweg der auch der Erschließung der sich nach Osten anschließenden großflächigen Kleingartenanlage diente. Die Festsetzung der damaligen Nutzung (Dauerkleingärten) für diese Fläche entsprach dem funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Gebiet.

Die 2. Änderung wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.11.2003 rechtsverbindlich.



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 302-1 „Vogelbreite Rennweg“

Gründe der Aufhebung

Der B-Plan Nr. 302-1 „Vogelbreite/ Rennweg“ ist seit dem 07.07.1993 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich erhielt am 07.05.2002 (Amtsblatt Nr. 57) und die 2. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich am 26.11.2003 (Amtsblatt Nr. 37) Rechtskraft.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes wurden umgesetzt. So erfolgte die Bebauung gemäß Bebauungsplan und seiner 1. und 2. Änderung.

Die Zielstellung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung mit ergänzender, nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung im Mischgebiet ließ sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1992 nur teilweise verwirklichen.

In den komplett bebauten Gebieten kann die städtebauliche Ordnung hinreichend über die Regelungen des § 34 BauGB erhalten werden.

Da die städtebauliche Anforderlichkeit nicht mehr gegeben ist und die tatsächlich entstandene Bebauung nicht den Zielen (Mischgebiet) des ursprünglichen Bebauungsplanes entspricht und aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre (Allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten ist, dass die Festsetzungen noch eingehalten werden, soll der B-Plan Nr. 302-1 „Vogelbreite/ Renneweg“ sowie die 1. und 2. Änderung aufgehoben werden. Die geplante gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse entspricht nicht der realen Entwicklung. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Befreiungen erteilt, um diese Einheiten als Wohnraum zu nutzen. Durch erneute Anträge auf Befreiung vom B-Plan, hinsichtlich der Nutzung der Erdgeschosse als Gewerbe, ist eine Mischung der Nutzungen nicht mehr gegeben. Die reale Nutzung entspricht einem WA-Gebiet. Grundsätzlich ist das gesamte Gebiet nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung der Satzung beteiligt. Ihnen wurde vom 29.04.2016 bis zum 02.06.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 10 vom 15.04.2016) vom 29.04.2016 bis zum 02.06.2016 vorgenommen.