

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0553/18</b>	<b>Datum</b> 12.11.2018
<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	11.12.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.01.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	22.01.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	24.01.2019	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, IV</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. 367-3 "Diesdorf südlich Wendeschleife"

### **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 Flurstücke 10068 und 2592, die Westgrenze der Flurstücke 10279, 10280 und 10281, die Südgrenze der Flurstücke 10281, 10282, 10283, 10287 und 10285, der Westgrenze des Flurstücks 2563/4 bis zur nach Osten verlängerten Südgrenze des Flurstücks 2557,

#### **Im Osten:**

durch die Westgrenze des Flurstücke 2556, 10485, 2582/10, 2582/5, 2582/1, 2589, 4523

#### **Im Süden:**

durch die Südgrenze des Flurstücks 4504 und deren Verlängerung nach Westen bis zur Ostgrenze des Flurstücks 4019

#### **Im Westen:**

durch die Ostgrenze der Flurstücke 4019 und 2096

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Alle Flurstücke sind in der Flur 343.

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Schaffung von Baurecht für den individuellen Wohnungsbau mit dem Schwerpunkt des Eigenheimbaus.
- Herstellung der städtebaulichen Ordnung für die rückwärtig entlang des Privatweges Ummendorfer Straße entstandenen Grundstücksnutzungen/Bebauungen (individuelle Wohnnutzungen).
- Die städtebaulich geordnete Abrundung des Ortsrandes unter Nutzung der am Standort bereits entwickelten bzw. geschaffenen infrastrukturellen Voraussetzungen des ÖPNV sowie der sozialen Einrichtungen (Grundschule, öffentlicher Spielplatz, Mehrzwecksporthalle)
- Anpassung der Baugrenzen, der Grundstücksgrößen sowie der Höhen und Ausrichtung der Bebauung als planerische Voraussetzung für eine stadtklimatisch verträgliche Nutzung und zur Erhaltung des Luftaustausches mit der Umgebung unter Beachtung klimaökologischer Kriterien.
- Ökologisch gestaltete Übergänge der städtischen Nutzungsbereiche in die Bereiche landwirtschaftlicher Bewirtschaftung mit naturnahen Bepflanzungen des Feldrandes (Feldgehölzhecke) sowie die Ausgestaltung stadtklimatischer Kernbereiche mit naturnahem Bewuchs, wie Blühstreifen/ Bienenweiden.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

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

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.				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 Amt 61	Sachbearbeiter Herr Kupfer, Tel.: 5345	Unterschrift AL'in Frau Grosche
--------------------------	--	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	22.02.2019
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Für das aus dem Lageplan ersichtliche Gebiet wurde vom Grundstückseigentümer (Flurstück Nr. 10069) am 20.08.2018 ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt (siehe Anlage 2).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17,59 ha.

Im Vorwege, beginnend in 2014, erfolgten nach Maßgabe der zuständigen Fachämter der Stadt Abklärungen zum Immissionsschutz, hier insbesondere zur standortnahen gewerblichen Nutzung durch das Umspannwerk Diesdorf sowie zu den stadtklimatischen Gegebenheiten am Standort. Mit der Einstellung des Betriebes für die 220/110-kV Umspannung durch die 50 Hz Transmission GmbH am Umspannwerk Diesdorf im Zuge der netztechnischen Umstrukturierung/Verlagerung zum Umspannwerk Wolmirstedt bereits in 2017 und dem begonnenen, in Teilbereichen bereits vollzogenen Rückbau der Anlagen (Leitungsstrassen und Transformatoren) ergeben sich nunmehr grundsätzlich neue Voraussetzungen für die städtebaulich bislang ausgesparte Fläche der Ortsbebauung des Stadtteiles Diesdorf.

Parallel und verbunden mit o.g. Entwicklung wurden die in Richtung Diesdorfer Graseweg weiterführenden, bislang unmittelbar über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen der Avacon AG in 2017/2018 zurückgebaut. Die Leitungen wurden unterirdisch erdverlegt und abgestimmt mit den hier benannten Entwicklungszielen für den Standort in neuer Trasse geführt.

Die Antragsteller für das Planverfahren beabsichtigen nunmehr die Entwicklung und Erschließung eines Teiles des Flurstückes 10069 - unmittelbar gelegen an den Straßen Am Thie und Am Neuber, bzw. der Straßenbahnwendeschleife für eine Bebauung mit vorrangig Einfamilienhäusern mit ca. 90-95 Parzellen. Die Grundstücke entlang der Straße Am Neuber und an der Straßenbahnwendeschleife sind unbebaut und in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung durch den Eigentümer. Die im Planverfahren einbezogenen Grundstücksflächen östlich des Privatweges Ummendorfer Straße sind in weiten Teilen bebaut, z.T. in Wohndauernutzung oder individuell kleingärtnerisch genutzt. Diese Kleingrundstücke und Grundstücksstreifen sollen in die Planung einbezogen und städtebaulich geordnet werden.

Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau am Standort soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauparzellen für Eigenheime in der Stadt und insbesondere im Stadtteil Diesdorf entsprochen werden. Die infrastrukturellen Voraussetzungen unmittelbare Straßenbahnanbindung, Grundschule, Freizeit- und Kindereinrichtungen ermöglichen eine stadtklimatisch günstige Entwicklung und zugleich eine städtebaulich abgerundete Struktur der Stadtrandlage im Stadtteil Diesdorf unter Beachtung von Art und Maß der umgebenden vorrangig für das Wohnen geprägten Bebauung. Die demographische und soziale Struktur des Stadtteiles wird weiter gestärkt.

Das Plangebiet liegt in Teilen in einem stadtklimatisch bedeutsamen Bereich. Die Planung bedarf von daher der Beachtung der Maßgaben des Stadtratsbeschlusses zu den stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichen vom 22.02.2018 (DS0218/17).

Unter diesen Aspekten sind die klimaökologischen Randbedingungen und Restriktionen in besonderer Weise zu beachten. Eine diesbezüglich veranlasste gutachterliche Stellungnahme der GEO-NET Umweltconsulting GmbH (11/ 2015) zeigt, dass unter Einhaltung bestimmter Parameter die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planungsziele mit den stadtklimatischen Anforderungen am Standort möglich ist. Die Hinweise zur Geschossigkeit, GRZ und Baugrenzen sind gegeben und werden bei der städtebaulichen Entwicklung beachtet. Abgeleitet aus dem vorgenannten Beschluss des Stadtrates wird die Bebauungs- und Erschließungsstruktur so ausgerichtet, dass sie der Durchströmungsrichtung der Kaltluft entspricht. Die Freihaltung der Kernzonen wird mit der Festsetzung der Baugrenzen für die Wohnbebauung berücksichtigt. Die erforderliche Größe der Grundstücke von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in den übrigen Baubeschränkungsbereichen wird gewährleistet. Eine derzeit entgegen der Richtung der Kaltluftbahnen orientierte mittige Baum-Strauchhecke ist

der eigentlichen Bestimmung entsprechend als Feldrandgehölz und klimaorientiert im Plangebiet neu zu ordnen.

Die Bereiche der Kernzone sollen im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben und eine hohe ökologische Aufwertung erhalten. Ziel für diesen Bereich soll es sein, verschiedene Akteure, die sich in eine ökologische Stadtentwicklung einbringen möchten, zu vereinen. Denkbar sind die Anlage von verschiedenen Blühstreifen und Bienenweiden, Landschaftskunst oder Umweltbildungsprojekte mit der dem Plangebiet angrenzenden Grundschule. Die Entwicklung des Baugebietes verläuft zeitgleich mit der Kulturhauptstadtbewerbungsphase der Stadt Magdeburg. In Absprache mit den für die Bewerbung Verantwortlichen wird in der Gestaltung und in gemeinschaftlichen Projekten in der Kaltluftschneise ein weiteres Potential für einen eigenständigen Bewerbungsbeitrag gesehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche und naturnaher Bepflanzung in Form einer Feldgehölzhecke werden im Rahmen des Umweltberichts alle notwendigen Untersuchungen zu Flora und Fauna (z.B. Brutvogelkartierung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) durchgeführt werden.

Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau an diesem Standort wird eine Arrondierungsfläche in Stadtrandlage geschlossen sowie der stetigen Nachfrage nach Eigenheimen Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Kosten der Gutachten und der Planung werden vom Antragsteller übernommen.

### **Anlagen:**

DS0553/18 Anlage 1 Lageplan

DS0553/18 Anlage 2 Antrag Vorhabenträger