

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 14.10.2005
Dezernat VI	Amt Amt 61	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

**I N F O R M A T I O N**

**I0296/05**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	01.11.2005	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	24.11.2005	öffentlich

**Thema: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und des Entwurfs zum Bebauungsplan  
Nr. 156-1 "Ziolkowskistraße"**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziolkowskistraße“ ruht seit ca. 7 Jahren. Das städtebauliche Erfordernis, welches 1993 zur Aufstellung dieses Planes führte und zur nachfolgenden Bearbeitung mit Bürgerversammlung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Entwurfsbearbeitung und öffentlicher Auslegung und zu Abwägungsbeschlüssen des Stadtrates zu Anregungen und Hinweisen von Bürgern, existiert nicht mehr. Die Planungsziele gemäß Entwurf von 1997 sind nicht mehr aktuell und auch nicht mehr im Interesse der LH MD (u.a. große öffentliche Grünfläche, zentrales Regenwasserrückhaltebecken, Verlegung der Fernwärmeleitung, Geschosswohnungsbau nördlich des Pflegeheimes der Arbeiterwohlfahrt).

Anfang der neunziger Jahre bestand umfangreicher Entwicklungsdruck auf die unbebauten Flächen entlang des Magdeburger Ringes bzw. auf brachgefallene Gärtnerflächen östlich der Ziolkowskistraße. Aufgrund der Bedeutung des Bereichs am nördlichen Stadteingang sollte über den Bebauungsplan ein angemessenes Steuerungselement für mögliche Bauvorhaben geschaffen werden. 1992 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse dienten als Grundlage für die bauliche Struktur der Festsetzungen des B-Planes.

Ein Vorhaben wurde gemäß den geplanten Festsetzungen während der Planaufstellung bereits realisiert, das Wohn- und Geschäftshaus Ziolkowskistraße 17 bis 21. Es zeigte sich jedoch bereits während der Planaufstellung, dass die relativ große Bauhöhe und Baumasse, insbesondere aber der geplante Geschosswohnungsbau gemäß den Vorschlägen der Wettbewerbsergebnisse von 1992 weder dem realen Bedarf noch den Interessen der Grundstückseigentümer angemessen war. Auch im Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Grundstückbesitzer und Investoren wurde deshalb der südöstliche Teil des B-Plan-Gebietes herausgelöst und als B-Plan 156-1A „Am Krähenberg“ neu aufgestellt (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2001). Mit diesem B-Plan wurde kleinteiliger Wohnungsbau vorbereitet, die Erschließung und Bebauung wurde bereits teilweise realisiert, das Aufstellungsverfahren dieses B-Planes ist abgeschlossen (rechtsverbindlich seit 09.02.2004). Für diesen Bereich wurde bereits mit Stadtratsbeschluss vom 06.12.2001 der Aufstellungsbeschluss aufgehoben (Stadtratsbeschluss Nr. 1544-43(III)01).

Auch für den Bereich der beiden 16-geschossigen Wohnhochhäuser gab es von den geplanten Festsetzungen abweichende Interessen der neuen Eigentümer. Hierzu wurde auf Antrag der

Eigentümer am 14.12.2001 das Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen B-Plan eingeleitet, allerdings ebenfalls aufgrund eines Antrages dieser Eigentümer mit Stadtratsbeschluss vom 29.08.2002 wieder aufgehoben bzw. eingestellt. Einer der beiden 16-Geschosser wird derzeit wieder als Wohnhaus genutzt.

Ein dritter Bereich des Plangebietes des B-Planes 156-1 wird derzeit überplant durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“. Dieses B-Plan-Verfahren wird ebenfalls demnächst abgeschlossen, der Bauantrag zum Vorhaben liegt bereits vor.

(In der Anlage ist eine Übersicht der betreffenden Planungsbereiche innerhalb des Ursprungsplanes dargestellt.)

Aus der Sicht der Verwaltung wird eingeschätzt, dass auch ohne den Bebauungsplan 156-1 „Ziolkowskistraße“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die nicht mit B-Plänen beplanten Bereiche gesichert ist, städtebauliche Missstände oder sonstige Planungserfordernisse bestehen nicht.

Die noch für eine Bebauung geeigneten Grundstücke nördlich des neu errichteten Wohn- und Geschäftshauses Ziolkowskistraße 17 bis 21 liegen im Innenbereich und können gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) einer neuen baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden. Für Vorhaben außerhalb des nach § 34 BauGB zulässigen Rahmens kann bei Bedarf ein räumlich dem Bedarf angepasster vorhabenbezogener B-Plan neu aufgestellt werden. Für die Fläche nördlich des Pflegeheimes Am Krähenberg besteht derzeit kein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung vom Baurecht für Wohnbebauung. Diese Flächen liegen im Einwirkungsbereich der Emissionen des Magdeburger Ringes und sind nur mit hohem Aufwand zu erschließen. Insofern verfügt die LH MD über unproblematischere Flächen für Wohnungsbau. Im Flächennutzungsplan sollten die Flächen weiterhin als Bauland ausgewiesen werden, um die Option zur möglichen Baulandentwicklung bei städtebaulichem Erfordernis aufrecht zu erhalten.

Vor der Aufhebung der mit dem Planverfahren bereits durch Stadtverordnetenversammlung bzw. Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg getätigten Beschlüsse wird eine Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange durchgeführt, das Abwägungsmaterial wird zusammengestellt und nachfolgend eine entsprechende Drucksache erarbeitet zum förmlichen Abschluss des Aufstellungsverfahrens durch Stadtratsbeschluss.

Mit dieser Information soll vorab über diese notwendigen Verfahrensschritte in Kenntnis gesetzt werden.

Scanneranlage: Übersicht Planungsbereiche

Anlage: unmaßstäbliche Kopie des Entwurfs zum B-Plan von 1997

**Verfahrensübersicht zur Aufstellung des B-Planes 156-1 „Ziolkowskistraße“:**

**Aufstellungsbeschluss:**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 173-41(I)93 vom 06.05.1993

**Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 165-58(I)94 vom 30.03.1994

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung:**

Bürgerversammlung am 21.06.1995

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Vom 07.03.1996 bis zum 10.04.1996

**Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung**

Stadtratsbeschluss Nr. 1399-68(II)97 vom 09.10.1997

Öffentliche Auslegung vom 09.12.1997 bis zum 19.01.1998

**Beschluss zur Behandlung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Stadtratsbeschlüsse Nr. 1397-68(II)97 und 1398-68(II)97 vom 09.10.1997

Werner Kaleschky  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr

Bearbeiterin: Annette Heinicke  
Tel. Nr.: 540 5389