

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0102/06	Datum 16.03.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	04.04.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.05.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.05.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	01.06.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 63,Amt 66,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 156-1 "Ziolkowskistraße"

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Magdeburg hatte am 06.05.1993 mit Beschluss Nr. 173-41(I)93 für das Gebiet, das umgrenzt wird:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 40/1 und 40/2 der Flur 288
 - im Osten durch die Straße Krähenstieg
 - im Süden durch die Barleber Straße und die Albert-Schweitzer-Straße
 - im Westen durch die Ostgrenze des Magdeburger Ringes
- beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit Beschluss Nr. 165-58(I)94 vom 07.04.94 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung zum Geltungsbereich dieses Planaufstellungsbeschlusses.
Das Gebiet wurde nunmehr umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Weges Am Koppelanger
- im Osten durch die Ostgrenze des Krähenstieges
- im Süden durch die Barleber Chaussee und die Albert-Schweitzer-Straße
- im Westen durch die Ostgrenze des Magdeburger Ringes bzw. der Barleber Chaussee.

Diese Beschlüsse werden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.
Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

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 sowie zu Abwägungsbeschlüssen des Stadtrates, existiert nicht mehr. Die Planungsziele gemäß Entwurf von 1997 sind nicht mehr aktuell und auch nicht mehr im Interesse der Landeshauptstadt Magdeburg (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 Gärtnerieflächen 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 Bebauungsplanes.

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 waren. Auch im Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Grundstücksbesitzer 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 Nr. 1544-43(III)01 vom 06.12.2001 der Aufstellungsbeschluss aufgehoben.

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 wurde mittlerweile überplant durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“. Der Stadtrat beschloss am 09.03.06 die Satzung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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. Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über unproblematischere Flächen für Wohnungsbau.

Aus den erfolgten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von betroffenen Bürgern gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

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

Aufstellungsbeschluss vom 06.05.1993

Änderung des Aufstellungsbeschlusses, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.04.1994

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 vom 09.10.1997

Öffentliche Auslegung vom 09.12.1997 bis zum 19.01.1998

Stadtratsbeschlüsse vom 09.10.1997 zur Behandlung der Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor Aufhebung vom 05.01.06 bis zum 10.02.06

Öffentliche Auslegung des Entwurfs von 1997 vor der geplanten Aufhebung vom 03.02.06 bis zum 05.03.06

Anlagen:

Lageplan