

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0164/06	Datum 21.04.2006
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	12.09.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.10.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.10.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.11.2006	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 268-5 "Neuprester - Klusdamm"

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
 - im Norden: durch die nördliche Böschungskante des Grabens der die Siedlung an der Brückenbreite und Braunsfelde südlich begrenzt durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 2068 und 2103 in der Flur 0757,
 - im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 2559 und die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 4505 im Flurstück 4501 in der Flur 0757, um eine große Halle herum verspringt die Grenze nach Westen,
 - im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4501 in der Flur 0757,
 - im Westen: von der westlichen Straßenseite des Klusdammes,

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Vorgesehen ist die städtebauliche Neuordnung eines Teils der Betriebsbrache "Obstbau Prester" zu einem Wohngebiet.
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.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:			
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
	mit		Euro		mit		Euro						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Hubert Wiesmann, Tel. Nr.: 540 5388	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

Begründung:

Zur Entwicklung von Wohnbaustandorten in der LH MD wurde im Strukturplan und später im Flächennutzungsplan ein größtenteils aufgegebenes Betriebsgelände der Obstbau Prester im südlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils Neuprester als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht wurde 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268-1 "Neuprester" durch die LH MD beschlossen.

Bisher standen, laut Eigentümer, noch vorhandene gewerbliche Nutzungen von Teilbereichen mit ihrem Bestandsschutz und Belastungen durch Altlasten auf der Betriebsfläche sowie bergrechtliche Ansprüche einer Überplanung und wirtschaftliche Umsetzbarkeit entgegen.

Durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser, soll die Bildung einer eindeutigen Stadtkante sowie die Beseitigung städtebaulicher Missstände, bezogen auf die vorhandene Betriebsfläche mit den alten leerstehenden Hallen, vorgenommen werden. Das Fundament eines Hallenbodens soll wegen seiner massiven Bauweise als Bodenplatte für kleine zweigeschossige Mehrfamilienhäuser dienen.

Statt das 1994 angefangene Bebauungsplanverfahren weiterzuführen, erscheint es vorteilhafter ein neues Bauleitplanverfahren durchzuführen, da:

1. die Gesetzeslage sich seit 1994 mehrfach geändert hat, und wegen des 2004 in Kraft getretenen Europarechtanpassungsgesetz Bau somit im Prinzip wieder "von vorne" angefangen werden müsste, wobei im Abwägungskatalog auch alle vorher eingegangenen Stellungnahmen - die u. a. von Trägern und Institutionen eingereicht wurden, die so nicht mehr existieren wie das Regierungspräsidium - berücksichtigt werden müssten,
2. ein veränderter Geltungsbereich vorliegt,
3. ein sauberer Schnitt gegenüber vorhergegangenen Planungen verschiedener Projektentwickler vorgenommen wird.

Aufgrund der Ergebnisse der Hochwasserstudie und der Erfordernisse der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen folgende Auflagen Eingang in den Bebauungsplan finden:

- Mindestgrundstücksgrößen von 400 qm für Parzellen mit Doppelhaushälften und 500 qm für Parzellen mit freistehenden Einfamilienhäuser und
- 40 % max. Versiegelungsgrad der Parzellen.

Anlagen:

Vorentwurf B-Plan