Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 14.09.2007
Dezernat VI	Amt Amt 61	**Öffentlichkeitsstatus** öffentlich

I N F O R M A T I O N **I0261/07**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	17.10.2007	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.11.2007	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	22.11.2007	öffentlich

Thema: **Umnutzung ehemaliger Garagenstandort als Ausgleichsfläche Heinrichsberger Straße**

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist Eigentümerin des Flurstückes 10231 (neu 10428) der Flur 208, gelegen in Rothensee, Heinrichsberger/Windmühlenstraße, mit einer Fläche von ca. 7,1 ha (s. Anlage). Das Grundstück ist derzeit mit Gärten, Garagen, Versorgungsanlagen und Grünflächen sowie teilweise Verkehrsfläche belegt.
Die im nördlichen Teil großflächig dominierenden Garagenhöfe wurden und werden derzeit aufgrund ihres schlechten Bau- und Verpachtungsstandes abgerissen. In diesem Zusammenhang wurden die möglichen Nachnutzungen untersucht mit nachfolgendem Ergebnis:
Die Verwaltung schlägt vor, auf dem ehemaligen Garagenstandort im nördlichen Teil des Flurstückes 10231 Ausgleichsflächen für Eingriffe im Industriegebiet Rothensee im Zusammenhang mit weiteren B-Plan-Aufstellungen und sonstigen Maßnahmen zu schaffen.

Begründung:
Derzeit ist das Grundstück im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche, anteilig als Grünfläche, Gewerbefläche und Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt (s. Anlage, Auszug F-Plan). Die Ausweisung der Garagenstandorte als Wohnbaufläche erfolgte unter dem Aspekt der Funktion dieser Nutzung als Nebenanlagen zur südlich vorhandenen Wohnnutzung. Diese Wohnhäuser stehen mittlerweile zu großen Teilen leer.
Der im F-Plan noch als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich ist jedoch in hohem Maße durch Immissionen von den westlich unmittelbar angrenzenden Bahnanlagen und dem Güterbahnhof Rothensee belastet. Gesunde Wohnverhältnisse können hier nicht gesichert werden. Auch ist der Standort in deutlicher Randlage des Stadtgebietes für eine Neuausweisung von Bauland ungünstig zu bewerten und steht den Zielen des Stadtumbaus entgegen. Weiterhin ist der gesamte Stadtteil Rothensee als Großgemengelage durch vorhandene und geplante Industrie mit entsprechenden Emissionen stark belastet, was grundsätzlich gegen eine Neuausweisung von Wohnbauland spricht.
Für gewerbliche Ansiedlungen stehen sowohl im Stadtteil Rothensee / Industriegebiet Nord als auch im gesamten Stadtgebiet umfangreiche Flächen jeglicher Größe zur Verfügung. So sind auch im unmittelbar nördlich angrenzenden neu erschlossenen Gewerbegebiet Windmühlenstraße noch diverse Parzellen ungenutzt. Deshalb scheidet eine weitere Entwicklung von gewerblichem Bauland hier ebenfalls aus.

Für Ausgleichsflächen besteht derzeit und zukünftig weiterer Bedarf. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 103-2I Glindenberger Weg werden zum Beispiel Eingriffe gem. § 1a BauGB verursacht werden, welche nicht im Plangebiet auszugleichen sind. Anfragen anderer Maßnahmenträger sind aktuell zu bearbeiten und dienen dem Betrieb und den weiteren Investitionen eines der größten Industriebetriebe im Gewerbegebiet Nord. Die Planrealisierung und Ansiedlung von Investoren wie die Sicherung von Arbeitsplätzen ist damit abhängig vom zeitnah verfügbaren Angebot geeigneter Ausgleichsflächen. Dabei erscheint die Lage im gleichen Stadtteil ökologisch wie stadtplanerisch sinnvoll.
Der Flächennutzungsplan muss entsprechend geändert werden, die erforderliche Änderung ist ebenfalls in der Anlage dargestellt.

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlagen

F-Plan 2004
F-Plan-Neu
Liegenschaft
Luftbild