

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0146/09</b>	<b>Datum</b> 06.04.2009
<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	02.06.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.08.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.08.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	10.09.2009	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 326-1.1 "Klausenerstraße 37 und 39"**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das Gebiet, das begrenzt wird:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 10099 (Flur 144),
- im Osten durch die Westgrenze der Klausener Straße,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 10100 (Flur 144),
- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 10099 und 10100 (Flur 144).

soll gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.  
Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Planungsziel ist die Errichtung eines Bürohauses und eines Wohngebäudes. Im Aufstellungsverfahren ist der vorhandene Großbaumbestand in hohem Maße zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan der LH Magdeburg ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt erfolgen. Von einer Bürgerversammlung wird abgesehen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten		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.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	September 2009
-----------------------------------	----------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	
-----------------------------------	--	--

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

Mit Schreiben vom 20.03.2009 stellte der Eigentümer des Grundstückes Klausenerstraße 39 (Flurstück 10099, Flur 144) den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Klausenerstraße 39 und das südlich angrenzende Grundstück Klausenerstraße 37 eines anderen Eigentümers.

Die Klausenerstraße 39 weist im östlichen Bereich ein Bestandsgebäude mit einer Büronutzung auf. Der Vorhabenträger beabsichtigt westlich davon einen weiteren Baukörper (2 bis 3 Geschosse) zu errichten und zwischen den beiden Gebäuden einen eingeschossigen Verbindungsgang anzulegen. Es sollen Büroflächen und eine Wohnung entstehen.

Für das Grundstück Klausenerstraße 37 liegt ein Bauantrag vor. Die Baugenehmigung wird für ein straßenseitig angeordnetes Wohngebäude beantragt. Perspektivisch plant der Eigentümer ebenfalls den Bau eines weiteres Gebäudes im rückwärtigen (westlichen) Bereich des Geländes.

Bei der Klausenerstraße handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Der auf dem Grundstück Klausenerstraße 39 geplante Neubau westlich des Bestandsgebäudes ist auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Baurecht für diese und die südlich davon angedachte Hinterliegerbebauung muss deshalb über ein Bauleitplanverfahren hergestellt werden.

Das Planungsziel steht dabei in hohem Maße den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen. Der vorhandene Großbaumbestand prägt hier das Ortsbild, stellt einen wichtigen Lebensraum dar und hat stadtklimatische Bedeutung. Die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Entfall der förmlichen Umweltprüfung entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB angemessen zu berücksichtigen. Im Ergebnis der insofern notwendigen Erfassung und Bewertung des Gehölzbestands ist das Planungsziel zu prüfen und ggf. anzupassen.

### **Anlagen:**

DS0146/09\_Anlage\_1\_Lageplan

DS0146/09\_Anlage\_2\_Konzept Vorhabenträger