Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0459/09** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 12.11.2009
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	24.11.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.12.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.12.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	28.01.2010	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 40,FB 62**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257-2 "Friedensweiler"

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet innerhalb der Flur 724, welches gebildet wird:
   - im Nordosten: durch die Nordgrenze der Flurstücke Nr. 10022 und 4/10,
   - im Südosten: durch die südliche Grenze der Flurstücke 4/10, 1269/4 und 10032,
   - im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 10032, 10030, 1210/4, 10031, 1294/4, 10027, 10024, 10023 sowie tw. 10022

   ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

   Das Gebiet wird von der Straße Zum Waldsee im Westen begrenzt. Die Straßen Am Karpfenweg im Nordosten und Zur Muttereiche im Südosten verlaufen ungefähr parallel zu den Plangrenzen im Abstand von ca. 10 bis 15 m innerhalb des Geltungsbereiches.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

   Planungsziel ist die städtebauliche Ordnung der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils Friedensweiler.

   Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als Wohnbaufläche wiedergegeben. Entsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Sportplatz im Westen wird im Flächennutzungsplan als Fläche für Sportanlagen dargestellt und soll auch so im Bebauungsplan festgesetzt werden.

   Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, wenn sich i. R. einer Vorprüfung herausstellt, dass das FFH-Gebiet Nr. 50 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg erfolgen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		**NEIN**	**x**

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

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

federführendes/r Amt **61**	Sachbearbeiter Hubert Wiesmann, Tel.: 540 5388	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht

verantwortlicher Beigeordneter **VI**	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	

Termin für die Beschlusskontrolle	31.03.2010

Begründung:

Der ehemalige Fliegerhorst Friedensweiler besteht östlich der Straße Zum Waldsee vorwiegend aus fast 50 m langen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, Garagenanlagen und einem Sportplatz.

Fast alle Häuser sind heruntergekommen und stehen leer, die Garagen werden als solche nicht mehr benötigt. Ein Großeigentümer versucht z. Z. sein Gelände zu veräußern. Ein weiterer Eigentümer ist daran interessiert, das Gelände neu zu ordnen. Als eine realistische Zielrichtung wird der Bau von Einfamilienhäusern angesehen.

Ohne Bebauungsplanverfahren ist das hier entstandene Planbedürfnis nicht zu befriedigen. Genehmigungen nach § 34 BauGB könnten somit nicht erteilt werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Friedensweiler ist deshalb ein Bauleitplan erforderlich.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen zu gewährleisten, wird ein Bebauungsplan die Flächennutzung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Die Nutzung des Sportplatzes ist entsprechend dem Bedarf zu gewährleisten. Besondere Schwerpunkte werden Erschließung und Grundwasser allgemein bzw. Hochwasser in Zusammenhang mit der Furtlake darstellen.

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

- Mindestgrundstücksgrößen von 400 qm für Parzellen mit Doppelhaushälften und 600 qm für Parzellen mit freistehenden Einfamilienhäuser und
- 40 % max. Versiegelungsgrad der Parzellen und
- Verbringung des Niederschlagswassers auf den eigenen Parzellen sowie
- Hinweis auf Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich gemäß § 98 a WG LSA.

Die untere Naturschutzbehörde schlägt vor, auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu verzichten und eine Umweltprüfung zu erstellen, welche untersucht, inwieweit das FFH-Gebiet Nr. 50 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ durch den Bebauungsplan beeinträchtigt wird.

Wenn sich ein FFH-Gebiet in der Reichweite eines Bebauungsplanes befindet, muss in einem ersten Schritt anhand der Meldeunterlagen für das betreffende FFH-Gebiet geklärt werden, welches die konkreten Erhaltungsziele und Schutzzwecke für dieses Gebiet sind. Im zweiten Schritt muss geprüft werden, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass genau diese Erhaltungsziele und Schutzzwecke durch die Durchführung der Festsetzungen des beabsichtigten Bebauungsplans beeinträchtigt werden können.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung spricht die nach § 13 a BauGB vorgegebene Lage des Plangebiets innerhalb des Bebauungsplanzusammenhangs i. d. R. dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebietes ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebietes vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch einen B-Plan i. d. R. nicht verschlechtert.

Insoweit ist die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund soll eine Vorprüfung klären, ob der § 13 a BauGB hier Anwendung findet oder eine Umweltprüfung notwendig ist.

Anlagen:

DS0459_09_Anlage 1_Lageplan