

**Ingenieurbüro
Rolf Onnen
Ackerstraße 1, 26121 Oldenburg
Büro Magdeburg: Maxim-Gorki-Str. 16, 39108 Magdeburg
Tel.: 03 91/ 7 37 11-00 Fax: 03 91/ 7 37 11-01**

Ing.-Büro Rolf Onnen, Maxim-Gorki-Str. 16, 39108 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
Amtsleiter
Herr Olbricht
An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



02.03.2010

⇒ Lehmann
Wöbse ✓

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet Alt-Olvenstedt / Weizengrund, Magdeburg

Sehr geehrter Herr Olbricht,

unter Bezugnahme auf unseren Antrag vom 22.01.2010 und die zwischenzeitlich in Ihrem Hause geführten Gespräche mit Frau Bartel und Frau Lehmann, reichen wir namens und im Auftrag der Bernsdorf & Kleine GbR, den beigefügte Plaungsentwurf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet Alt-Olvenstedt / Weizengrund ein.

Nach unserer Auffassung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Der Umring des vorgesehenen Plangebietes ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie nichtstörendem Gewerbe, wie z. B. kleinteilige Einzelhandels-Handwerks- und Dienstleistungsobjekte vorgesehen.

Der angestrebte Grad der baulichen Nutzung in den Teilbereichen ist im beigefügten Lageplan vermerkt.

Die Erschließung des Gebietes soll über eine private Erschließungsstraße vom Weizengrund mit Wendehammer bzw. über Grundstückszufahrten von den angrenzenden öffentlichen Straßen erfolgen.

Die öffentliche Grünfläche (Grünausgleichsfläche) sowie der Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen Weizengrund und Reiterweg wurden dargestellt.

Das Gebiet des beantragten Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“. Der Aufstellungsbeschuß zu diesem B-Plan wurde am 22.01.2009 im Stadtrat gefasst. Der B-Plan ist noch nicht bestandskräftig.

Der einfache Bebauungsplan soll als Planziel ausschließlich Festlegungen nach § 9, Abs. 2, BauGB, zur Regelung der verbrauchernahen Versorgung der Stadtteile Alt- und Neu-Olvenstedt beinhalten.

Das Gebiet des von uns beantragten Bebauungsplanes befindet sich im Bereich 2 des Entwurfes zum einfachen Bebauungsplan Nr. 229-1, in dem Einzelhandel bis zur Schwelle der sogenannten „Nachbarschaftsläden“ mit maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll.

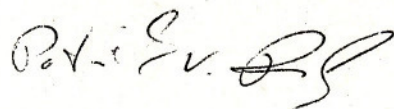
Im den gewerblich zu nutzenden Teilen des beantragten Bebauungsplanes wird dem entsprechend die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandels- Handwerks und Dienstleistungsbetriebe in Bestandsobjekten bzw. Neubauten angestrebt.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird neben der gegebenen Möglichkeit der Errichtung eines „Nachbarschaftsladens“ mit max. 400 m² Verkaufsfläche darüber hinaus beantragt, ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² bis max 799 m² Verkaufsfläche zuzulassen, soweit die angebotenen Sortimente nicht zentrenrelevant im Sinne des Magdeburger Märtekonzepthes sind.

Durch die historische, überwiegend gewerbliche Nutzung des Plangebietes, wies das Gelände einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

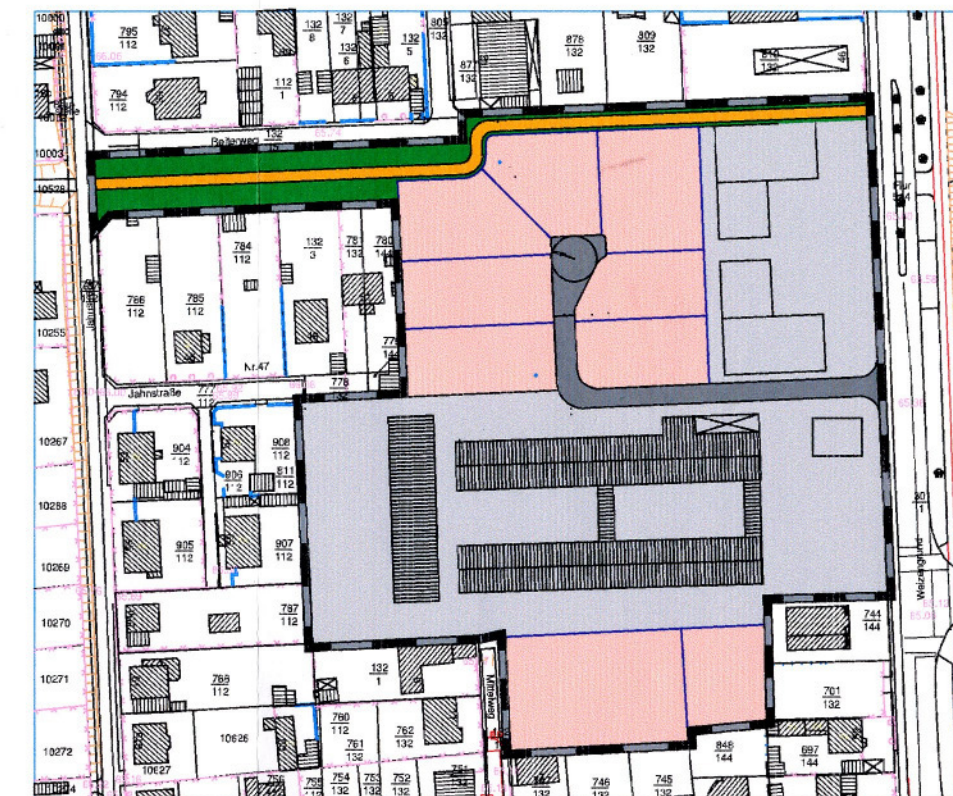
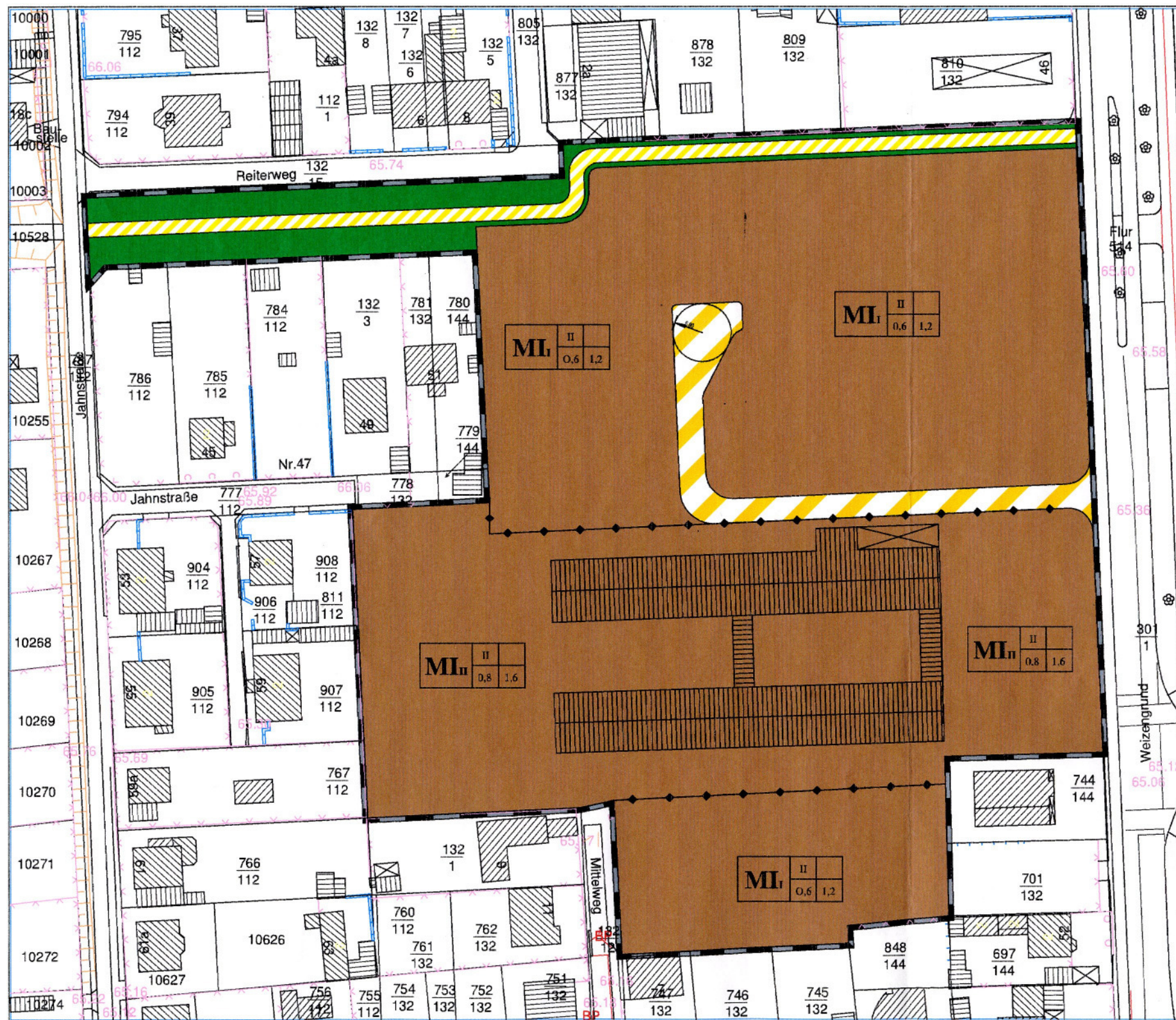
Durch Entsiegelung von Freiflächen verbessert die u. a. geplante kleinteilige Wohnbebauung mit Hausgärten die Grünbilanz im Plangebiet. Der Grünausgleich soll, soweit erforderlich, im Plangebiet selbst erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Rolf Onnen

Anlage



Bebauungsvorschlag (1:2000) - Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- gewerbliche Baufläche
- Wohnbaufläche
- fußläufige Verbindung
- öffentliche Grünfläche

Vorentwurf Bebauungsplan Weizengrund - Legende

- gemischte Baufläche
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Mischverkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zuwendung (Rad- & Fußeg)

Gezeichnet: P. Rumpf Maxim-Gorki-Strasse 16 39108 Magdeburg Tel.: 0391 / 7371100 Fax: 0391 / 7371101	Planungsstand: Vorentwurf B-Plan	Bauherr: Bernstorff & Kleine GmbH
	Maßstab: 1 : 1000	
	Datum: 02.03.2010	
Baugebiet Weizengrund Alt - Olvenstedt		Blattnummer: Blatt 01