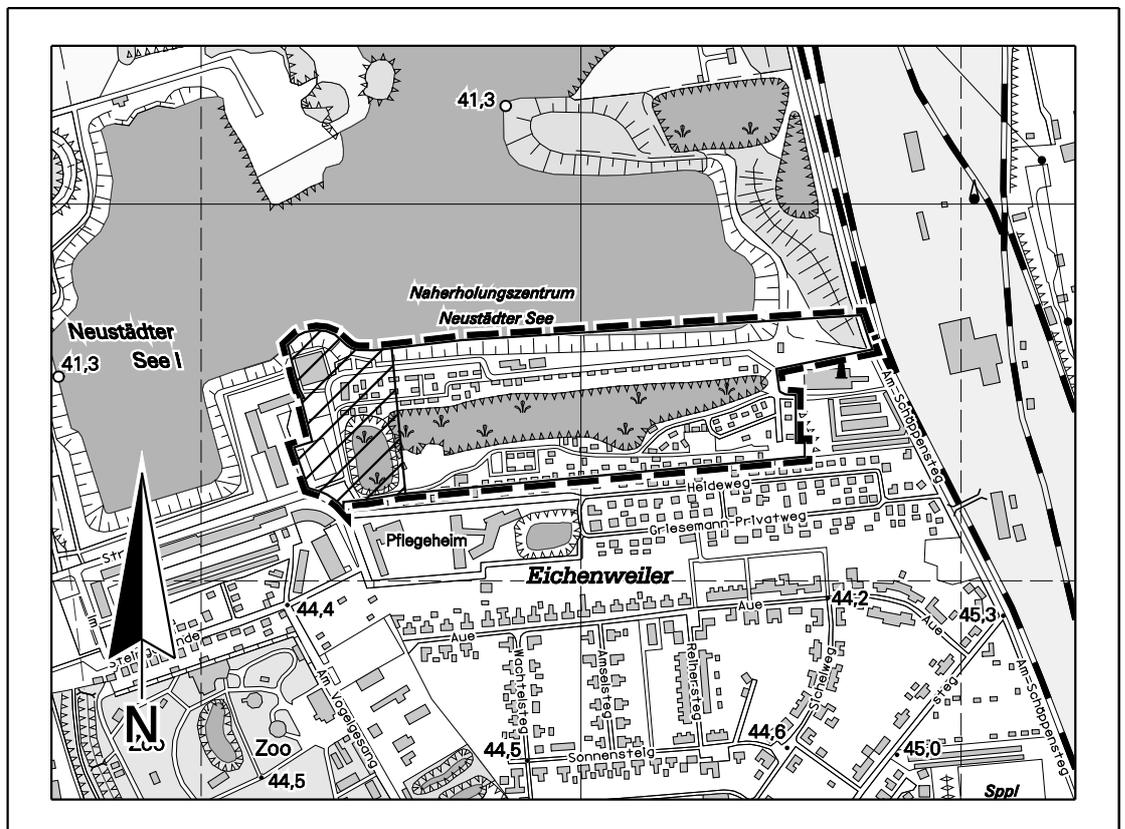




## Begründung zur 1. Änderung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 122-2 SÜDSEITE NEUSTÄDTER SEE, in einem Teilbereich

Stand: Februar 2013



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 02/2012

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	2
4. Verfahren	2
5. Städtebauliche Einordnung	3
6. Begründung der geänderten Festsetzungen	3
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes	3

## **1. Planungserfordernis**

Ein Grundstücksbesitzer innerhalb des Plangebietes beabsichtigt die Errichtung einer Wohnung im Geltungsbereich des B-Planes auf einem Grundstück, welches im rechtsverbindlichen B-Plan als Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzt ist.

Somit ist derzeit diese Nutzung nicht zulässig. Die Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die geordnete städtebauliche Entwicklung ergab, dass die zukünftige Wohnnutzung hier grundsätzlich vertretbar ist. Mit der Änderung des B-Planes kann die Zulässigkeit hergestellt werden.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Regelungsbedarf besteht grundsätzlich nur für ein Flurstück. Für die Darstellung des Gesamtzusammenhangs und die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde der Teilbereich der Änderung wie folgt gewählt:

Der zu ändernde Teilbereich des B-Planes wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen: von der Südwestgrenze der Flurstücke 10132, 10131, von der West- und Nordgrenze des Flurstückes 10128, von der Westgrenze der Flurstücke 10129, 24/1, 23/3, 22/3, 21/2, 20/2, 19/3, 18/2;
- im Norden: von der südlichen Uferlinie des Neustädter Sees;
- im Osten: von einer Geraden, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft in 50 m östlichem Abstand parallel zur Ostgrenze des Flurstückes 1921/328;
- im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 1927/334 und 334/12.

Der zu ändernde Teil des Plangebietes liegt in der Flur 208.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 122-2 „Südseite Neustädter See“ ist seit dem 04.01.13 rechtsverbindlich.

Die Änderung im Teilbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen Wohnbaufläche und Sondergebietsfläche ist in Bezug auf die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu vernachlässigen.

## **4. Verfahren**

Die Änderung des einfachen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden durch die Veränderung der Festsetzungen zur Baugebietsart für nur ein Grundstück nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, es wird durch die Planaufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf der Basis der Festsetzungen des B-Planes sowie darüber hinaus gemäß § 34 BauGB zu prüfen. Auch nach Abschluss der Änderung im Teilbereich bleibt diese Rechtsgrundlage der planungsrechtlichen Zulässigkeit bestehen.

## **5. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustädter See, südlich des Neustädter Sees. Es ist geprägt durch großflächige Wochenendhausnutzung im gesamten Uferbereich des Hohmannschen Badesees. Das Plangebiet umschließt diesen See sowie das Biotop GB\_0011MD\_„Homanns Teich“. Es beinhaltet außerdem anteilig das Strandbad „Neustädter See“, die Gaststätten „Seeblick“ und „Bayrischer Krug“ sowie öffentliche Parkplätze an der Salvador-Allende-Straße. Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch den unmittelbar anschließenden Neustädter See im Norden sowie die Wohngebiete Neustädter See (Geschosswohnungsbau) und Eichenweiler (Einfamilienhausbebauung). Südwestlich grenzen außerdem Nahversorgungseinrichtungen und ein größeres Altenpflegeheim an. Östlich des Plangebietes besteht ein Garagenkomplex, hier grenzen außerdem ein seit längerem ungenutztes Gewerbegrundstück an, danach die Bahnanlagen des Güterbahnhofes „Rothensee“ und die Bahnstrecke Magdeburg-Stendal.

Das Grundstück, für welches mittels der B-Plan-Änderung eine andere Nutzungsart festgesetzt werden soll, ist bebaut mit einem Lagergebäude.

## **6. Begründung der geänderten Festsetzungen**

Das Grundstück, für welches zukünftig die Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird, ist bebaut mit einem Lagergebäude. Es unterscheidet sich insofern von den anderen Bereichen des Sondergebietes Erholung/Wochenendhausgebiet, da hier auch derzeit keine Erholungsnutzung stattfindet. Der Grundstückseigentümer möchte auch weiterhin das bestehende Gebäude zur Lagerung von Booten (bestehender Bootsverleih am Neustädter See) nutzen, darüber hinaus jedoch das Gebäude aufstocken, um eine Wohnung für den Eigenbedarf zu errichten.

Wohnnutzung ist in dem im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Sondergebiet jedoch nicht zulässig. Durch die Festsetzung als WA-Gebiet wie westlich bereits festgesetzt kann die planungsrechtliche Zulässigkeit hergestellt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird die geplante bauliche Maßnahme und Nutzung für städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Stadtgestalterisch wird sich der Umbau der bestehenden barackenartigen Bebauung positiv auf das Umfeld auswirken.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Folgemaßnahmen bzw. Auswirkungen für die Landeshauptstadt Magdeburg verbunden. Die Änderung erfolgt auf Antrag eines Grundstücksbesitzers im Plangebiet, welcher die Planrealisierung auf seine Kosten übernehmen wird.

Für die Nachbarn entsteht durch die geplante Bebauung eine Vergrößerung der Baumasse auf dem Nachbargrundstück, dies wird jedoch für städtebaulich vertretbar gehalten.

Stadtgestalterisch wird die Planrealisierung zu einer Aufwertung des Umfeldes führen.

Es entstehen mit der Planaufstellung keine neuen Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg, da keine zusätzlichen öffentlichen Flächen vorgesehen sind.