

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

A0068/13 CDU/BfM

Bezeichnung

Entwicklung Eigenheim-Standort in Neue Neustadt

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister	23.07.2013
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.08.2013
Ausschuss für Umwelt und Energie	03.09.2013
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.09.2013
Stadtrat	10.10.2013

*„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit der Magdeburger Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen, ob nach Aufschüttung eines Lärmschutzwalls entlang des Magdeburger Rings, die durch Abriss entstandenen Brachen im Bereich Haldensleber Straße, Umfassungsstraße für Eigenheimbebauung hergerichtet werden können. Dabei ist auch die Einbeziehung des bestehenden Programms für eine Familienkomponente bei der Preisbildung für dieses Wohnbauland zu prüfen.“*

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### Ausgangslage:

Im Flächennutzungsplan ist fast der gesamte Bereich als Wohnbauland dargestellt, lediglich entlang des Magdeburger Ringes ist eine begleitende Grünfläche ausgewiesen. Grundsätzlich besteht somit eine Eignung auch zur Entwicklung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser. Voraussetzung dafür wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Durch die erheblichen Emissionen (Verkehrslärm) ausgehend vom Magdeburger Ring ist zukünftiger Wohnungsbau nur mit aktivem Lärmschutz realisierbar. Ein Lärmschutzwall ist jedoch aufgrund diversen Leitungsbestands in östlicher Seitenlage entlang des Magdeburger Ringes nicht realisierbar, es können hier nur Schallschutzwände errichtet werden.

#### Eigentumsverhältnisse/ Position der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg:

Auch nach Abriss der ehemaligen Plattenbauten sind noch mehrgeschossige Wohngebäude verschiedener Privateigentümer sowie von Wohnungsbaugenossenschaften verblieben, welche die Neuordnung/Neubebauung einschränken bzw. die Flächen hinsichtlich einer Grundstücksneuordnung einschränken.

Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg wird aus heutiger Sicht die Grundstücke nicht selbst entwickeln, sondern strebt eine Vermarktung für eine vorwiegend gewerbliche Nachnutzung an. Dies wird begründet durch fehlende Nachfrage für Wohnungsbau und mit erheblichen Bedenken hinsichtlich einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit von Wohnbebauung unter Beachtung der notwendigen aktiven Schallschutzeinrichtungen.

Fazit:

Eine Eigenheimbebauung ist grundsätzlich möglich. Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes müsste das erforderliche Planungsrecht unter Beachtung des Immissionsschutzes und weiterer Belange hergestellt werden. Der Haupteigentümer der Flächen favorisiert jedoch die Vermarktung als gemischt genutzte Fläche mit überwiegend gewerblicher Nachnutzung. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich, soweit es sich um Dienstleistungsgewerbe oder sonstiges nicht störendes Gewerbe, welches mit der verbleibenden Wohnnutzung vereinbar ist, handelt.

(Diese Stellungnahme ist mit den Ämtern 63, 31 und der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg abgestimmt)

Dr. Dieter Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr