

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0448/13 Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 17.10.2013
Dezernat: VI	Amt 61		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	17.12.2013	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	21.01.2014	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.02.2014	öffentlich	Beratung
Stadtrat	20.02.2014	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135-1 "Nördliche Umfassungsstraße"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie § 13a BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
 - im Norden von der Südgrenze des Verkehrsraums der Hundisburger Straße im Flurstück 3943, Südgrenze der Flurstücke 10100, 637/1, 462/2, 462/4, 457/2, 456/1 (alle Flurstücke Flur 273);
 - im Osten von der Westgrenze der Grünstraße (Ostgrenze Flurstücke 10054, 10053, Westgrenze 456/2, 512), von der Nordgrenze der Flurstücke 541/1 und 541/2 sowie der Westgrenze des Flurstückes 541/2 (Umfassungsstraße 27), alle Flurstücke Flur 273;
 - im Süden von der Südgrenze der Wolmirstedter Straße sowie deren östlicher und westlicher Verlängerung (alle Flurstücke Flur 273);
 - im Westen vom östlichen Fahrbahnrand des Magdeburger Ringes (Ostgrenze Flurstücke 727/3, 726/5, 726/7, alles Flur 273, weiter verlaufend durch die Flurstücke 701/20 der Flur 273, und 1521/194 der Flur 278)

ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in Anwendung des §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
Das Gebiet soll überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen bzw. westlichen Bereich anteilig als Mischgebiet entwickelt werden. Entlang des Magdeburger Ringes soll eine Grünfläche entstehen. Das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen ist im Aufstellungsverfahren zu untersuchen. Vorhandenen öffentlichen Straßen und Infrastruktureinrichtungen sollen weitgehend nachgenutzt werden.
Die Ergebnisse der Klimaanalyse Magdeburg sind bei den Festsetzungen des B-Planes zu beachten.
Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der LH MD entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.
3. Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.		X	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	i.A. Hr. Neumann Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	---

Termin für die Beschlusskontrolle	28.03.2014
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das Plangebiet liegt in der westlichen Neuen Neustadt und war vormals geprägt durch Geschosswohnungsbau, welcher im Rahmen des „Komplexen Wohnungsbaus“ in den achtziger Jahren errichtet wurde. Vor dem kürzlich getätigten Abriss dieser Wohngebäude im Zuge des Förderprogramms „Stadtumbau-Ost“ bestand eine weitgehend homogene Bau- und Nutzungsstruktur.

Nach dem Abriss stellt sich der Bereich aktuell als großräumige innerstädtische Brache dar. Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung müssen entsprechende Rahmenbedingungen über einen Bauleitplan geschaffen werden. Für die Beurteilung von Vorhaben für eine Nachnutzung der Flächen fehlt die maßstabsbildende, prägende Umgebungsbebauung. Für die verbliebenen Mehrfamilienhäuser in der Haldensleber und Wolmirstedter Straße besteht das Erfordernis der Sicherung eines angemessenen Wohnumfeldes. Somit besteht für die Planaufstellung ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Mit Stellungnahme S0161/13 (Stadtrat am 10.10.13) zum Antrag A0068/13 Vom 24.04.13 war noch davon ausgegangen worden, dass eine Planaufstellung nicht unbedingt erforderlich wird. Allerdings haben diverse Anfragen zu verschiedensten baulichen Nutzungen im Zeitraum seit Erstellung der Stellungnahme gezeigt, dass aufgrund der fehlenden maßstabsbildenden Umgebungsbebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine angemessene Wohnqualität für die verbleibende Wohnbebauung in der nordwestlichen Neuen Neustadt ohne Planaufstellung nicht zu sichern sind. Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung wurde mit der Haupteigentümerin der Grundstücksflächen, der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg, besprochen.

Es sind schalltechnische Untersuchungen und ggf. Maßnahmen erforderlich, da mit dem Entfall der Gebäude entlang des Magdeburger Ringes und entlang der Neuenhofer Straße der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen weit in das Plangebiet dringt.

Mit der vorhandenen verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung grundsätzlich vorhanden. Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung (Geschosswohnungsbau) soll die Eignung des Gebietes für den individuellen Wohnungsbau im Aufstellungsverfahren geprüft werden. Im Randbereich zum Magdeburger Ring und zur Hundisburger Straße sind ggf. auch Festsetzungen kleinerer Mischgebiete oder eingeschränkter Gewerbegebiete sinnvoll, dies ist im Ergebnis der Prüfung der Immissionsschutzbelange sowie in Abstimmung mit den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer zu klären. Hier wird ggf. die Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Die Klimaanalyse Magdeburg empfiehlt für das Gebiet eine Vermeidung weiterer Verdichtung, eine Verbesserung der Durchlüftung, den Erhalt von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Reduzierung von Emissionen. In diesem Zusammenhang sind auch Optimierungen der Energieversorgung im Sinne regenerativer Energien bei der Planung sinnvoll.

Der Flächennutzungsplan weist entlang des Magdeburger Ringes eine Grünfläche aus. Diese Planung soll im Bebauungsplan verbindlich umgesetzt werden, wobei eine kombinierte Nutzung mit aktiven Schallschutzmaßnahmen sinnvoll erscheint.

Das Plangebiet steht in einem stadträumlichen und infrastrukturellen Zusammenhang mit der um 1830 entstandenen sogenannten Hieronymusstadt (Napoleonischer Stadtgrundriss, Denkmalschutz). Der nordöstliche Teil des Bebauungsplangebiets liegt außerdem innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes „Neue Neustadt“.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a liegen alle Voraussetzungen vor, da das Plangebiet im Innenbereich liegt und der Wiedernutzbarmachung vormals bebauter Grundstücke dient. Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes (ca. 7,5 ha) wird die Grenze von 20.000 m² überbaubarer Fläche überschritten, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen sein wird.

Anlagen:

DS0448/13 Anlage 1 Lageplan