

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0506/13	Datum 26.11.2013
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	18.03.2014	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	15.04.2014	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	08.05.2014	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.05.2014	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. 229-6 "Am Sternsee"

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:

- im Nordosten: durch die Nordgrenze des Flurstücks 10024 (Flur 509) (Olvenstedter Chaussee) bis zum Gebäudekomplex des Bruno-Taut-Ringes 3f
- im Südosten: durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 10045 und 212 (Flur 514) und weiter entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 219, 217 und 183 (Flur 514)
- im Südwesten: durch die Grenzen der Flurstücke 183, 229, 179, 178 und 238 und deren Verlauf folgend bis zum Weizengrund
- im Westen: durch die Flurstücke 245 und 249 (beide Flur 514)
- im Norden: durch die Grenzen der Flurstücke 249, 251, 252, 257, 279 sowie 275 (alle Flur 514) und daran anschließend im gedachten senkrechten Lot auf das Flurstück 10024 (Flur 509),

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist entsprechend der vorherigen

Nutzung Wohnbaufläche sowie Grünfläche aus und ist im Wege der Neuaufstellung ggf. anzupassen.

- Der Bebauungsplan soll eine städtebauliche Neuordnung der Raumkanten und Proportionen für das Gebiet zwischen Weizengrund und Olvenstedter Chaussee definieren. Die vorhandenen verkehrlichen Strukturen sollen weitgehend überprüft und erhalten werden. Desweiteren wird im Rahmen des Verfahrens der vorhandene Grüngürtel vom Rennebogen aus nach Norden führend bis zur Marktbreite hin nachbewertet und neu strukturiert.
 - Die Entwicklung von Teilflächen als Ein- bzw. Mehrfamilienhausstandort unter Beachtung der Möglichkeiten für die Nutzung regenerativer Energien. Durch die Errichtung von Einfamilienhäusern an diesem Standort wird ein positiver Einfluss auf die zukünftige städtebauliche und soziale Struktur des Stadtteiles Neu Olvenstedt erwartet.
 - Die zukünftige bauliche Nutzung wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 BauNVO einhalten und damit keine größere Versiegelung als vor dem Abbruch der Wohngebäude zur Folge haben.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.
Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

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

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	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	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 Claudia Schäffer, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift	Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	--------------	------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	30.05.2014
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neu Olvenstedt und ist überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbau, welcher im Rahmen des „Komplexen Wohnungsbaus“ in den 1980er Jahren errichtet wurde. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum mehrerer Genossenschaften und Gesellschaften, privater Eigentümer, des Bundes und der Landeshauptstadt Magdeburg selbst. Entlang des Olvenstedter Grundes und des Roggengrundes erfolgte im Zuge des Stadtumbau Ost in den letzten Jahren der Abriss von mehreren fünfgeschossigen Gebäuden.

Das ca. 12 ha große Gebiet umfasst neben der mit Geschosswohnungsbau bebauten Fläche außerdem den Sternsee mit umgebender Grünfläche sowie eine kleinteilige Wohnbebauung. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Bebauung weist erhebliche Unterschiede auf. Für die Beurteilung von Vorhaben für eine Nachnutzung der Flächen fehlt eine maßstabsbildende, prägende Umgebungsbebauung.

Die derzeitige Brach- und Grünfläche am Sternsee ist als Außenbereich im Innenbereich anzusehen. Im Rahmen des Verfahrens ist es sinnvoll, diese Fläche teilweise als Allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünfläche festzusetzen und die jetzige Wegeverbindung innerhalb des von Süden nach Norden verlaufenden Grüngürtels neu zu strukturieren. Hier wird ggf. die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden.

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.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und dient der Wiedernutzbarmachung vormals bebauter Grundstücke.

Die Landeshauptstadt Magdeburg nimmt als Oberzentrum zentrale Funktionen wahr. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat nach Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Mit vorliegender Planung wird eine durch Abriss entstandene freie und infrastrukturell erschlossene Fläche wieder für Wohnbebauung beplant. Somit entspricht die Überplanung der brachgefallenen Flächen im Plangebiet den Zielen der Stadtplanung und der Raumordnung.

Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige bauliche Nutzung die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO einhält und damit kein größerer Versiegelungsgrad als vor Abbruch der Geschossbauten eintritt.

Bei einer Plangebietsfläche von ca. 12 ha und einer anwendbaren Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 48.000 m². Damit wäre die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dennoch im Regelverfahren durchgeführt werden, um im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie einer Umweltprüfung die naturschutzrelevanten Kriterien zu überprüfen.

Anlagen:

DS0506/13 Anlage 1: Lageplan