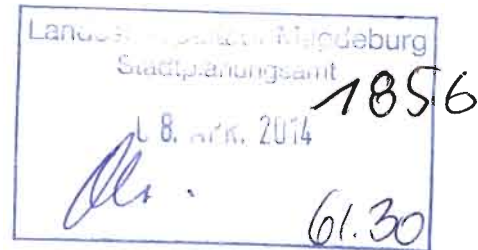


Rolf Onnen Immobilien

Maxim-Gorki-Str. 16, 39108 Magdeburg

Tel: 0391 – 7371100 ./. Fax.: 0391 – 7371101

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg



07.04.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 451-2.1 "Kapellenstraße West" in der Landeshauptstadt Magdeburg

Antrag auf Aufstellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

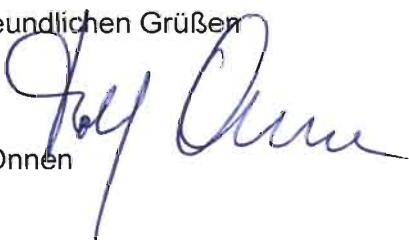
ich beantrage hiermit als Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße West“ in der Landeshauptstadt Magdeburg und bitte um Vorbereitung des erforderlichen Aufstellungsbeschlusses.

Ein Lageplan des geplanten Geltungsbereiches und die Beschreibung des Bebauungskonzepts sind als Anlage beigefügt. Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 1,16 ha.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich u.E. um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann.

Wir bitten, dem Antrag zuzustimmen und den Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen


Rolf Onnen

Anlagen: Begründung
Lageplan mit Geltungsbereich
Lageplan mit Darstellung des Bauvorhabens

Begründung und Bebauungskonzept

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,16 ha.

Der Geltungsbereich in der Flur 440 in der Gemarkung Magdeburg umfasst die Flurstücke 10399 bis 10411 vollständig sowie die Flurstücke 10412, 10414, 10398, 1022/28 und 278/7 anteilig.

Der Vorhabenträger, Herr Rolf Onnen, Maxim-Gorki-Straße 16 in 39108 Magdeburg, hat die Grundstücke 10399 bis 10411 erworben.

Es ist vorgesehen, ein Gebiet für nicht störendes Gewerbe und Wohnen zu entwickeln. In dem Gebäude Nr. 1, einem 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, sollen nach Abschluss der laufenden Sanierungsarbeiten nicht störendes Gewerbe (z.B. Dienstleister, Büro, Ateliers) sowie Wohnen zulässig sein. Es wird bereits eine Zahnarztpraxis in dem Gebäude betrieben. Ebenfalls für nicht störendes Gewerbe und Wohnen ist das Gebäude Nr. 4 vorgesehen.

Auf den mit Nr. 2 bezeichneten Grundstücken sollen sechs Einzelhäuser in 2 bis 3-geschossiger Bauweise neu errichtet werden, in denen sowohl Wohnen als auch nicht störendes Gewerbe (Büro, Praxen, Ateliers) zulässig sein soll.

In dem mit Nr. 3 bezeichneten vorhandenen Gebäude wird eine gewerbliche Entwicklung verfolgt, die im Verlaufe des Verfahrens konkretisiert werden wird.

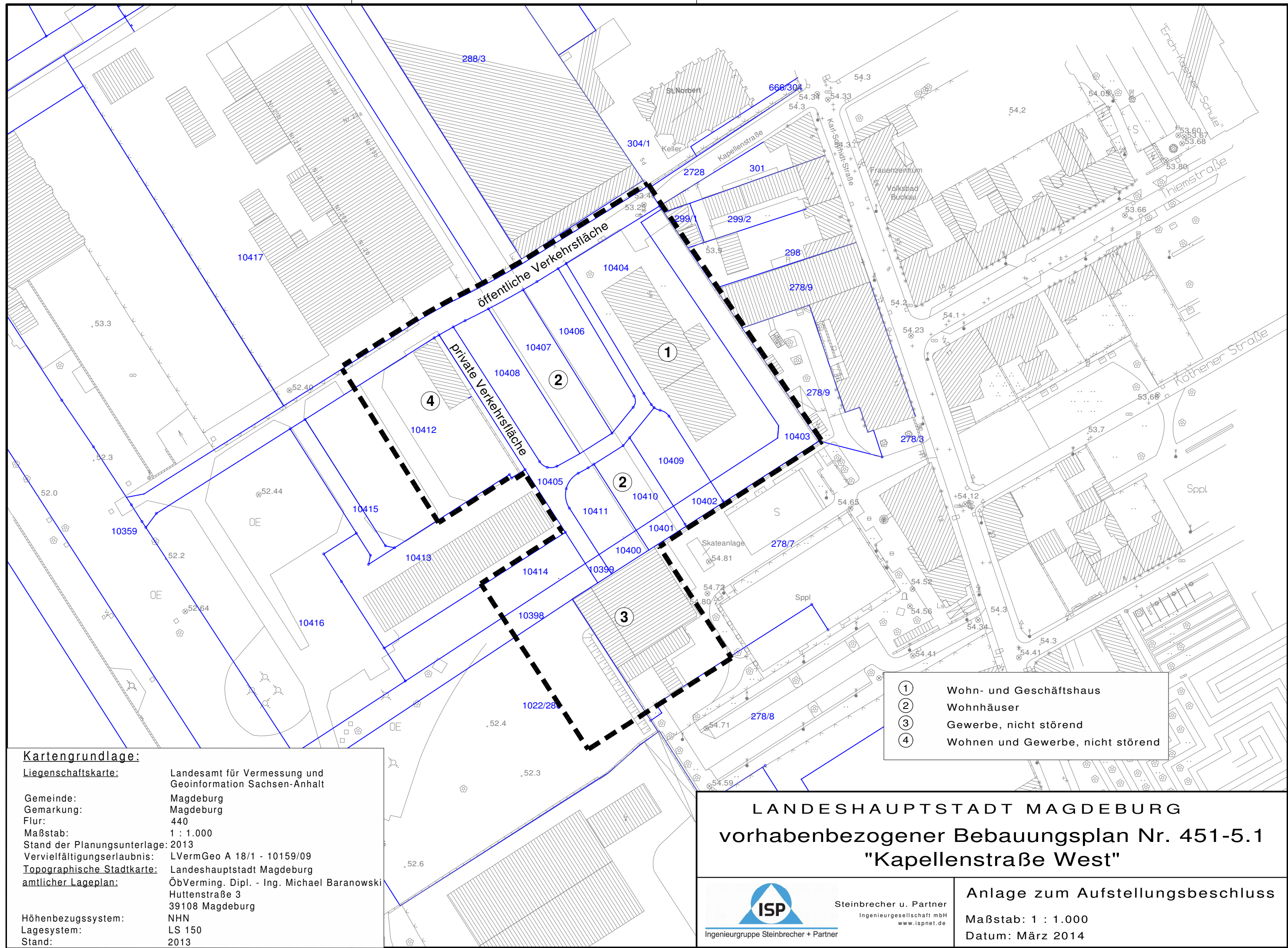
Die medientechnische Erschließung ist über vorhandene Anlagen in der Kapellenstraße gesichert. Auch die Verkehrsanbindung muss über die Kapellenstraße als öffentliche Straße erfolgen. Die dargestellten Verkehrsanlagen zur inneren Gebietserschließung sind und bleiben privat.

Im Bestand stellt sich das Plangebiet als Gewerbebrache dar. Die vorhandenen Gehölze unterliegen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg. Mit der geplanten Entwicklung des Gebiets kann der Gehölzbestand nicht vollständig erhalten werden. Für Gehölze, die aufgrund der geplanten Erschließung und Bebauung nicht erhalten werden können, wird ein entsprechender Fällantrag gestellt. Der Verlust soll durch Neupflanzungen im Gebiet ausgeglichen werden.

Mit dem dargestellten Bebauungskonzept wird nachfrageorientiert den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort in innerstädtischer Lage miteinander verbinden wollen.

Das Umfeld soll ebenfalls über einen Bebauungsplan (BP 451-2 „Buckau West“) entwickelt werden. Der Bereich „Kapellenstraße“ soll im Sinne der zügigen Baurechtschaffung für den Vorhabenträger Herrn Onnen in einem separaten Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 451-2.1 „Kapellenstraße“ zur Rechtskraft geführt werden. Die Planungsabsichten entsprechen somit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Magdeburg im Gebiet „Buckau-West“.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich aufgrund der bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Insofern ist aufgrund der geplanten gemischten Nutzungen eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB Rechnung zu tragen.



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemeinde: Magdeburg
Gemarkung: Magdeburg
Flur: 440
Maßstab: 1 : 1.000
Stand der Planungsunterlage: 2013
Vervielfältigungserlaubnis: L VermGeo A 18/1 - 10159/09
Topographische Stadtkarte: Landeshauptstadt Magdeburg
amtlicher Lageplan: ÖbVerming. Dipl. - Ing. Michael Baranowski
Höhenbezugssystem: NHN
Lagesystem: LS 150
Stand: 2013

Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt

LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 451-5.1
"Kapellenstraße West"



Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: März 2014