

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0046/15	Datum 13.02.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.05.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.06.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.07.2015	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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 301-1 "Kümmelsberg Ostseite" im Teilbereich

Beschlussvorschlag:

- Der seit dem 03.05.1996 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ soll gemäß § 1 Abs. 3 und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in einem Teilbereich geändert werden.

Der zu ändernde Teilbereich wird umgrenzt:

- Im Norden: von der westlichen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 5057, von der Nordgrenze des Flurstückes 5057, der Verlängerung der Nordgrenze des Flurstückes 5057 durch das Flurstück 5054, von der Nordgrenze der Flurstücke 5106, 5105, 5058 bis zur nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 5119 (Flur 333);
- Im Osten: von der Ostgrenze der Flurstücke 5119 und dessen nördliche Verlängerung, 5118, 10039, 10038, 5117 (Flur 333);
- Im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 5117, 5116, 5115, 5056 und 5055 sowie deren westliche Verlängerung bis zur Westgrenze des Flurstückes 5113 (Flur 333);
- Im Westen: von der Westgrenze der Flurstücke 5113, 5108 und 5052 (Flur 333).

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

- Planungsziel der Änderung ist die Umwandlung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche zur Entwicklung kleinteiliger Wohnbebauung und die Überprüfung der Erschließung.

3. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) stellt den Bereich als Grünfläche und gemischte Baufläche dar und ist im Parallelverfahren zu ändern.
4. 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.

Finanzielle Auswirkungen

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

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch	Unterschrift AL Herr Stephan Herrmann
--------------------------	----------------------------------	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 301-1 „Kümmelsberg Ostseite“ wurde am 03.05.1996 beschlossen.

Für das Bebauungsplangebiet 301-1 fand ein Bodenordnungsverfahren statt. Die Rechtskraft des Umlegungsplanes wurde im Amtsblatt vom 11.08.1998 veröffentlicht.

Für den östlichen Bereich gab es mehrere Änderungsverfahren mit dem Ziel, Einfamilienhausgebiete zu entwickeln. Die Teilbereiche WA 9, WA 15 und WA17 sowie die sich zwischen den genannten allgemeinen Wohngebieten und der Straße Zum Lindenweiler befindenden Flächen sind vollständig bebaut.

Das Bauplanungsrecht (MI und GE) westlich der allgemeinen Wohngebiete ist seit Aufstellung des B-Planes bzw. Abschluss des Bodenordnungsverfahrens nicht in Anspruch genommen worden. Die Gründe dafür sind in den Festsetzungen zu sehen, die den realen Erfordernissen angepasst werden müssen. Büro- und Geschäftsräume sind selbst in zentraler Lage ausreichend vorhanden. Erschlossene Gewerbeflächen mit einer hervorragenden Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz stehen gleichfalls zur Verfügung. Eine Bebauung des Geländes in absehbaren Zeiträumen setzt zwingend eine Planänderung voraus.

Die Festsetzungen des B-Planes berücksichtigten neben den rein städtebaulichen Aspekten (Fortführung der auf der Ostseite der Straße Zum Lindenweiler vorhandenen kleinteiligen Bebauung auf der Westseite) die zum Beginn der 1990er Jahre prognostizierte demografische und wirtschaftliche Entwicklung der Landeshauptstadt. So wurde angrenzend an die Siedlung Lindenweiler Geschosswohnungsbau mit der Anlage von Tiefgaragen vorgesehen. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sollten trotz Stadtrandlage kompakte Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete entstehen (Gebäudehöhen zwischen 12 und 18 m). Es zeigte sich relativ bald, dass die Festsetzungen des B-Planes nicht mehr den Anforderungen entsprachen, die sich aus den real ablaufenden Veränderungen in den unterschiedlichsten Bereichen ergeben haben. Die erwartete Nachfrage im Mietswohnungsbau blieb aus, u. a. durch den Bevölkerungsrückgang und die Bestandssanierung. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zeigte, bedingt durch den Nachholbedarf auf diesem Sektor, einen umgekehrten Trend. Gewerbeflächen standen durch die Schließung vieler produzierender Betriebe und unterschiedlicher anderer Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen (Rothensee) ausreichend zur Verfügung.

Der Bebauungsplan muss insgesamt geändert werden, um die Straßenführung zu prüfen und einer kleinteiligen Bebauung anzupassen und eine Vernetzung mit den bestehenden Einfamilienhausgebieten zu prüfen.

Diese Änderung bezieht sich vorerst auf den südlichen Bereich, da hier der Bedarf der Grundstückseigentümer besteht, die Flächen zu entwickeln. Der nördliche Bereich wird in einem weiteren Verfahren geändert.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes soll die Nutzungsart von gemischter Baufläche in Allgemeine Wohnbaufläche geändert werden, um dem realen Bedarf von kleinteiligem Wohnbauland zu entsprechen. Gleichzeitig wird die Erschließung der Nutzung angepasst. Eine Gliederung des Einfamilienhausgebietes soll über Anliegerstraßen in Form von Ringstraßen mit einer Hauptzufahrt über die Straße Kümmelsberg erfolgen. Der Grünzug bleibt bestehen und dient als fußläufige Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten. Entlang der Straße Kümmelsberg muss ein Lärmschutzwall errichtet werden. Hierzu ist ein Lärmschutzgutachten notwendig.

Über ein Umlegungsverfahren mit privatrechtlicher Einigung soll eine Aufteilung der Flächen gemäß aktuellem Bedarf erfolgen.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) stellt den Bereich als Grünfläche und gemischte Baufläche dar und ist im Parallelverfahren zu ändern.

Anlagen:

DS0046/15 Anlage 1 Lageplan