

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0117/15</b>	<b>Datum</b> 26.03.2015
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	11.08.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	01.09.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	01.10.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.10.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Aufstellung der 7. 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 5088, entlang der Nordgrenze des Flurstücks 5088, bis zur nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 5097 der Flur 333.
- Im Osten: von der nördlichen Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 5097 über die Flurstücke 5062, 5088 und 5089, entlang der Ostgrenze der Flurstücke 5097, 10036, 10037, 5100 und 5104 der Flur 333.
- Im Süden: von der Südgrenze des Flurstücks 5104 in westlicher Verlängerung über das Flurstück 5054 zur Südgrenze des Flurstücks 5096 und in nördlicher Richtung an der Ostseite des Flurstücks 5108 bis zum Flurstück 5054, von der südlichen Grenze des Flurstücks 5054 und in westlicher Verlängerung zur Westseite des Flurstücks 10633 der Flur 333.
- Im Westen: von der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10633, 10632, 10631 der Flur 508 und Flurstück 5052 teilweise der Flur 333.

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

2. Planungsziel der Änderung ist die Umwandlung der Gewerblichen und 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, Gewerbliche 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

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

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Marion Deutsch, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL / FBL Stellv. AL 61 Stephan Herrmann
---	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	05.11.2015
-----------------------------------	------------

**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 auf den nördlichen Bereich, da hier der Bedarf der Grundstückseigentümer besteht, die Flächen zu entwickeln. Zum überwiegenden Teil ist die Landeshauptstadt Magdeburg Eigentümer der Grundstücke. Der südliche Bereich wird bereits in einem Verfahren (6. Änderung) geändert.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes soll die Nutzungsart von Gewerblicher und 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 Einfamilien- und Doppelhausgebietes soll über Anliegerstraßen in

Form von Ring- und Stichstraßen mit einer Hauptzufahrt über die Straße Kümmelsberg erfolgen. Den Eingang markiert eine kleine Grüninsel, an der die geplanten Bautypen ablesbar sind. Der Grünzug bleibt bestehen und dient als fußläufige Verbindung zu den bestehenden Wohngebieten. Entlang der Straße Kümmelsberg und der B1 muss ein Lärmschutzwall errichtet werden. Hierzu ist ein Lärmschutzgutachten notwendig. Im Norden ist der Lärmschutzwall für eine Rad- und Fußwegverbindung als Verbindung nach Neu-Olvenstedt unterbrochen.

Der künftig öffentliche Grünzug soll jeweils hälftig vom jeweiligen Erschließungsträger des nördlichen und südlichen Bereichs hergestellt werden. Die Planung des Grünzugs erfolgt mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

Für die Anpassung der Grundstücke an die geänderte Planung ist ggf. ein Umlegungsverfahren, vorrangig mit privatrechtlicher Einigung, erforderlich.

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

#### **Anlagen:**

DS0117/15 Anlage 1 Lageplan