

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0618/18	Datum 17.12.2018
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	26.03.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	16.04.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.05.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	16.05.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 252-3 "Berliner Chaussee 1-7/ Biederitzer Weg"

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1 – 7/ Biederitzer Weg“ und die Begründung/Umweltbericht werden in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1 – 7/ Biederitzer Weg“ und die Begründung/Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

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	
<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 Amt 61	Sachbearbeiter Herr Wiesmann, Tel.: 5388	Unterschrift AL'in Frau Grosche
--------------------------	--	------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	10.05.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252-3 „Berliner Chaussee 1-7 / Biederitzer Weg“ beschlossen. Planungsziel ist laut Aufstellungsbeschluss die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für eine 2-4-geschossige Bebauung in städtebaulichem Kontext zur Umgebungsbebauung. Dabei ist am Biederitzer Weg eine zweigeschossige, aufgelockerte Bebauung analog der gegenüberliegenden Wohnbebauung und an der Berliner Chaussee eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen.

Im westlichen Bereich soll eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt werden. Das Bistro „Käseglocke“ ist bei der Planaufstellung zu sichern. Die Erschließung ist über den Biederitzer Weg und die Berliner Chaussee vorgesehen. Die gesamte Ein- und Ausfahrtsituation von der Herrenkrugstraße in den Biederitzer Weg wird neugestaltet. Der wertvolle, ortsbildprägende Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 32 erfolgte am 6. November 2015.

Der Vorentwurf mit den Varianten 1 und 2 wurde am 11. Mai 2017 im StBV-Ausschuss (I0088/17) vorgestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, in Form einer Bürgerversammlung, fand am 15. Juni im Sozialzentrum Am Charlottentor statt. Am 23. August 2017 endete die offizielle Trägerbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden zwei Varianten untersucht, welche sich im Wesentlichen nur von der Ausrichtung des Gebäudekomplexes an der Berliner Chaussee unterschieden.

In der Auswertung wurde sich für die Planungsvariante 1 entschieden, weil:

eine optimierte und logische innere Verkehrserschließung mit kurzen Wegen möglich wird, mit der Grundstückszufahrt gleich am Straßenanfang (zur Entlastung des Biederitzer Weges und deren Anlieger), eine bessere Wohnungsausrichtung der Wohnungen im Riegel zur Käseglocke (Blick ins Grüne) erfolgen kann, dann eine Ausbildung eines Wohnquartieres, welches in sich geschlossen ist, aber auch optimal die Umgebung prägt ermöglicht wird und eine klare und konfliktarme Trennung zwischen Wohnbebauung und Freizeitbereich (Käseglocke und Spielplatz) stattfindet. Weiterhin zeigt das Lärmschutzgutachten, dass auf den Freiflächen und an den Fassaden bei Variante 1 eine um 3 dBA geringere Beeinträchtigung erfolgt (entspricht einer Halbierung des wahrnehmbaren Lärms). Zudem können bei Planungsvariante 1 mehr schützenswerte Bäume erhalten bleiben. Aus diesem Grund und auf Grund der besseren Erlebbarkeit der Grünfläche mit Kinderspielplatz, präferiert auch die untere Naturschutzbehörde diese Variante.

Änderungen der Variante 1 gegenüber dem Vorentwurf

Häuser Biederitzer Weg:

Hier erfolgt eine Erhöhung der maximalen First- und Traufhöhe um jeweils 1 m von 10 auf 11 m und von 7 auf 8 m aufgrund der Unterbringung der Autos in den Häusern im UG. So ist eine Verlagerung der Baugrenzen von 3,5 auf 9 m (s. Anlage 1, Lageplan) zum Biederitzer Weg und die Pflanzung einer Baumreihe zwischen dem Biederitzer Weg und den dahinterliegenden Häusern möglich. Die Versiegelung wird hierdurch minimiert und den Begehren der Bürger gefolgt, die ein Abrücken der Neubebauung und eine Begrünung hierzu wünschen. In der Begründung zum B-Plan wird darauf verwiesen, dass Dachterrassen nach Süden auszurichten sind.

Hausriegel Berliner Chaussee/Herrenkrugstraße:

Es erfolgte eine Vermessung der Höhenbezugspunkte der Trauf und First in den benachbarten Bestandsgebäuden an der Berliner Chaussee und der Herrenkrugstraße. Die Perspektiven des geplanten Gebäudes in der Anlage 1 zeigen auf, wie diese Bezugspunkte aufgenommen werden. Zu den Gebäuden in der Herrenkrugstraße wird die Baugrenze und die korrespondierende Gebäudeseite auch in der Höhe zurückgenommen

Änderung der Zufahrt, der Stellplätze und Freiflächen:

Durch die Verlagerung der Zufahrt nach Westen, sowie eine Komprimierung der Stellplätze und Zusammenführung von Freiflächen (s. Anlage 1, Lageplan) erfolgt eine Verkehrsberuhigung des Biederitzer Weges sowie eine Reduzierung der Versiegelung und die Einrichtung von zwei Kleinkinderspielplätzen.

Anlagen:

- DS0618/18 Anlage 1 Lageplan
- DS0618/18 Anlage 2 B-Planentwurf
- DS0618/18 Anlage 3 Begründung/Umweltbericht
- DS0618/18 Anlage 4 Faunistische Untersuchung
- DS0618/18 Anlage 5 Verkehrsuntersuchung
- DS0618/18 Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung