

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0321/20</b>	<b>Datum</b> 19.06.2020
<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	24.11.2020	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.12.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	14.01.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	21.01.2021	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 431-1A  
"Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten" und Reduzierung des Geltungsbereichs

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des B-Plans wird im Norden geändert (reduziert). Das Plangebiet wird wie folgt neu umgrenzt:

- im Norden von der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 10274, 1501/2, 7503/1 und 7503/2
- im Osten von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 7503/2 sowie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 431-1A 4. Änderung
- im Süden von der südlichen Straßenkante der Ottersleber Chaussee bzw. von der um 7 m in Richtung Süden verschobenen Straßenkante
- im Westen von der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 1501/4 und 10274

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

2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ und die Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Form gebilligt.

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ und die Begründung mit 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...					
<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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Callehn (5382)	Unterschrift AL Dr. Ing. habil Lerm
--------------------------	---	--

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Dr. Scheidemann
-----------------------------------	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	19.02.2021
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der seit dem 09.06.2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.431-1A Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten - Teilbereich A umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt ca. 45,3 ha. Im vorgesehenen Änderungsbereich sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Mischgebiets - Gewerbe- und Grünflächen festgesetzt. Das bestehende Baurecht für die im Plangebiet ausgewiesene gewerbliche Nutzung wurde bis heute nicht in Anspruch genommen. Die Notwendigkeit zur Überarbeitung des Teilbereichs der 5. Änderung liegt daher in der verringerten Investitionstätigkeit der Wirtschaft, so dass der Bedarf zur Umsetzung des bisherigen Planungsziels des rechtskräftigen B-Plans nicht mehr besteht und auch in Zukunft nicht gesehen wird. Dem gegenüber besteht ein großer Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet der LHS Magdeburg.

Die aktuellen Berechnungen zum Wohnbauflächenbedarf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes als informelle Planung (ISEK) haben ergeben, dass die Landeshauptstadt Magdeburg den Bedarf an Wohnbauflächen nicht decken kann. Im Rahmen der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt ergibt sich insbesondere in den Städten Magdeburg und Halle aufgrund der gegenwärtigen Entwicklung künftig ein Bevölkerungswachstum von 3,8% für den Zeitraum von 2014 bis zum Jahr 2030. Da die Eigentumsquote noch unterdurchschnittlich und gleichzeitig vermehrt ein Rückzug von Familien in die Stadt zu beobachten ist, ist von einem weiterhin hohen Bedarf an Grundstücken für die Einfamilienhausbebauung auszugehen.

Es besteht die Absicht eines Investors, die Fläche für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Geplant sind ca. 150 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau wobei sowohl Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser möglich sind sowie eine Nutzungsmischung mit nicht störendem Gewerbe zur Versorgung des Gebiets vorgesehen ist.

Am 22.01.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Verfahren mit Umweltprüfung gefasst. In diesem Beschluss wurde die Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans um die nördlich angrenzenden Flächen beschlossen. Diese Erweiterungsfläche sollte mit dem Ziel der Gewerbenutzung entwickelt werden. Im Prozess der Entwurfserstellung des Bebauungsplans wurde diese Planungsabsicht aber wieder verworfen, so dass die Erweiterungsfläche zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wieder entfallen soll und somit der am 22.01.2015 beschlossene Geltungsbereich wieder reduziert wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2017 zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Frist bis 16.06.2017 aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 24.10.2017 in der Cafeteria des Möbelmarkts Maco-Möbel in der Gustav-Ricker-Str. 63, Magdeburg eine Bürger\*innenversammlung durchgeführt. Die dort vorgebrachten Fragestellungen und Bedenken sind neben den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖB ebenfalls Inhalt der Zwischenabwägung (DS0320/20), welche neben dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

In der derzeit aktuellen Fassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen. Da die Planungsziele des Bebauungsplans nicht mit denen des Flächennutzungsplans übereinstimmen, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg „Am Hopfengarten / Ottersleber Chaussee“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

**Begründung der Klimarelevanz:**

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB wurden eine Umweltprüfung

durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Folgende klimarelevanten Maßnahmen aus dem Masterplan 100% Klimaschutz und dem Klimaanpassungskonzept sind im B-Plan festgesetzt:

C 5.2 Ausbau Carsharing (Festsetzung Mobilitätsstation), M-09 Biodiversität – Biotopverbund ausbauen (Lückenschluss im vorhandenen innerstädtischen Grünsystem durch Festsetzung eines Grünzugs am östlichen Plangebietsrand), M-13 Begrünung von Gebäuden (Festsetzung von Dach-/Fassadenbegrünung), M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente (Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen, Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen, Festsetzung von Straßenbäumen).

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: B-Plan

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 5: Verkehrsuntersuchung

Anlage 6: Kartierung Feldhamstervorkommen

Anlage 7: Brutvogelkartierung

Anlage 8: Fachtechnische Stellungnahmen zur Versickerung