

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Die Oberbürgermeisterin –		<b>Drucksache</b> <b>DS0387/22</b>	<b>Datum</b> 12.07.2022
<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>
Die Oberbürgermeisterin	13.09.2022	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.10.2022	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	20.10.2022	öffentlich	Beratung
Stadtrat	10.11.2022	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, SFM, VI/04</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

### Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228-4 „Unterer Hohenwarsleber Weg“

#### Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:

Im Norden: durch eine gedachte Verlängerung der Nordgrenzen der beiden Flurstücke 45/10 und 45/11 nach Westen bis zum Flurstück 41/01 sowie nach Osten bis zum Flurstück 45/35,

Im Osten: von den Ostgrenzen der Flurstücke 48/01 und 49/01, von der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 10050 und von der Ostgrenze des Flurstücks 65,

Im Süden: von der Nordgrenze des Flurstücks 10391 und der Südgrenze des Flurstücks 10329,

Im Westen: von der Ostgrenze des Flurstücks 41/01 in einer gedachten Verlängerung nach Süden bis zum Flurstück 10329 (alle Flur 504)

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

- Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Die Entwicklung attraktiver Wohngebiete mit der dazugehörigen Erschließung sowie Grün- und Freiflächen.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Mischgebietsfläche aus.  
Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

3. 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 Bürger/ Innenversammlung 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...					
<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 Schäffer Tel. 5470	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordneter VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	08.12.2022
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Für die Flächen wurden zu Beginn des Jahres 2022 zwei Anfragen zur Bebaubarkeit der Gewerbeflächen mit Wohnhäusern bei der Verwaltung gestellt. Es ist beabsichtigt, das ansässige Gewerbe an diesem Standort aufzugeben und vorhandene Gebäude aufgrund von Baufälligkeit abzureißen. Das Plangebiet umfasst ca. 27.500 m<sup>2</sup>. Große Teile des Plangebietes sind derzeit versiegelt bzw. waren zu DDR-Zeiten als LPG-Gelände genutzt worden. Eine Teilfläche von 3.300 m<sup>2</sup> ist (und war auch in der Vergangenheit) in landwirtschaftlicher Nutzung. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Altlastenkataster der LH Magdeburg als Verdachtsfläche „LPG Alt Olvenstedt“ gelistet. Genauerer Aufschluss zu möglichen Verunreinigungen im Untergrund wird eine Bodengrunduntersuchung mit chemischer Standortanalyse geben können. Darauf aufbauend werden konkrete Maßnahmen, sofern erforderlich, in den Bebauungsplan Eingang finden.

Zwei Grundstückseigentümer im Plangebiet beabsichtigten, für ihre Flächen über vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren Baurecht zu erwirken. Das bedeutete, es war geplant, jeweils eine Stichstraße in die jeweiligen Wohngebiete zu führen und keinen Ringschluss zum Nachbargebiet herzustellen. Aufgrund dieser Bestrebungen sah die Verwaltung das Planerfordernis für einen qualifizierten Bebauungsplan. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) als informelle Planung herangezogen. Der Geltungsbereich geht jedoch teilweise über die darin vorgesehene Abgrenzung hinaus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dieser attraktiven Stadtrandlage herzustellen. Ein Grund dabei ist die derzeitige nur unzureichende gesicherte Erschließung über die Straße „Unterer Hohenwarsleber Weg“ sowie die finale Abgrenzung im Westen zum Außenbereich.

Es ist nun vorgesehen, den Bebauungsplan in einem Gesamt-Plangebiet aufzustellen und ggfs. in zwei Teilbereichen fortzuführen. Hierdurch soll eine behutsame Einbindung in den historischen Stadtteil Alt Olvenstedt unter Vorgabe der dort typischen Gebäudestrukturen erzielt werden. Weiterhin soll der Versiegelungsgrad eingeschränkt und klimangepasste Maßnahmen festgesetzt werden. Und nicht zuletzt die derzeitige Erschließung überprüft und angepasst werden. Problematisch stellt sich der dort befindliche Funkmast, mitten im Plangebiet dar. Die einzuhaltenen Sicherheitsabstände sind im Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Eine Bebauung in direkter Nachbarschaft ist nur eingeschränkt möglich. Hier könnte die Einbindung des Mobilfunkmastes in eine Grünfläche mit niedrigen Gehölzen und umlaufender Straße (z.B. als Wendeanlage angelegt), einem sogenannten „Anger“ eine mögliche Lösung darstellen. Der Bebauungsplan bildet den nördlichen Abschluss für Wohnbaulandentwicklung. Eine weitere Ausdehnung nach Norden sollte vermieden werden zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung von wertvollem Ackerboden.

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB werden eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Begründung der Klimarelevanz:

Durch den Bebauungsplan werden neuen Bodennutzungen vorbereitet. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuchs berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Folgende klimarelevante Maßnahmen in der B-Plan-Aufstellung festgesetzt:

Klimarelevante Maßnahmen aus dem Masterplan 100 % Klimaschutz:

A 3.1 + B 3.1 Festsetzung von Photovoltaik oder Dachbegrünung

B 2.3 B-Plan der Innenentwicklung

B 3.1 Reduzierung des Flächenverbrauchs durch eine geringere Versiegelungsrate, Erhalt und Entwicklung von Stadtgrün und Bäumen, Festsetzen von Gebäudebegrünung (Dach / Fassade)

Klimarelevante Maßnahmen aus dem Klimaanpassungskonzept:

M-10 Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung

M-13 Festsetzung von Photovoltaik oder Dachbegrünung

M-21 Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen, Festsetzung privater Grünflächen/ Erhalt grüner Elemente

M-62 klimagerechte Baumarten in Grünordnung der Bebauungspläne festsetzen

**Anlagen:**

DS0387/22 Anlage 1 Lageplan