

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0554/22	Datum 13.10.2022
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	31.01.2023	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	14.02.2023	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	02.03.2023	öffentlich	Beratung
Stadtrat	16.03.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, VI/04	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz	X	

Kurztitel

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349-6 „Egelter Straße Südseite“

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
 - Im Norden: durch die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1149/54 der Flur 615 und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 361/52 der Flur 615 (Egelter Straße),
 - Im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10176 der Flur 615 (Osterweddingener Straße),
 - Im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 423/40 der Flur 615,
 - Im Westen: durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10371 und 458/106 der Flur 606 (Halberstädter Chaussee)

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:
 - Schaffung von Baurecht für den überwiegend verdichteten Wohnungsbau in Form von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit mindestens zwei Vollgeschossen
 - Überprüfung und Schaffung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung und deren Regenwasserverbringung

- Schaffung von Grünflächen- und Wegeverbindungen
- Schaffung einer Vorhaltefläche für den ÖPNV

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche, zum Teil als Mischgebietsfläche und zu einem geringen Teil als Grünfläche aus.

Das Vorhaben entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg.

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...					
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	Sachbearbeiterin Frau Bruhn Tel.: 5391	Unterschrift AL Herr Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	--	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	13.04.2023
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 17,3 ha. Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und wird derzeit noch größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Entlang der erschließenden Straßen befindet sich kleinteilige Wohnbebauung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Am nördlichen und westlichen Gebietsrand befindet sich ein breiter Streifen gemischte Baufläche. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg ist der betroffene Bereich als Wohnbaupotentialfläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet, vorwiegend für Doppel- und Reihenhäuser, kleinteilig für Eigenheimnutzung ausgewiesen werden. Außerdem soll nördlich der Egelner Straße eine Vorhaltefläche der im Flächennutzungsplan dargestellte Wendeschleife für den ÖPNV rechtlich gesichert werden.

Im Zuge der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führt. Durch die Errichtung von individuellem Wohnungsbau am Standort soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauparzellen für Eigenheime im Stadtgebiet entsprochen werden. Obwohl gesamtstädtisch mehr als die Hälfte der vorgehaltenen Wohnbaulandpotentiale auf ehemals baulich genutzten Flächen ausgewiesen wird, lässt sich wie in diesem Falle eine Überplanung von Außenbereichsflächen leider nicht vermeiden. Im Gegenzug werden die noch als Wohnbauflächen ausgewiesenen südlich anschließenden Flächen im Flächennutzungsplan zukünftig als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt und damit von Bebauung freigehalten.

In Auswertung der Spielplatzflächenkonzeption besteht ein Bedarf an zusätzlichen Spielflächen im Quartier bzw. im Umfeld des Plangebietes. Die nächsten öffentlichen Spielplätze befinden sich außerhalb des üblichen Einzugsbereichs von 1.000 m. Diese sind der Spielplatz Am Birngarten/Kürbisweg in ca. 1.500 m Entfernung und der Spielplatz im Bereich Frankfelde/Knochenpark in ca. 1.400 m Entfernung. Siehe dazu Anlage 2 der Drucksache. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Prüfung möglicher Standorte erfolgen.

Durch den Bebauungsplan wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen.

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 werden im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht als Anlage zur Bebauungsplanbegründung dargelegt. Die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet erfolgen.

Anlagen:

DS0554/22 Anlage 1 Lageplan

DS0554/22 Anlage 2 Spielplatzflächenübersicht