

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0641/23 Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 21.11.2023
Dezernat: VI	Amt 61		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	23.01.2024	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.02.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	22.02.2024	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.03.2024	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 Bebauungsplan Nr. 489-3 "Nördlich Sohlener Straße"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
 - Im Norden: von der nördlichen Grenze des Flurstückes 7163/3 (Flur 476), dabei das Flurstück 10807 (Flur 476) querend,
 - Im Osten: von den östlichen Grenzen der Flurstücke 7163/3 (Flur 476) und 1020 (Flur 486) sowie der südlichen Grenze des Flurstückes 7164 (Flur 476),
 - Im Süden: von der nördlichen Grenze der Sohlener Straße (Nordgrenze des Flurstücks 10181, Flur 486),
 - Im Westen: von den westlichen Grenzen des Flurstücke 522 (Flur 486) sowie der Flurstücke 7164 und 7163/3 (beide Flur 476)

ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Schaffung von Baurecht für den überwiegend kompakten Eigenheimwohnungsbau (Doppel- und Reihenhäuser, anteilig untergeordnet Einzelhäuser) mit mindestens zwei Vollgeschossen
 - Überprüfung und Schaffung einer gesicherten verkehrlichen Erschließung und deren Regenwasserverbringung
 - Schaffung von übergeordneten Grünflächen und Wegeverbindungen
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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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 Herr Stiebe, Tel. 5388	Unterschrift amt. AL Herr Herrmann
---	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	04.04.2024
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 24,1 ha.

Die Fläche ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und wird derzeit noch größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nördliche und westliche Teilflächen sind dagegen als Grünfläche (davon anteilig Ausgleichsfläche) dargestellt.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Landeshauptstadt Magdeburg ist der betroffene Bereich als Neubaupotentialfläche für Wohnungsbau gekennzeichnet.

Im Zuge der Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit weiterhin 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 Eigenheimwohnungsbau am Standort soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauparzellen 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 nicht vermeiden.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um Flächen vorwiegend für Doppel- und Reihenhäuser sowie anteilig untergeordnet Einzelhäuser bereitstellen zu können. Somit soll einerseits der Nachfrage nach Eigenheimen entgegengekommen und gleichzeitig im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine weitestgehend kompakte Bauweise angestrebt werden.

Zudem sollen Grünflächen festgesetzt werden, die eine Grünvernetzung in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Ausgleichsbebauungsplan Nr. 489-4 „Landschaftsraum Hochplateau Südost“ ermöglicht und der Naherholung der bereits ansässigen und künftigen Bevölkerung dient. Nördlich der Wartburgstraße soll eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünverbindung geschaffen werden, die sich über das Plangebiet in Richtung Süden fortsetzt. Im Bebauungsplan sollen die Grünflächen anders angeordnet werden als im Flächennutzungsplan dargestellt. Wesentliche flächenmäßige Verringerungen der im FNP dargestellten Grünflächen sind jedoch nicht vorgesehen. Damit wäre der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wäre somit nicht erforderlich. Die Neuordnung der Grünflächen soll insbesondere einer besseren Durchgrünung und Vernetzung innerhalb des Plangebietes zugutekommen. Somit können u. a. Spielplätze, Regenwasserrückhalteflächen und Flächen für Ersatzpflanzungen ermöglicht und durchgrünte Wegebeziehung geschaffen werden.

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

Begründung der Klimarelevanz

Durch B-Plan und die Änderung des F-Plans werden neue 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 aus dem Masterplan 100% Klimaschutz und dem Klimaanpassungskonzept sollen in der B-Plan-Aufstellung festgesetzt werden:

- M-13 Begrünung von Gebäuden (Festsetzung von Dachbegrünung),
- M-21 Erhalt und Entwicklung grüner Elemente (Begrünung von Grundstücken),
- Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen,
- Festsetzung von Straßenbäumen.

Eine sachgerechte Klimarelevanzprüfung kann jedoch erst mit Erstellung des Entwurfs erfolgen.

Anlagen:

DS0641/23 Anlage 1 Lageplan