

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache 559/96	Datum 24.09.1996
---	----------------------	---------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	öffentlich	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag		
				ange- nommen	abge- lehnt	geändert
<input checked="" type="checkbox"/> Der Oberbürgermeister	08.10.96			X		
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuß StBW	07.11.96	x		X		
<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/>						

beschließendes Gremium: Stadtrat	21.11.96	x		X		
-------------------------------------	----------	---	--	---	--	--

Beteiligte Ämter bzw. Personalvertretung: 60, 63	Beteiligung des Rechnungs- prüfungsamtes	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
---	--	---	--------------------------------

Votum des beschließenden Gremiums	JA	NEIN	ENTH.	BESCHLUSS-NR.
-----------------------------------	----	------	-------	---------------

Kurztitel:

Beschluß zur 1. Änderung eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 302-1 "Vogelbreite/Rennweg" sowie zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag:

- Für den Teilbereich, der umgrenzt wird:
 - im Norden und Osten durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 302-1;
 - im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 6061/67, 4053/5 und 4054/5 (Flur 234) und die Nordgrenze der Eisvogelstraße;
 - im Westen durch die Ostgrenze der Eisvogelstraße
 ist gem. § 2 Abs. 4 und § 8 Abs. 4 BauGB der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 302-1 "Vogelbreite/Rennweg" zu ändern.

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 Dieser Plan hat auszuliegen
 vom 07.02.97 bis zum 21.02.97
 ...Auslegung d. 1. Änderung
 bl. 32. 29.13

Der in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 302-1 ist in dem zur Billigung vorliegenden Entwurf des geänderten Teilbereiches des Bebauungsplanes dargestellt.

2. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Anwendung des § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnG nicht durchgeführt. Den Bürgern ist im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung zu geben.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 302-1 und die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Die von der 1. Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes berührten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 302-1 und die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Anwendung des § 2 (3) BauGB-MaßnG verkürzt für die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen. Der Beschluß über den Entwurf der 1. Änderung des Teilbereiches und die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich durch Presseveröffentlichung bekanntzumachen. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist auf die verkürzte Auslegung hinzuweisen.

Ländeshauptstadt Magdeburg Stadtplanungsamt
Dieser Plan hat auszulegen vom: 07.02.97 bis 21.02.97 Auslegung d. 1. Änderung 61.32.25.13



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 302 - 1

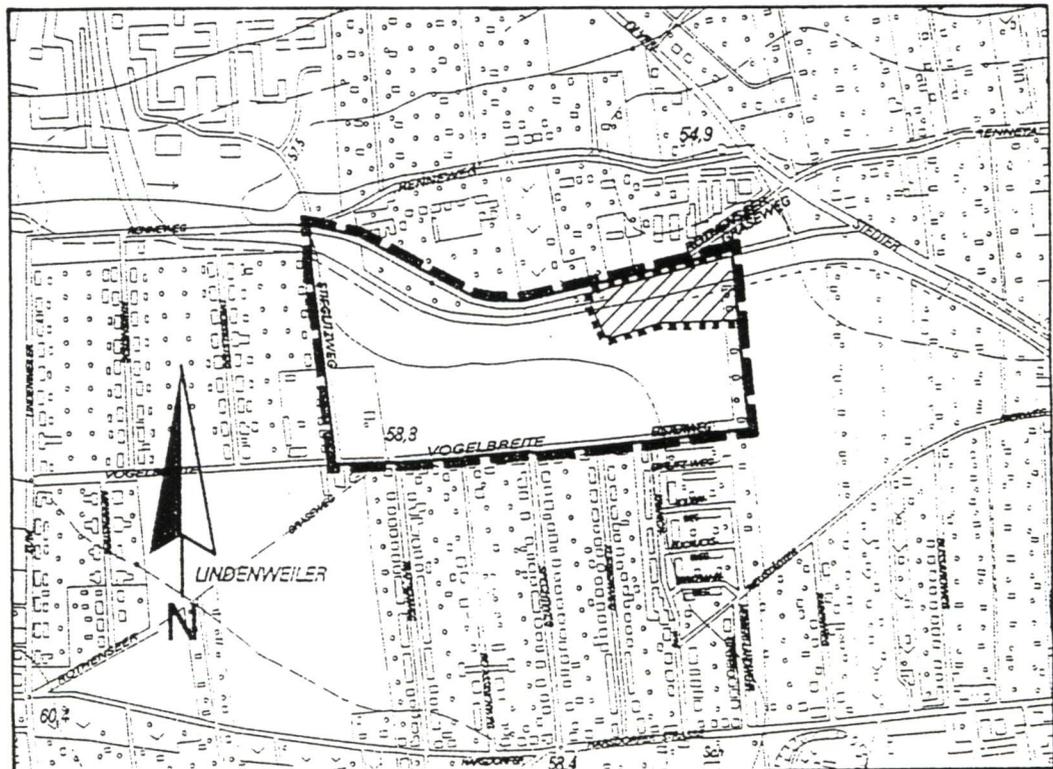
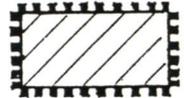
VOGELBREITE / RENNEWEG

TEILBEREICH

1. Änderung Entwurf

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

Dieser Plan hat ergehen
vom: 07.02.97 bis: 21.02.97
Auslegung d. 1. Änderung
61.32 23 13



1. Gesetzliche Grundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253,
geändert am 27.7.1988, BGBl.I S.1093)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNV)
in der Fassung vom 23.2.1990 (BGBl.I, S.127)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 30.7.1991 (BGBl.I, S. 833)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Magdeburg Nr. 302 - 1, Vogelbreite vom 03.06.93 setzt für den Planbereich im westlichen Teil Hotelnutzung und im östlichen Teil Gewerbegebiet fest.

3. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

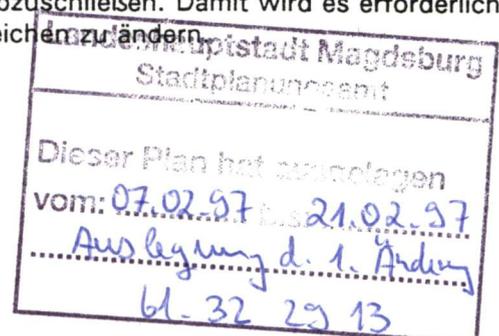
Die Übernahme des Baugebietes durch die neuen Bundesländer verlief zeitgleich mit tiefgreifenden wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Veränderungen. Diese neue Situation erforderte die kurzfristige Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für die Umstrukturierung der Wirtschaft ohne entsprechenden Planungsvorlauf. Mit dem Bebauungsplan 302 - 1 "Vogelbreite" wurde ein Gelände beplant, das günstige verkehrliche Voraussetzungen bot (Anbindung an Verkehrsstraße ÖPNV) und durch seine Lage im vorhandenen Siedlungsraum eine Ergänzung bestehender städtebaulicher Strukturen darstellte. Die Planziele orientierten sich dabei an dem neu entstandenen Bedarf. Speziell im Bereich Büro, Verwaltung, Dienstleistung und nichtstörendes Gewerbe.

Der Aufstellungsbeschluß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes datiert vom 16.05.1991. Eine Flächenübersicht nennt für Mischgebiet, Hotelgebiet, Gewerbegebiet eine Fläche von 4,8 ha, für Allgemeines Wohngebiet eine Fläche von 1,7 ha.

Nachdem die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die ersten Quartiere bebaut werden konnten, stellte sich heraus, daß nur ein Dienstleistungs / Gewerbebetrieb (AEG) für eine Ansiedlung in diesem Stadtgebiet gewonnen werden konnte. Für alle anderen Flächen ergab sich nur eine Nachfrage für Wohnnutzungen, in einem Teilbereich in Verbindung mit Läden im Erdgeschoß, so daß die Nahversorgung gesichert ist.

Es entstanden bis heute ca. 480 Wohnungen und ca. 900 m² Flächen für Nahversorgung. Auch für die letzte Teilfläche, für die Hotel bzw. Gewerbenutzung vorgesehen ist, gibt es nur Nachfragen für Wohnungen.

Nachdem die ursprüngliche Zielsetzung nur teilweise erreicht werden konnte und durch die Gesamtentwicklung in Magdeburg überholt ist, ist es städtebaulich sinnvoll, das Baugebiet durch den Bau weiterer Wohnungen abzurunden und abzuschließen. Damit wird es erforderlich gem. § 8 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändern.



4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Grundkonzept

Der entstandene Stadtteil ist sowohl durch den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr hervorragend erschlossen, er liegt südlich der Hauptverkehrswege (Rennweg) auf der Nordseite der bisher errichteten Wohnungen. Es soll deshalb eine bis 5geschossige Bebauung und eine Ausnutzung mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 vorgesehen werden.

Die Ein- und Ausfahrt in das neue Baugebiet kann entweder von Westen erfolgen oder von Süden. Eine westliche Zufahrt von der Eisvogelstraße erfordert die Ausbildung einer Kreuzung mit der abbiegenden Stichstraße. Eine Lärmschutzeinrichtung bestehend aus einem begrünten Wall mit aufgesetzter Lärmschutzwand trennen das Wohngebiet von dem Gleiskörper der Stadtbahn ab. Über die Ausbildung der Lärmschutzeinrichtung und die übrigen Lärmschutznotwendigkeiten wird ein Lärmgutachten erstellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

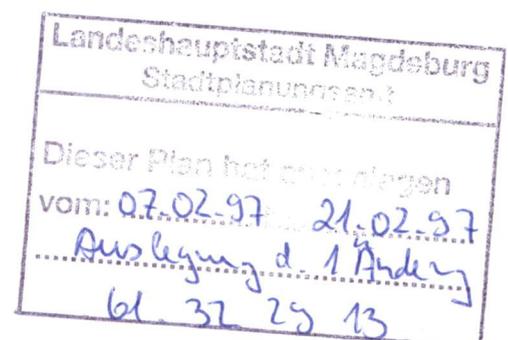
Der ursprünglichen Zielsetzung entsprechend soll ein möglichst breites Band an Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden. Deshalb werden die Ausnahmen, nämlich auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und auch Anlagen für Verwaltungen ansiedeln zu können, allgemein zugelassen.

Nicht zugelassen werden die Ansiedlung von Spielhallen oder ähnlichen Betrieben, weil sie bei der schon vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung zu einem negativen Image des Standortes führen.

Bei den Nebenanlagen werden nur die für Wohnnutzung erforderlichen Einrichtungen zugelassen, um den Wohnstandort zu fördern.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die gewollte hohe Dichte der Bebauung ist vor allem durch die Stadtnähe und die gute Erschließung begründet und kann durch nachgewiesene Garagen auf anderen Grundstücken erhöht werden. Gleichfalls soll ein Anreiz geschaffen werden, Flächen notwendiger Garagen unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen, weil dann durch die Erhöhung der Geschoßfläche mehr Wohnungen aber auch mehr Grünflächen entstehen können.



4.4 Ver- und Entsorgung

Gegenüber den bei der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes "Vogelbreite" dargelegten Erkenntnissen gibt es keine Änderungen. Eine ausreichend dimensionierte Rückhaltefläche für die Aufnahme von Oberflächenwasser bleibt erhalten, zusätzliches Oberflächenwasser fällt nicht an.

Erforderliche Trafo- und Gasdruckregler Stationen sind im Rahmen des Erschließungsvertrages errichtet worden.

4.5 Grünflächen

Auch für die Grünflächen bleiben die ursprünglich festgesetzten Bedingungen erhalten sowohl in Qualität als auch in Quantität. Es sollen vor allem die Einstellplatzflächen und der Lärmschutzwall eingegrünt werden und heimische Baum- und Straucharten Verwendung finden.

4.6 Spielplätze

Die überwiegende Nutzung der Flächen für Wohnen im Änderungsbereich nutzt die im restlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgewiesene Spielfläche für Kinder, Jugendliche und Familien in der Größe von 1.400 m² voll aus.

Die Spielplätze für Kleinkinder sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

4.7 Umweltverträglichkeit

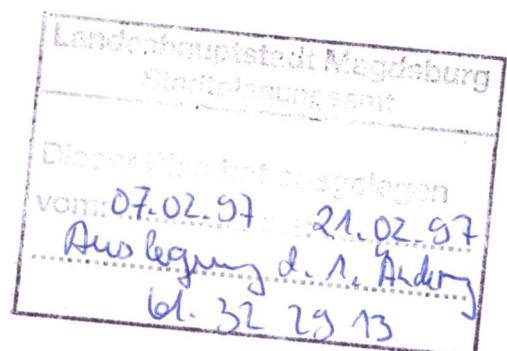
Lärm - Immissionen

Durch den Ausbau des "Neuen Rennweges" im zukünftigen Hauptverkehrsstraßennetz wird der Kfz-Verkehr weiter zunehmen und die Lärmimmissionen erhöhen. Dieses und der durch den öffentlichen Nahverkehr erzeugte Lärm kann nur durch eine Lärmschutzeinrichtung verringert werden, deren Schirmkantenhöhe und Ausbildung durch ein Lärmschutzgutachten festgelegt werden.

Um Platz zu sparen und um die "Einöde" von Garagenzeilen zu mildern, soll die Möglichkeit gegeben werden, Garagen teilweise in den Lärmschutzwall zu integrieren. Dieses wird textlich festgesetzt.

Altlasten

Bodengutachten aus den umliegenden Baugebieten und die bisher durchgeführten Hoch- und Tiefbauten haben keine Altlasten angezeigt. Für den Planbereich liegt noch kein Bodengutachten vor.

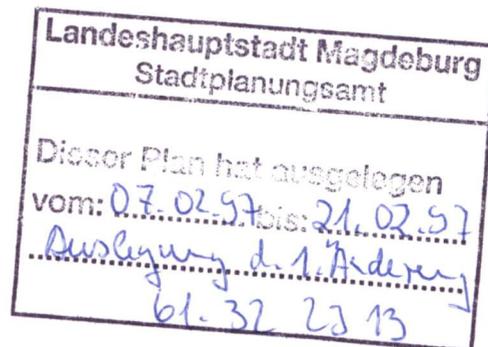


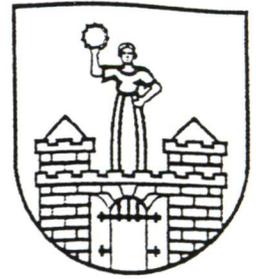
5. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Allgemeines Wohngebiet	(120 Wohnungen)	12.000,00 m ²
Straßenverkehrsfläche		900,00 m ²
Fläche des Plangebietes		12.900,00 m ²

6. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, ihre Kosten und deren Finanzierung

Die im Planbereich liegenden Grundstücke wurden lt. Erschließungsvertrag vom 26.05.94 erschlossen. Für Ablauf und Abrechnung ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen. Die innere Erschließung wird durch die Eigentümer auf eigene Rechnung erstellt.





30.01.1997

PRESSESPIEGEL

Ausschreibungen/Bekanntmachungen

<input checked="" type="checkbox"/> Volksstimme	<u>30.01</u>	<input type="checkbox"/> Bundesausschreibungsblatt	_____
<input type="checkbox"/> Ausschreibungs Anzeiger Sachsen-Anhalt	_____	<input type="checkbox"/> Bundesanzeiger	_____
<input type="checkbox"/> Submissions Anzeiger	_____	<input type="checkbox"/> Bauwirtschaftliche Informationen	_____
<input type="checkbox"/> Mitteldeutsche Zeitung	_____	<input type="checkbox"/> _____	_____

Amt 6.1

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 31. JAN. 1997

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Beschlusses zur 1. Änderung eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 302-1 „Vogelbreite/Rennweg“ sowie zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Der vom Stadtrat der Stadt Magdeburg am 21. November 1996 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des geänderten Teilbereiches des o. g. Bebauungsplanes und die Begründung liegen verkürzt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 19 Abs 1 BAUGB-MAßnG in der Zeit vom 7. Februar 1997 bis 21. Februar 1997 im Stadtplanungsamt Magdeburg, Lorenzweg 77-87, zu den Dienstzeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.30 bis 12.30 Uhr und von 13.00 bis 15.30 Uhr, Dienstag von 8.30 bis 12.30 Uhr und von 13.00 bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr öffentlich aus und können von jedermann eingesehen werden.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt:

- im Norden und Osten durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 302-1;
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 6061/67, 4053/5 und 4054/5 (Flur 134) und die Nordgrenze der Eisvogelstraße;
- im Westen durch die Ostgrenze der Eisvogelstraße.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zur 1. Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 302-1 „Vogelbreite/Rennweg“ schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Landeshauptstadt Magdeburg
 Oberbürgermeister

6.1.32
 132

Bearbeiter: Frau Bartel
 Zimmer: 327, 6. Etage
 Telefon: 5389

Landeshauptstadt Magdeburg
 Stadtplanungsamt
 Dieser Plan hat ausgelegen
 vom: 07.02.97 bis: 21.02.97
 Auslegung d. 1. Änderg.
 61.32.29.13