

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0339/11</b>	<b>Datum</b> 16.08.2011
<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	27.09.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.10.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	03.11.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.12.2011	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

### **Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 206-3 "An der Steinkuhle Ost"**

#### **Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - im **Norden**: entlang der Nordseite der Straße An der Steinkuhle (Nordgrenze der Flurstücke 10167, 240/4, 240/5), etwa 5m in Parallele zur Westfassade der Bürogebäude (Ostgrenze der Flurstücke 170/5, 10180, 10181, 10273, 10272), der Südseite des Lorenzweges (Nordgrenze der Flurstücke 171/8, 171/9, 172/8, 174/20, 174/9)
  - im **Osten**: westlich des Magdeburger Rings (Ostgrenze der Flurstücke 174/20, 174/21, 174/17, 177/4, 240/11), Bereich der Abfahrtsrampe Albert-Vater-Straße/ B1 (Ostgrenze des Flurstücks 177/2, Südgrenze der Flurstücke 175/7, 174/33), westlich der Abfahrt (Ostgrenze der Flurstücke 10165, 10164, 1986/192)
  - im **Süden**: entlang der Nordseite der Albert-Vater-Straße (Südgrenze der Flurstücke 1986/192, 2898/192, 2896/192, 2774/192, 2894/192, 2893/192, 2890/192, 2889/192, 192/4, 2775/192)
  - im **Westen**: Ostseite der Straße An der Steinkuhle (Westgrenze der Flurstücke 2775/192, 2783/240, 2777/197, 2780/197, Nordgrenze des Flurstücks 2781/199 und Westgrenze des Flurstücks 10166)
ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt in der Flur 270.

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

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche Olvenstedter Straße (Stadtteil: Stadtfeld Ost), als auch Holzweg (Stadtteil: Nordwest), enthalten. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und anteilig als gemischte Baufläche dargestellt.
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, erfolgen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	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(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Mandy Trautmann, Tel. Nr.: 540 5386	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	27.01.2012
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Auf dem Gebiet des Einzelhandels (insbesondere Lebensmittelsektor) ist verstärkt eine Ansiedlung von Verkaufsstätten an nicht integrierten Standorten zu verzeichnen, die aus Sicht der Einzelhandelsbetreiber günstige Voraussetzungen bieten. Vor allem trifft dies im Bereich von Hauptverkehrsstraßen zu. Bei einer Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Stadt ist damit regelmäßig eine Verschlechterung der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung verbunden und es sind negative Auswirkungen auf Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten. Der Gesetzgeber hat darauf mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 reagiert. Die Stadt hat die Möglichkeit, mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne, diese Ansiedlungsprozesse von Einzelhandelsbetrieben besser und einfacher zu steuern. Das „Magdeburger Märktekonzept“ ist bei der Aufstellung gem. § 9 Abs. 2a Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Argumentations- und Begründungsgrundlage für diese einfachen Bebauungspläne zu berücksichtigen, denn es definiert u.a. die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Basis des Sortiments- und Standortkonzeptes, um die Einzelhandelsentwicklung räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren.

Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ist für die Flächen im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich der Albert-Vater-Straße (Bundesstraße B 1) würde ein hier etablierter Lebensmittelhandel voraussichtlich in erheblichem Maße Autokunden (Einkaufswege mit dem Auto tätige Kunden) ansprechen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen. Die Erschließungsmöglichkeiten gestatten allerdings nur eingeschränkte Zu- bzw. Abfahrtsmöglichkeiten für den Kunden- und Lieferverkehr von der Albert-Vater-Straße aus. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einer Wohngebietsrandlage und nicht im Schwerpunkt von Wohnbevölkerung. Die Nahversorgung im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit könnte zusätzlich mit der trennenden Wirkung der Albert-Vater-Straße folglich nur mäßig stattfinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206-3 „An der Steinkuhle Ost“ sollen sowohl die zentralen Versorgungsbereiche, als auch die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere in den Stadtteilen Nordwest und Stadtfeld Ost, gesichert werden. Demnach soll der Einzelhandel dahingehend gesteuert werden, dass der Bestand und die Entwicklung der Nahversorgungszentren nachhaltig gesichert werden. Unter Beachtung der versorgungswirksamen Einzelstandorte ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gebieten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen können, auszuschließen. Die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 206-3 „An der Steinkuhle Ost“ liegen gem. „Magdeburger Märktekonzept“ außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

In Abhängigkeit der Verwirklichung der Wiederbelebung des Einzelstandortes an der Motzstraße mit einem Lebensmittelbetrieb, gilt der Vorbehalt, dass das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 206-3 „An der Steinkuhle Ost“ ggf. in westlicher Richtung erweitert werden kann.

**Anlagen:**

DS0339/11 Anlage 1 Lageplan