

| | | | |
|--|---------------|--|----------------------------|
| Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister – | | Drucksache DS0442/16 | Datum 24.10.2016 |
| Dezernat: VI | Amt 61 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | |

| Beratungsfolge | Sitzung Tag | Behandlung | Zuständigkeit |
|--|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister | 10.01.2017 | nicht öffentlich | Genehmigung OB |
| Ausschuss für Umwelt und Energie | 14.02.2017 | öffentlich | Beratung |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 16.02.2017 | öffentlich | Beratung |
| Stadtrat | 23.02.2017 | öffentlich | Beschlussfassung |

| Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III | Beteiligung des | Ja | Nein |
|--|------------------------|-----------|-------------|
| | RPA | | X |
| | KFP | | X |
| | BFP | | X |

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3
"Klaus-Miesner-Platz"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:
 - im Norden: von der Nordgrenze des Flurstücks 2/18 und deren westlicher Verlängerung bis zur Straße Westring, von der Nordgrenze der Flurstücke 3467/5, 10203 und deren östlicher Verlängerungen bis zur Ostgrenze der Wilhelm-Kobelt-Straße;
 - im Osten von der Ostgrenze der Wilhelm-Kobelt-Straße, der Nordostgrenze des Klaus-Miesner-Platzes (Nordostgrenze des Flurstücks 3610/10 und 3609/10, der Südgrenze des Flurstücks 10/7, der Westgrenze der Flurstücke 10170, 10116 und 10199;
 - im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 10110, der Ostgrenze des Flurstücks 1/2, entlang der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2/24;
 - im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 2/35 und 2/12 (alle Flurstücke Flur 144);

wird gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet. Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Mit der Bebauungsplanaufstellung werden folgende Planungsziele verfolgt:
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für die Umnutzung der Hermann-Gieseler-Halle. In diesem Sondergebiet ist großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, innenstadtypische Randsortimente sind bis zu einer Größe von 400 m² zulässig. Ebenfalls zulässig sind gastronomische, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Nutzungen, Büronutzung und Dienstleistungsgewerbe.
 - Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sortiment „Möbel“ einschließlich der zugehörigen Randsortimente für die Ansiedlung von „Poco Domäne“.
 - Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen. Die Gemeinbedarfsfläche wird nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
 - Sicherung der Flächen für die öffentliche und private Erschließung sowie für die öffentliche Durchwegung des Plangebietes
 - Erhalt und Entwicklung der Grünflächen im Bereich der Böschung entlang des Westrings.

Der Flächennutzungsplan weist in dem Bereich ein Sondergebiet „Sport“, Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen aus. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

3. Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------|------|----|--|------|
| Organisationseinheit | | Pflichtaufgabe | X | ja | | nein |
| Produkt Nr. | Haushaltskonsolidierungsmaßnahme | | | | | |
| | | ja, Nr. | | X | | nein |
| Maßnahmebeginn/Jahr | Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt | | | | | |
| | JA | | NEIN | | | |

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(r) Amt/Fachbereich | 61 | Sachbearbeiter Frau Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322 | Unterschrift AL / FBL Frau Grosche |
|--------------------------------------|----|--|---------------------------------------|

| | | |
|---------------------------------------|----|-----------------------------------|
| Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) | VI | Unterschrift Herr Dr. Scheidemann |
|---------------------------------------|----|-----------------------------------|

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Termin für die Beschlusskontrolle | 20.04.2017 |
|-----------------------------------|------------|

Begründung:

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“. Der B-Plan 223-1 ist seit dem 22.08.2000 rechtsverbindlich.

Auf den Flächen der Hermann-Gieseler-Halle setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Sondergebiet Sport fest. Die Flächen am Westring sind als Gewerbeflächen und Wohnbauflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan kann aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Flächen der Hermann-Gieseler-Halle und angrenzende städtische Flächen wurden ausgeschrieben. Neben der Verpflichtung einer zeitnahen Sanierung des denkmalgeschützten Objektes und der Duldung der laufenden Nutzung bis Ende August 2018 als Sporthalle verpflichtet sich der Erwerber, ein Konzept für die Nutzung / Bebauung des Grundstückes und einen Finanzierungsnachweis für das Vorhaben abzugeben.

Soweit die Halle für Handelszwecke umgenutzt werden soll, ist gemäß Ausschreibung nur nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig.

Der Vorhabenträger ist Bieter im Ausschreibungsverfahren.

Für die Fläche der Hermann-Gieseler-Halle und deren Umgebung soll gemäß Antrag des Vorhabenträgers über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan das bestehende Baurecht geändert werden. Das Nutzungskonzept sieht vor, die Hermann-Gieseler-Halle denkmalgerecht zu sanieren und nach Ende der sportlichen Nutzung durch die Stadt einer neuen Nutzung zuzuführen. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung bei Erhalt des historischen Charakters des ehemals als Viehmarkthalle auf dem Schlachthofgelände errichteten Gebäudes. Vorgesehen sind Einzelnutzungen für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen, wobei entsprechend den Ausschreibungskriterien zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zugelassen werden soll.

Auf den freien Flächen südlich der Hermann-Gieseler-Halle und den Flächen westlich der Halle (nach Gebäudeabbruch nicht denkmalgeschützter Bausubstanz) soll der Möbelmarkt „Poco Domäne“ mit Lagergebäude und Stellplatzflächen entstehen. Dieser Möbelmarkt wechselt damit seinen Standort von der Schwiesaustraße/Nachtweide in das Plangebiet.

Der in einem Seitenflügel der Hermann-Gieseler-Halle untergebrachten „Kneipp-Verein“ kann die aktuell gepachteten Flächen langfristig weiternutzen.

Die Fläche nordwestlich des Klaus-Miesner-Platzes soll als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen ausgewiesen werden. Im Zuge eines geplanten Flächentausches kann hierfür eine Gesamtfläche von ca. 15.000 m² zur Verfügung stehen. Der Vorhabenplan wird nur die Fläche der Hermann-Gieseler-Halle und Nebenflächen umfassen, d.h. der Vorhabenträger wird die Gemeinbedarfsnutzung nicht umsetzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.3 soll als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die ursprüngliche Nutzung des überwiegend bebauten und versiegelten Gewerbestandes sowie der Kleingartenanlage „Am Westring“ und die Nutzung der Hermann-Gieseler-Halle wurden größtenteils aufgegeben. Diese Brachflächen sollen nunmehr wieder einer Bebauung/ Nutzung zugeführt werden und für die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung der denkmalgeschützter Bausubstanz der Hermann-Gieseler-Halle soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

Die zu schaffende Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB angegebenen Begrenzung, da das Plangebiet eine Fläche von ca. 6,7 ha umfasst und der Grenzwert von 70.000 m² versiegelter Fläche nicht erreicht wird. Im Verfahren ist eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, da die Grenze von 20.000 m² versiegelter Fläche überschritten wird.

Der vorhabenbezogene B-Plan wird in seinem Geltungsbereich den jetzt rechtsverbindlichen B-Plan ersetzen.

Anlagen:

DS0442/16 Anlage 1 Lageplan

DS0442/16 Anlage 2 Antrag Vorhabenträger