

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0057/05</b>	<b>Datum</b> 08.02.2005
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	15.03.2005	nicht öffentlich			
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.04.2005	öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	21.04.2005	öffentlich			
Stadtrat	12.05.2005	öffentlich			

Beteiligte Ämter Amt 31, Amt 63, Amt 66, Amt 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

### Kurztitel

### Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-3.1 "Lübecker Straße 8"

#### Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet, das umgrenzt wird

  - Im Norden von der Südgrenze des Neustädter Friedhofes,
  - im Westen von der Ostgrenze der Kleingartenanlage Insleber Straße,
  - im Süden von der Nordgrenze des Betriebsgeländes der DeTeCSM (Deutsche Telekom ComputerService Magdeburg GmbH,
  - im Osten von der Westgrenze der Lübecker Straße,

soll gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.

Das Plangebiet liegt in der Flur 273 und umfasst die Flurstücke 775/5, 775/10, 775/2, 775/3, 775/6, 772/2, 2358/771, 775/9, 775/7, 789, 3621/775, 3166/775, 3137/775, 2208/771.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.
- Planungsziel ist die Errichtung von Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser), Altenwohnungen, Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer geronto-psychiatrischen Pflegeeinrichtung.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt erfolgen und durch eine öffentliche Versammlung.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr				Euro			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit		Euro		mit		Euro		mit		Euro	
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
Prioritäten-Nr.:											

federführendes Amt	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
-----------------------	--	---------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

**Begründung:**

Mit Schreiben vom 28.01.05 stellte die ONNEN & ONNEN Immobilien Magdeburg GmbH den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um Baurecht zu erhalten für ein Umnutzungskonzept auf dem Gelände der ehemaligen Möbelwerke (Grundstück Lübecker Straße 8) und angrenzenden privaten und städtischen Grundstücken.

Das überplante Gelände liegt seit 1990 brach und befindet sich derzeit in einem sehr desolaten Zustand. Das Planungskonzept beinhaltet den kompletten Abbruch der Gebäudesubstanz (außer dem Schaltwerk der Städtischen Werke Magdeburg und der Villa Lübecker Straße 8b) und die nachfolgende Erschließung und Bebauung mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Das Vorhaben kann aus dem F-Plan entwickelt werden, dort ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für das gesamte Gelände wurden in den vergangenen 15 Jahren seit Nutzungsaufgabe diverse Planungskonzepte erstellt, allerdings nie umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 134-1 „Inseber Straße“ schloss dieses Gelände ein, wurde mit 5 Entwürfen bearbeitet und ruht seit Abschluss der öffentlichen Auslegung des 5. Entwurfes (1998), da eine Realisierung nicht absehbar war und ist. Eine Bebauung dieser durch gute äußere Erschließung und innerstädtische Lage gekennzeichneten Gewerbebrache ist von hohem städtebaulichen Interesse.

Die geplanten Nutzungen Wohnen, Altenwohnen und Pflegeeinrichtung sind städtebaulich an diesem Standort sinnvoll. Die Belange des Immissionsschutzes (Verkehrs- und Gewerbelärm) müssen im Verfahren beachtet werden. Die geplante Einzelhandelsnutzung widerspricht zunächst dem „Magdeburger Märktekonzept“, da der Standort außerhalb der ausgewiesenen Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentren liegt. Allerdings ist aus wirtschaftlichen Belangen des Investors ein solches Objekt unverzichtbar, um das Gesamtkonzept verwirklichen zu können. Dies ist u.a. begründet in hohen Kosten für Gebäudeabbruch, innere Erschließung und Planungs- und Realisierungskosten für die Berücksichtigung der Umweltbelange.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist im Rahmen des Einleitungsbeschlusses nicht sinnvoll, da mit dem Einleitungsbeschluss lediglich die Planungsziele und die Grenzen des Vorhabens bestimmt werden. Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wird mit den nachfolgenden Verfahrensschritten (Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurf) durchgeführt.