

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0238/05	Datum 25.04.2005
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	17.05.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	14.06.2005	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	16.06.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	11.07.2005	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs und der Begründung des Bebauungsplans Nr. 428-1.E "Salbker Chaussee Nordseite"

Beschlussvorschlag:

1. Der erneut geänderte Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428-1.E "Salbker Chaussee Nordseite" werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind gem. § 233(1) Satz 1 BauGB in der jetzt gültigen Fassung i.V.m. § 3(3) Satz 1 BauGB der bis zum 14.03.99 geltenden Fassung des BauGB (Fassung vom 27.08.97) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Der Beschluss über den geänderten Entwurf sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §3(2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung nach §3(2) BauGB zu benachrichtigen und gem. § 4(1) Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der Auslegung des Entwurfs zu beteiligen.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	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						
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Karin Richter, Tel. Nr.:540 5391	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

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

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat am 04.07.1996 gefasst. Damit wird gemäß §233(1) Satz 1 BauGB das Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, d.h. nach der bis zum 14.03.1999 geltenden Fassung des BauGB.

Im 1. Entwurf wurde ein Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen. Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind jedoch Bedenken hinsichtlich des Schutzanspruches der in einem Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung geäußert worden. Es war daher absehbar, dass ein Mischgebiet hier nicht realisiert werden kann. Es wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, die Art und das Maß der Nutzung den wirtschaftlichen Gegebenheiten anzupassen, um durch eine erneute Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen.

Im 2. Entwurf zum Bebauungsplan wurde im Norden und Nordosten des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt mit dem Ausschluss von Einzelhandel. Nach Süden bis zur Salbker Chaussee erfolgte die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach §11(3) Nr.3 BauNVO und der Nutzung Teppich- Service- Center mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m². Das Warensortiment wurde durch textliche Festsetzungen bestimmt.

Davon wurden durch den nach §33(1) BauGB genehmigten Tep & Tap Heimdekorfachmarkt ca. 4.000 m² Verkaufsfläche realisiert.

Damit wäre auf der verbleibenden Grundstücksfläche noch ein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² und nach textlicher Festsetzung nur aus dem Warensortiment "Elektrowaren" umsetzbar.

Der Verwaltung liegt ein Konzept eines Vorhabenträgers vor, welches mit den Festsetzungen des 2. Entwurfes nicht vereinbar ist.

Um das uns vorliegende Konzept realisieren zu können, sind die Planungsziele erneut zu ändern. Das Sondergebiet ist hinsichtlich der Verkaufsfläche zu vergrößern und die Art der Nutzungen sind zu ändern.

Aufgrund der genannten Änderungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine gesonderte Kinderfreundlichkeitsprüfung ist nicht erfolgt, da es sich um ein gewerblich genutztes Gebiet handelt. Die Kinderbeauftragte wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.