

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0412/07	Datum 21.08.2007
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	04.09.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.09.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.10.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 63,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242-1 "Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum" (Teilbereich A)

Beschlussvorschlag:

- Der seit dem 01.07.2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242-1 „Elbebahnhof / Südliches Stadtzentrum“ (Teilbereich A) soll gemäß § 1 Abs. 3 und 8 i.V. mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.
- Die Änderungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen. Folgende Änderungen sind angedacht:
 - Zusätzlich zu den festgesetzten Traufhöhen soll die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden.
 - Es sollen zusätzliche textliche Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen getroffen werden (Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen auf die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl, Regelung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. oberhalb des Erdgeschosses, Ausschluss von ebenerdigen gewerblichen Stellplätzen).
 - Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandel soll geprüft werden.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs.2 Nr.1 BauGB abgesehen.

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		Jahr		Euro	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Termin	November 2007
--------	---------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Elke Schäferhenrich, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

Begründung:

Die Satzung zum o.g. Bebauungsplan wurde nach dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 (30.06.05) rechtsverbindlich. Im Bebauungsplan sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhe von baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Traufhöhe mit Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Um die Errichtung von „Westernfassaden“ zu verhindern, soll zusätzlich eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß erfolgen, die der jeweils festgesetzten Traufhöhe entspricht (z.B. TH 9.00-12.50 m / III-IV Geschosse).

Im Rahmen der IBA 2010 soll der Elbebahnhof zu einem hochwertigen, zentrumsnahen Wohn- bzw. Mischgebiet entwickelt werden. Die Errichtung von großflächigen, ebenerdigen Stellplatzanlagen, wie sie z.T. bereits erfolgt ist, widerspricht dieser Zielstellung. Hierzu sollen Regelungen nach § 12 Abs. 4-6 BauNVO getroffen werden.

Aufgrund von Gesprächen mit einem Projektentwickler der Deutschen Bahn Services GmbH ist zudem bekannt, dass es Interesse gibt, im Elbebahnhof SB-Märkte anzusiedeln.

Zurzeit ist im Plangebiet die Ansiedlung von SB-Märkten mit bis zu 1200 m² Geschossfläche aufgrund der Gebietsausweisung (Mischgebiet) planungsrechtlich zulässig. Allerdings ist die Ansiedlung eines SB-Marktes aufgrund der vorhandenen Festsetzungen (Zuschnitt der Baugebiete, festgesetzte Grundflächenzahl, festgesetzte Bauweise) nur schwer möglich.

Städtebaulich wird die ungehinderte Ansiedlung von Discountern zunehmend kritisch gesehen, zurzeit erfolgt auch eine diesbezügliche Überarbeitung des Märktekonzeptes. Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung soll geprüft werden, ob in den textlichen Festsetzungen eine Flächenbegrenzung für Einzelhandel aufgenommen wird. In der neueren Rechtsprechung (Beschluss BVerwG vom 08.11.2004) wurden Nachbarschaftsläden bis zu 400 m² Nutzfläche als neuer, festsetzungsfähiger Anlagentyp anerkannt, so dass in den Mischgebieten grundsätzlich eine Begrenzung der Verkaufsfläche möglich wäre.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird geprüft werden, ob durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB bzw. § 42 BauGB entstehen.

Anlagen:

Lageplan