

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0145/08	Datum 20.03.2008
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.05.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.06.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.06.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.09.2008	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Einleitung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 "Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11" und Aufhebung des Geltungsbereichs in zwei Teilbereichen

Beschlussvorschlag:

- Der seit dem 27.04.06 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“ soll gemäß § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1 und § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden. Auf eine Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.
Zu ändern sind die Festsetzungen zum Ausgleich nach § 1a BauGB.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Nordosten um das Flurstück 10088 (Ziolkowskistraße 12) und im Westen um die Flächen des erweiterten Magdeburger Ringes verkleinert und für diese Bereiche aufgehoben. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden/ Ziolkowskistraße 11 wird neu umgrenzt:
(alles Flur 286, im Norden beginnend im Uhrzeigersinn):

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstückes 10095, der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 10087,
- im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 383 und 385,
- im Süden von der Südgrenze des Flurstückes 385 und der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 10097,
- im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 10095.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan, welcher einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch öffentliche Auslegung, begleitet durch Sprechstunden im Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, während der Dienstzeiten erfolgen.
In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
4. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

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

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

Termin	September 2008
--------	----------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette, Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

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

Begründung:

Auf dem Grundstück Ziolkowskistraße 11 entstand nach Abbruch der ehemaligen Kindereinrichtung das Nahversorgungszentrum für Autokunden mit einem Plus-SB-Markt, einem Bäcker, Imbiss und verschiedenen Auto-Dienstleistungsbetrieben. Die Grundlage bildete dafür der seit dem 27.04.06 rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156-2.1 „Ziolkowskistraße 11/Dienstleistungszentrum für Autokunden“.

Im Geltungsbereich befindet sich die ehemalige Jugendfreizeiteinrichtung „Kivi“.

Mit Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 15.06.06 (Beschluss-Nr. Juhi 140-23(IV)06) wurde die Verlagerung dieser Jugendfreizeiteinrichtung vom Standort Ziolkowskistraße 12 in die Alte Neustadt festgelegt und damit die Erforderlichkeit der diesbezüglichen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziolkowskistraße 11/ Dienstleistungszentrum für Autokunden“ einschließlich der Änderung des Durchführungsvertrages begründet.

Für das Grundstück der Jugendfreizeiteinrichtung setzt der rechtsverbindliche Plan eine Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Außerdem sind hier Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt für Eingriffe, die auf dem Vorhabensgrundstück des Dienstleistungszentrums stattfanden (Baum- und Heckenpflanzungen). Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen für das Grundstück der Jugendfreizeiteinrichtung verbindlich geregelt, so u.a. die Anlage eines Basketballfeldes und die Neugestaltung von Außenanlagen. Mit dem Entfall der Nutzung Jugendfreizeiteinrichtung am Standort sind diese Festsetzungen und Regelungen des Durchführungsvertrages hinfällig. Eine Änderung ist zwingend erforderlich.

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes für dieses Grundstück gestattet nachfolgend eine Umnutzung bzw. Neubebauung im Rahmen der Einfügung in die nähere Umgebung (§ 34 BauGB, Bauen im unbeplanten Innenbereich). Das städtische Grundstück soll vermarktet werden. Dabei ist vorzugsweise eine gewerbliche Nutzung anzustreben.

Eine Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes und Neufestsetzung z.B. eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist nicht erforderlich und auch im rechtlichen Sinne aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht sinnvoll. Mit der erforderlichen Einfügung in den unbeplanten Innenbereich besteht ein ausreichender planungsrechtlicher Beurteilungsrahmen.

Zur Steuerung der Ansiedlung des Einzelhandels für diesen Bereich wird durch die Verwaltung zeitnah ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB vorbereitet.

Für die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes neue Regelungen über das Ausgleichsflächenmanagement der LH MD getroffen werden. Der Durchführungsvertrag ist parallel zu ändern.

Der Ausbau des Magdeburger Ringes ist abgeschlossen, das Vorhaben diesbezüglich realisiert. Eine Aufhebung dieses Teils des Geltungsbereichs ist deshalb ebenfalls sinnvoll.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Aufhebung in Teilbereichen kann im vereinfachten Verfahren erfolgen, da die Voraussetzungen gem. § 13 BauGB zutreffen.

Anlagen:

DS0145/08_Anlage_1_Lageplan