

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0501/08</b>	<b>Datum</b> 06.10.2008
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	25.11.2008	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.12.2008	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.12.2008	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.01.2009	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, FB 23, FB 62, III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		x
	<b>KFP</b>		x
	<b>BFP</b>		x

### **Kurztitel**

Aufstellung und Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 229-1 "Olvenstedt"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie § 13 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - **im Norden** von der Südseite der Ostendorfer Straße, der Westseite der Friedrich-Engels-Straße in Verlängerung bis auf die Westseite der Birkenallee, der Westseite der Birkenallee, der Westseite der Friedrich-Aue-Straße in Verlängerung bis auf die Südseite des Klusweges, der Südseite des Klusweges bis zur Westgrenze des Flurstückes 201 (Flur 509), von der Westgrenze des Flurstückes 201 (Flur 509), der Nordseite der Olvenstedter Chaussee, der Südseite der St.-Josef-Straße, von der Süd- und Ostgrenze des B-Planes Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“, von der Südseite Birkenallee und des Olvenstedter Graseweges,
  - **im Osten** von der Westseite des Olvenstedter Graseweges, den Westgrenzen der Flurstücke 168/1, 167 in Verlängerung über 169 zu den Westgrenzen der Flurstücke 191, 195, 197/2 in Verlängerung über die Flurstücke 198, 197 (Flur 515) bis zum Flurstück 2517/34, den Nordgrenzen der Flurstücke 2517/34, 2516/34, 2514/34, 2693/34, 2692/34 (Flur 272), von der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 2695/34, von den Westgrenzen der Flurstücke 2696/34, 2697/34, 2698/34 (Flur 272),

in Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 2698/34 bis zur Nordgrenze des Flurstückes 259/4 über den Olvenstedter Scheid, den Westgrenzen der Flurstücke 259/4, 258/4, 257/4, 256/4, 255/4, 254/4 (alle Flur 512), den Nordgrenzen der Flurstücke 38, 45, 39, 106, 107, 108, 109, 110, 113/1, 254/114, 234/181, 10000, 181/1, von der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 10002, den Westgrenzen der Flurstücke 183, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 10006, 10007 (alle Flur 512),

- **im Süden** von der Nordseite der Olvenstedter Chaussee bis zur Einmündung Rosengrund, von der Nordwestseite des Rosengrundes, der Nordseite des Tulpengrundes, den Ost-, Nord- und Westgrenzen des B-Planes Nr. 301-2 „Olvenstedt 5.2“ bis zum Sternbogen, von der Südseite des Sternbogens bis zur Einmündung des Gerstengrundes, von der Südseite des Gerstengrundes,
- **im Westen** von der Ostseite des Weizengrundes bis zur Nordgrenze des Flurstückes 697/144, den Nordgrenzen der Flurstücke 697/144, 848/144, 745/132, 746/132, 747/132, der Ost- und Nordgrenze des Flurstückes 132/12, der Nordgrenze des Flurstückes 132/1, den Westgrenzen der Flurstücke 767/112, 907/112, 908/112, 777/112, den Südgrenzen der Flurstücke 132/3, 781/132, der Süd- und Ostgrenze des Flurstückes 780/144 in Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 144/2, der Nordgrenze des Flurstückes 144/2 (alle Flurstücke Flur 508) in Verlängerung bis zur Ostseite des Weizengrundes, der Ostseite des Weizengrundes, der Helmstedter Chaussee bis zur Ostseite Agrarstraße, der Ostseite Agrarstraße bis zur Ostendorfer Straße,

ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher einen Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen.

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung der Stadtteile Alt und Neu Olvenstedt enthalten.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3. Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgen. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Der Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 229-1 „Olvenstedt“ und die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Der Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 229-1 „Olvenstedt“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.

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. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr							
	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.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	April 2009
-----------------------------------	------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Karin Richter, Tel. Nr. 540 5322	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Dr. Scheidemann
-----------------------------------	--------------	-----------------

**Begründung:**

Für die Landeshauptstadt Magdeburg besteht das „Magdeburger Märktekonzept“. Es dient der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und um die städtebaulich wichtigen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie natürlich das Stadtzentrum zu stärken und zu entwickeln.

Für die Stadtteile Alt- und Neu-Olvenstedt fungieren die Nahversorgungsbereiche Olvenstedter Stern, Olvenstedter Scheid und Freiheitsplatz als wichtige Standorte für die verbrauchernahe Versorgung. In den vergangenen Jahren konnten sich hier diverse Einzelhandelsunternehmen ansiedeln, Dienstleistungsbetriebe, Gesundheitseinrichtungen und gastronomische Angebote runden das Angebot für die Bewohner ab.

Aufgrund eines gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ bereits überdurchschnittlich hohen Ausstattungsgrades dieses Stadtteils mit Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelsortiments sollen sich außerhalb dieses definierten Zentrums möglichst keine weiteren größeren Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Mit dem 2006 geänderten bzw. ergänzten Baugesetzbuch bestehen für die Gemeinden nun Regelungsmöglichkeiten, um gezielt mittels Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Mit dem B-Plan

Nr. 229-1 soll dies für die Stadtteile Alt- und Neu-Olvenstedt erfolgen, da in diesem Bereich ohne verbindliches Baurecht die Ansiedlung von weiteren Märkten mit Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zulässig wäre.

Die geplante Festsetzung mit einer differenzierten Größenbeschränkung von Läden bzw. mit Einschränkungen zum zulässigen Sortiment wurden auf der Basis des „Magdeburger Märktekonzeptes“ gewählt, um einerseits ausreichende wirtschaftliche Spielräume zu belassen, andererseits aber dem städtebaulichen Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerecht zu werden.

**Anlagen:**

DS0501/08\_Anlage\_1\_Lageplan

DS0501/08\_Anlage\_2\_B-Plan Entwurf

DS0501/08\_Anlage\_3\_Begründung Entwurf