Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0057/09	Datum 14.04.2009
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	21.04.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.06.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.06.2009	öffentlich	Beschlussfassung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	27.08.2009	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	17.09.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.10.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 "Steinkuhle Süd" im Teilbereich A und Vergrößerung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

- Der seit dem 19.10.04 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“ soll gemäß § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 13a BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB im Teilbereich A geändert werden.
Die bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sollen teilweise als Mischgebiet festgesetzt werden. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll für den östlichen Teilbereich aufgehoben werden, die Erforderlichkeit und Verträglichkeit der Festsetzungen eines Teils des Änderungsgebietes und der Erweiterungsfläche als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sollen im Änderungsverfahren untersucht werden.
Die Festsetzungen zur Erschließung und zu Ausgleichsmaßnahmen werden geändert.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 205-2, Teilbereich A „Steinkuhle Süd“ wird neu umgrenzt:
(im Norden beginnend im Uhrzeigersinn):

- im Norden von der Nordgrenze der Straße An der Steinkuhle (Nordgrenze des Flurstückes 199/3, 196/5, 196/4, 196/3, 196/2, (alles Flur 270)
 - im Osten von der Verbindung der Südostecke des Flurstückes 159/3 zur Ostecke des Flurstückes 2779/197, von der Ostgrenze der Straße An der Steinkuhle (Ostgrenze der Flurstücke 2779/197, 2887/197, 2784/240, 2776/192, von der Verbindung der Südostecke des Flurstückes 2776/192 (alles Flur 270) zur Nordostecke des Flurstückes 35/2 (Flur 251),
 - im Süden von der Südgrenze der Albert-Vater-Straße,
 - im Westen von der Westgrenze des Flurstückes 232/2 und deren südlicher Verlängerung, von der Südseite der Flurstücke 213, 10345, 10344, 10342, 10340, 10338, von der Westgrenze des Flurstückes 10338, von der West- und Südgrenze des Flurstückes 10339, von der Westgrenze des Flurstückes 210/1 und deren nördlicher Verlängerung (alles Flur 270).
Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan, welcher einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.
3. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche und Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird – soweit erforderlich – im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.
 4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, und durch eine öffentliche Versammlung zu erfolgen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
 5. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB 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. = 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	August 2009
-----------------------------------	-------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	--	---

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

Begründung:

Der Bebauungsplan 205-2 ist seit ca. 5 Jahren rechtsverbindlich. Eine Planrealisierung hat in großen Teilen bisher nicht stattgefunden. Insbesondere die Wohnbauflächen und nördlichen Mischgebietsflächen sind nicht bebaut worden.

Mit Antrag vom 11.12.08 und Ergänzung vom 27.01.09 stellte die ONNEN & ONNEN Immobilien GmbH namens und im Auftrag der Steinhoff Familienholding GmbH Westerstede einen Antrag auf Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“. Ziel der Änderung ist eine gemischte Nutzung und Bebauung mit Einfamiliehäusern und einem großflächigen SB-Markt (1400 m² Verkaufsfläche, sog. Vollversorger). Bisher schließt der B-Plan die Zulässigkeit von Einzelhandel weitgehend aus.

Der derzeitig als Kleingarten genutzte Erweiterungsbereich befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die südwestliche Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleibt von den beantragten Änderungen unberührt, so dass eine Erforderlichkeit für die Planänderung nur für den Teilbereich A besteht.

Nach dem für diesen Standort erstellten Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung ist eine Einzelhandelsnutzung am gewünschten Standort nicht grundsätzlich auszuschließen, da für den Stadtteil Stadtfeld Ost eine Unterversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen im Sortiment Waren des täglichen Bedarfs besteht. Geeignete Flächen für einen Neubau dieser Größenordnung stehen nicht zur Verfügung. Eine Verschärfung des Wettbewerbs, der eventuell zu Lasten der bestehenden Discounter in der Ebendorfer Straße und im Holzweg gehen könnte, wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Erschließung des SB-Marktes erfordert im Verfahren der B-Plan-Änderung voraussichtlich gutachterliche Untersuchungen, da oberste Priorität die Gewährleistung des fließenden Verkehrs auf der Albert-Vater-Straße (Bundesstraße 1) haben muss.

Im B-Plan-Änderungsverfahren ist weiterhin die Fläche der bestehenden Jugendfreizeiteinrichtung zu sichern, wobei ggf. ein Flächentausch für Teile der Freifläche seitens der Investoren angestrebt wird.

Das Erfordernis von Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum, sowohl die Albert-Vater-Straße als auch die Steinkuhle betreffend, ist ebenfalls im Änderungsverfahren zu prüfen.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann angewendet werden, da es sich hier um eine Planung handelt, die der Innenentwicklung dient.

Anlagen:

DS0057/09_Anlage_1_Lageplan

DS0057/09_Anlage_2_Antrag auf B-Plan-Änderung-(Onnen)