| **Landeshauptstadt Magdeburg**<br>- Der Oberbürgermeister – | | **Drucksache**<br>**DS0462/09**<br><br>**Öffentlichkeitsstatus**<br>öffentlich | **Datum**<br>02.10.2009 |
|---|---|---|---|
| **Dezernat: VI** | **Amt 61** | | |

| **Beratungsfolge** | **Sitzung**<br><br>**Tag** | **Behandlung** | **Zuständigkeit** |
|---|---|---|---|
| Der Oberbürgermeister | 17.11.2009 | nicht öffentlich | Genehmigung (OB) |
| Ausschuss für Umwelt und Energie | 08.12.2009 | öffentlich | Beratung |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 10.12.2009 | öffentlich | Beratung |
| Finanz- und Grundstücksausschuss | 13.01.2010 | öffentlich | Beratung |
| Stadtrat | 28.01.2010 | öffentlich | Beschlussfassung |

| **Beteiligungen**<br>**Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III** | **Beteiligung des** | **Ja** | **Nein** |
|---|---|---|---|
| | **RPA** | | X |
| | **KFP** | | X |
| | **BFP** | | X |

**Kurztitel**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103-1 "August-Bebel-Damm Westseite"**
**im Teilbereich A**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der seit dem 21.06.06 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“ soll gemäß § 1 Abs. 3 und 8 und § 2 Abs. 1 BauGB geändert werden.
   Zu ändern sind Festsetzungen zu den Bauflächen, Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen wie folgt:
   - Der öffentliche Parkplatz südlich der Grabower Straße wird zukünftig Baufläche Gewerbegebiet.
   - Die von der Ihleburger Straße nach Westen abzweigende Planstraße entfällt ersatzlos.
   - Die von der Ihleburger Straße nach Westen als Stich abzweigende Parchauer Straße wird nach Süden verschoben oder entfällt (Erforderlichkeit ist im Aufstellungsverfahren näher zu untersuchen).
   - Das Baugebiet GI 12 wird nach Westen vergrößert zu Lasten der festgesetzten Grünfläche im Bereich der vorhandenen Windkraftanlagen. Alternativ wird untersucht, ob die Parchauer Straße im Kurvenbereich zwischen GE 4 und GI 12 entfallen kann zur Sicherung einer zusammenhängenden Betriebsfläche.

2. Der Geltungsbereich des zu ändernden Teilbereichs A des Bebauungsplanes wird umgrenzt: (im Norden beginnend im Uhrzeigersinn):
   - im Süden: von der Nordgrenze der Burger Straße, der Ost- und Nordostgrenze des Flurstückes 10435 (Flur 204);
   - im Westen: von der Ostgrenze des Flurstückes 722/63 und von der Süd- und Ostgrenze des Flurstückes 74 (beide Flur 204);
   - im Norden: von der Südgrenze der Grabower Straße bis zur Einmündung der Wörmlitzer Straße, weiter von der Nordseite der Grabower Straße;
   - im Osten: von der Ostgrenze des August-Bebel-Dammes.

   Dieser zu ändernde Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan, welcher einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, dargestellt.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 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.

4. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

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

| Gesamtkosten/Gesamtein-nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) | jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr | 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: | | veranschlagt: Bedarf: |
| Mehreinn.: | Mehreinn. | | | Mehreinn.: |
| | | | Jahr Euro | Jahr Euro |
| davon Verwaltungs- | davon Vermögens- | | | |
| haushalt im Jahr | haushalt im Jahr | | | |
| mit Euro | mit Euro | | | |
| | | | | |
| Haushaltsstellen | Haushaltsstellen | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | Prioritäten-Nr.: | | | |

| | | |
|---|---|---|
| federführendes/r Amt/FB | Sachbearbeiter<br>Annette Heinicke, Tel.: 540 5389 | Unterschrift AL/FBL<br>Heinz-Joachim Olbricht |

| | | |
|---|---|---|
| verantwortlicher Beigeordneter | Dr. Dieter Scheidemann<br>Unterschrift | |

| | |
|---|---|
| Termin für die Beschlusskontrolle | |

**Begründung:**

Rund die Hälfte der Flächen des Teilbereichs des Bebauungsplanes „August-Bebel-Damm Westseite“ sind bebaut und gewerblich bis industriell genutzt. Die Entwicklung zweier im Plangebiet ansässigen Unternehmen erfordert aufgrund positiver Geschäftsentwicklung und damit einhergehender Erweiterungsabsichten die Änderung verschiedener Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Teilweise wurden bereits Befreiungen von den Festsetzungen gem. § 31 BauGB vorgenommen, um kurzfristig notwendige bauliche Veränderungen und gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.
Ein Logistikunternehmen benötigt LKW-Stellplatzflächen in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Betriebsgelände. Hier bietet sich die Fläche des seit Errichtung kaum genutzten öffentlichen Parkplatzes an der Grabower Straße an.
Das im Süden ansässige Recycling-Unternehmen hat sich in den zurückliegenden Jahren bereits mehrmals erweitert. Eine erneute Flächenerweiterung ist aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung erforderlich. Aus betrieblich-technologischen Aspekten begründet bestehen real nur zwei Möglichkeiten:

1. Das Unternehmen nutzt die südöstlich des Kurvenbereichs der Parchauer Straße bestehende freie Grundstücksfläche. Dies würde jedoch die Querung der öffentlichen Straße in diesem unübersichtlichen Kurvenbereich für innerbetriebliche Verkehre mit bis zu 500 LKW´s täglich erfordern. Eine Straßenschließung für den öffentlichen Verkehr wäre eigentlich hierfür Voraussetzung, würde aber eine deutliche Verschlechterung der öffentlichen Erschließung für die am südlichsten Abschnitt der Parchauer Straße ansässigen Unternehmen zur Folge haben (keine Havariesicherung mehr, nur eine Straßenanbindung ans übergeordnete Straßennetz).
2. Das Unternehmen erweitert sich nach Norden entlang der Westseite der Parchauer Straße im GI 12. Hier müsste jedoch die Baufläche zur Schaffung der betriebsnotwendigen Flächen zu Lasten der festgesetzten öffentlichen Grünfläche erfolgen, dabei wären auch zwei Biotopbereiche betroffen.

Welche der beiden Varianten zum Tragen kommt, ist unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange im Aufstellungsverfahren zu prüfen und festzulegen.
Für die Planstraße (westliche Stichstraße von Ihleburger Straße aus) im südlichsten Bereich des Geltungsbereichs des Änderungsgebietes besteht keine Erforderlichkeit mehr. Die Parzellierung ist hier so großflächig erfolgt, dass eine innere Erschließungsstraße entbehrlich wird.
Die Stichstraße als Verlängerung der im Ansatz bereits errichteten Parchauer Straße (ebenfalls westlich der Ihleburger Straße) kann aufgrund einer bereits erfolgten betrieblichen Erweiterung des hier ansässigen Unternehmens nicht mehr gem. B-Plan-Festsetzung fortgeführt werden. Hier wurde bereits im Sinne der betrieblichen Erfordernisse eine Befreiung gem. § 31 BauGB erteilt. Ob eine Verlängerung der öffentlichen Straße nach Nordwesten in modifizierter Lage und Trassenführung noch möglich und erforderlich ist, soll im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der B-Plan-Änderung untersucht werden.

**<u>Anlagen:</u>**

DS0462_09_Anlage 1_Lageplan
DS0462_09_Anlage 2_Auszug B-Plan 103-1