

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0212/10	Datum 05.05.2010
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.07.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.08.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.08.2010	öffentlich	Beratung
Stadtrat	16.09.2010	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 des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 "Weizengrund 48"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das begrenzt wird:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 144/2 der Flur 508,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes der Straße Weizengrund sowie der Westgrenzen der Flurstücke 744/144 und 701/132 der Flur 508
- im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 144/2 und 144/1 der Flur 508 sowie deren Verbindung über den Mittelweg
- im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 132/12 (teilweise), 144/1, 778/132, 144/2 der Flur 508

soll gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt. Planungsziel ist die Entwicklung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO sowie die Errichtung von Einfamilienhäusern.

2. Im Flächennutzungsplan der LH Magdeburg ist dieser Bereich als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt und einer Bürgerversammlung erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt
Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung
Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Katja Lehmann, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	--	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	--

Termin für die Beschlusskontrolle	30.09.2010
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 02. März 2010 beantragte ein Ingenieurbüro im Namen des künftigen Vorhabenträgers die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Das Grundstück stellt sich derzeit als Gewerbebrache dar. In den vergangenen Jahren gab es in größeren Abständen immer wieder Anfragen zur Bebauung von verschiedensten Investoren und Projektentwicklern, welche jedoch nicht zu einer Bebauung des Grundstückes führten.

Derzeit besteht ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 mit dem Planungsziel Mischgebiet. Die Änderung der Planungsziele auf Antrag eines Investors zu einem Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel wurde mit Stadtratsbeschluss vom 13.01.2000 abgelehnt.

Aufgrund des nun vorliegenden Antrages wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Dazu ist zunächst die Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses erforderlich (siehe DS0211/10).

Mit der vorliegenden Drucksache wird die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Entscheidung gestellt. Planungsziel ist die Ausweisung einer Mischgebietsfläche sowie die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Das zukünftige Plangebiet wird derzeit von dem bestehenden Einzelhandelsbebauungsplan Nr. 229-1 „Olvenstedt“ überlagert. Dieser schließt in dem betroffenen Bereich Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Ausnahmsweise sind diese Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie eine Größe von 400m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und bestehende Ladenlokale genutzt bzw. umgenutzt werden.

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 225-4.1 „Weizengrund 48“ soll von dieser Festsetzung abweichen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 400m² auch in Form einer neuen Bebauung zulassen.

Damit soll die Möglichkeit zur Ansiedlung kleinerer Nachbarschaftsläden, insbesondere im Bereich Weizengrund, ermöglicht werden. Diese tragen zur unmittelbaren wohngebietsnahen Versorgung bei und entsprechen dem Planungsziel eines Mischgebietes.

Dem Antrag des Vorhabenträgers, diese Fläche auf 799m² zu erweitern, wird aufgrund der vorliegenden Beschlusslage des Stadtrates nicht gefolgt.

Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher das Gebiet als Misch- und Wohnbaufläche kennzeichnet.

Zur Anwendung kommen soll das Verfahren gem. § 13 a BauGB, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Teilen eines kompakten Siedlungsgebietes handelt. Die zu schaffende bebaute Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angegebenen Begrenzung von 20.000 m².

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet. Der Verzicht entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Das Plangebiet überlagert einen Teil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 225-3 „An den Röthen“. Die Überlagerung betrifft die Fuß- und Radwegeverbindung des Wohngebietes an den Röthen zum Weizengrund. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 225-4.1 „Weizengrund 48“ soll nunmehr die Realisierung der Wegeverbindung gesichert werden.

Zu den Zielen und Bauabsichten des Vorhabenträgers soll eine Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Anlagen:

DS0212/10 Anlage 1 Lageplan

DS0212/10 Anlage 2 Antrag Vorhabenträger