

|                                                         |               |                                                                                         |                            |
|---------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Landeshauptstadt Magdeburg<br>– Der Oberbürgermeister – |               | <b>Drucksache</b><br><b>DS0582/10</b><br><br><b>Öffentlichkeitsstatus</b><br>öffentlich | <b>Datum</b><br>16.12.2010 |
| <b>Dezernat: VI</b>                                     | <b>Amt 61</b> |                                                                                         |                            |

| <b>Beratungsfolge</b>                      | <b>Sitzung</b><br><b>Tag</b> | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister                      | 11.01.2011                   | nicht öffentlich  | Genehmigung (OB)     |
| Ausschuss für Umwelt und Energie           | 15.02.2011                   | öffentlich        | Beratung             |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 24.02.2011                   | öffentlich        | Beratung             |
| Stadtrat                                   | 03.03.2011                   | öffentlich        | Beschlussfassung     |

| <b>Beteiligungen</b><br><b>Amt 63,FB 62</b> | <b>Beteiligung des</b> | <b>Ja</b> | <b>Nein</b> |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|                                             | <b>RPA</b>             |           | X           |
|                                             | <b>KFP</b>             |           | X           |
|                                             | <b>BFP</b>             |           | X           |

## Kurztitel

### **Satzung über eine erneute Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 134-5 "Lübecker Straße/Gröperstraße"**

#### **Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der §§ 14 und 16 (1) i.V. mit § 17 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und des § 6 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GOLSA) vom 05.10.1993 (GVBl. S. 568) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung, beschließt der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am ..... folgende Satzung:

#### **§ 1**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 06.11.08 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 näher beschriebene Gebiet eine erneute Veränderungssperre gem. § 14 (1) und § 17 (3) BauGB für die Dauer eines Jahres erlassen.

#### **§ 2**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf das Gebiet, das umgrenzt wird:

Im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 330/1, 337/22, 337/29, der Westgrenze der Flurstücke 10346 und 3763/322, der West- und Nordgrenze des Flurstückes 3762/322, der Nordgrenze der Flurstücke 321/6, 321/7, 10356, 10355 und 10357,  
Im Osten von der Westseite der Gröperstraße (Westgrenze des Flurstückes 320/1),  
Im Süden von der Nordseite der Laaßstraße (Nordgrenze des Flurstückes 1231/397),  
Im Westen von der Westseite der Lübecker Straße (Westgrenze des Flurstückes 769/1)  
(alle Flurstücke Flur 273).

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, dargestellt.

### § 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 4

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf eines Jahres außer Kraft.

Dr. Trümper  
Oberbürgermeister

## 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...                    |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>            |      |              |           |              |        |

| IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE) |      |              |           |              |        |
|---------------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                                  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                       |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| <b>gesamt:</b>                        |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| <b>für</b>                            |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>                         |      |              |           |              |        |

| V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert                           |                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bis 60 Tsd. € (Sammelposten)                    |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)             | <input type="checkbox"/> Anlage Grundsatzbeschluss Nr.<br><input type="checkbox"/> Anlage Kostenberechnung            |
| <input type="checkbox"/> > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung) | <input type="checkbox"/> Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich<br><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)<br>Amt/Fachbereich | 61 | Sachbearbeiter<br>Annette Heinicke,<br>Tel. Nr.: 540 5389 | Unterschrift AL / FBL<br>Heinz-Joachim Olbricht |
|--------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

|                                       |    |                                                          |
|---------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|
| Verantwortliche(r)<br>Beigeordnete(r) | VI | i.V. Hr. Olbricht<br>Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann |
|---------------------------------------|----|----------------------------------------------------------|

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Termin für die Beschlusskontrolle | 29.04.2011 |
|-----------------------------------|------------|

## **Begründung:**

Am 07.11.08 wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 134-5 „Gröperstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan sollte der Sicherung der städtebaulichen Ordnung dienen und so die weitere Umnutzung und Neubebauung des ehemaligen Brauereigeländes und benachbarter weitgehend geräumter ehemaliger Gewerbegrundstücke sichern. Dabei sollte mittels einschränkender Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unter Berücksichtigung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ eine Gefährdung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße verhindert werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre ist nach zwei Jahren ohne Verlängerung ausgelaufen. Es wurden im Zeitraum der geltenden Veränderungssperre keine Vorhaben auf Grundlage der Veränderungssperre abgelehnt.

Das Bebauungsplanverfahren hat sich verzögert, da sich eine „Angebotsplanung“ ohne konkrete Vorstellungen der Eigentümer zu der künftigen Entwicklung als schwierig erweist. Mit der Drucksache 0546/10 „Entwurf und öffentliche Auslegung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“ soll aktuell eine Änderung der Planungsziele beschlossen werden. Es soll lediglich ein einfacher Bebauungsplan zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aufgestellt werden. Zur Sicherung dieser Fortführung des Bebauungsplans soll eine erneute Veränderungssperre für die Dauer eines Jahres beschlossen werden. Es soll mit dieser Veränderungssperre lediglich ein Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, bis der einfache Bebauungsplan rechtsverbindlich wird. Ziel ist die Sicherung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße und des Nahversorgungszentrums Agnetenstraße unter der Zielstellung der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Stadtteile Alte Neustadt und Neue Neustadt.

Eine Erneuerung einer Veränderungssperre gem. § 17(3) BauGB dient der Sicherung derselben Planung in demselben Plangebiet wie die außer Kraft getretene Veränderungssperre. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Auch wenn mit der Drucksache DS0546/10 eine Änderung der Planungsziele beschlossen wird, so ist doch die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsbereichs Lübecker Straße ein wichtiges Planungsziel, das bereits im ursprünglichen Beschluss benannt war.

Gemäß der Kommentierung zu § 17 BauGB kann die zeitliche Dauer einer Veränderungssperre durch die Satzung kürzer als 2 Jahre bemessen werden. Bei der erneuten Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 134-5 „Gröperstraße“ wird hiervon Gebrauch gemacht, die Dauer der Veränderungssperre wird auf 1 Jahr befristet. Damit überschreitet die Gesamtdauer der Veränderungssperre nicht die 3-Jahres-Frist, die der BGH in seinem Urteil vom 25.06.1959 genannt hat. In diesem Urteil wurde festgestellt, dass eine Bauleitplanung grundsätzlich (...) innerhalb von drei Jahren zu Ende geführt werden kann.

Da die erneute Veränderungssperre hinsichtlich der Dauer nur eine erste Verlängerung der Veränderungssperre im Sinne des § 17(1) Satz 3 BauGB ersetzt, sind auch nur die hierfür geltenden allgemeinen Anforderungen zu erfüllen und nicht die erschwerten Voraussetzungen des § 17(2) BauGB („besondere Umstände“).

Da das Bebauungsplanverfahren sich auf die Sicherung des zentrenrelevanten Einzelhandels beschränken wird, ist mit der Veränderungssperre kein schwerwiegender Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer zu erwarten. Für alle Nutzungen außer dem zentrenrelevanten Einzelhandel können Ausnahmen gem. § 3 dieser Satzung erteilt werden, soweit die Nutzungen im übrigen baurechtlich zulässig sind.

Für die erneute Veränderungssperre ist keine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.