

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0591/10	Datum 22.12.2010
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	05.04.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.05.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.05.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	26.05.2011	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

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 "Zum Handelshof"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:
 - im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstückes 10170 (Flur 144), den Straßenradius (Westseite Zum Handelshof, Anschluss südlich Liebknechtstraße 35) und eine nach Osten führende Linie entlang der Südgrenze der Parkplätze des Gebäudes Liebknechtstraße 33,
 - im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes 10183 (Flur 144),
 - im Süden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 10183, 10112 und 10170 (Flur 144),
 - im Westen: durch die Westgrenze des Flurstückes 10170 (Flur 144),

soll gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

2. Planungsziel sind ein Sondergebiet Einzelhandel und die Ausweisung von Mischgebietsflächen.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat 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, zu 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 Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
---	---	---

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

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

Begründung:

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“. Der B-Plan 223-1 ist seit dem 22.08.2000 rechtsverbindlich. Die bisher auf dem ehemaligen Schlachthofgelände realisierten Maßnahmen bestanden in der Sanierung und Nachnutzung von Baudenkmalen und der flächenmäßigen Beräumung. Eine Neubebauung erfolgte im nordwestlichen Bereich, straßenbegleitend zur Liebknechtstraße.

Zwischen der Liebknechtstraße und dem Vorhabengrundstück erstreckt sich ein solcher Abschnitt mit wiederhergestellten und gewerblich genutzten Baudenkmalen. Südlich des Plangebietes befindet sich das SB-Warenhaus „Kaufland“. Sowohl die Verkaufsflächen als auch das Parkhaus sind in denkmalgeschützten Gebäuden untergebracht.

Der Geltungsbereich beinhaltet im nördlichen Teil Abbruchflächen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält hier Festsetzungen, die nur eine sehr dichte und hohe Wohnbebauung zulassen. Die streifenförmigen schmalen Baufelder sind von Baulinien umschlossen, so dass zu einer fünf bis siebengeschossigen Blockrandbebauung keine Alternative besteht. Diese Form der Bebauung ist unter den gegebenen wirtschaftlichen und demographischen Gegebenheiten nicht umsetzbar.

Der Südteil des Vorhabengrundstücks ist im B-Plan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bereich weist drei unsanierte Baudenkmale auf, die Viehmarkthalle und den Rinderetagenstall westlich der Straße Am Handelshof und die Viehbörse auf der Ostseite der Straße.

Der Vorhabenträger beabsichtigt westlich der Straße Am Handelshof unter Einbeziehung der Baudenkmale ein Fachmarktzentrum mit ca. 8 700 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zu errichten. Hinsichtlich der Verträglichkeit bzw. der zu erwartenden Auswirkungen der im einzelnen geplanten Handelsflächen auf das Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg liegt ein Gutachten der Gesellschaft für Markt -und Absatzforschung vom April 2010 vor. Grundlage bildeten die ersten Überlegungen des Vorhabenträgers zur Sortimentsuntergliederung. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bereits teilweise bei der Antragstellung berücksichtigt.

Östlich der Straße Am Handelshof sollen Mischgebietsflächen geschaffen werden. Die ehemalige Viehbörse soll für Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und ähnl. genutzt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223-1.1 soll als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die ursprüngliche Nutzung des überwiegend bebauten und versiegelten Gewerbebestandes wurde aufgegeben. Der Abbruch erfolgte zwischen 2003 und 2008. Diese Brachfläche soll nunmehr wieder unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bausubstanz einer Bebauung / Nutzung zugeführt werden (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Die zu schaffende Grundfläche erforderte eine Einzelfallprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.2 konnten nach überschlägiger Einschätzung nicht festgestellt werden, so dass das Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Anlagen:

DS0591/10 Anlage 1 Lageplan

DS0591/10 Anlage 2 Prüfung des Einzelfalls

DS0591/10 Anlage 3 Konzept Vorhabenträger