

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0197/11	Datum 16.05.2011
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	16.08.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	06.09.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.09.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	13.10.2011	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen einfachen Bebauungsplan Nr. 402-2.1 "Am Fuchsberg 18 - 24"

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18-24“ wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.
2. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen einfachen Bebauungsplan Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18 – 24“, dessen Geltungsbereich wie folgt im Uhrzeigersinn umgrenzt wird durch:
die Nordgrenze der Straße Am Fuchsberg (nördliche Gehweghinterkante) bis auf Höhe des Fußgängerüberwegs, sodann durch die Ostseite der befestigten Fläche zwischen der Seitenbahn und dem Zugang zum privaten Parkplatz, durch die Ostseite des anschließenden Fußwegs, die im weiteren Verlauf der südlichen Gehbahnhinterkante der Ackerstraße entspricht, der Nord- und der Ostgrenze des Flurstücks 1464/99 (Flur 438) und der Ostgrenze des Flurstücks 99/1 (Flur 438), verlängert bis zum Gehweg,

sowie die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt.

Eine Umweltprüfung wurde in Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt.

3. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen einfachen Bebauungsplan Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18 – 24“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung zu beteiligen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen.
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

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	28.10.2011
-----------------------------------	------------

Begründung:

Am 14.10.2010 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18-24“.

Der Einleitungsbeschluss enthielt keine Grenzbeschreibung. Zur Klarstellung des Geltungsbereiches werden deshalb im Zuge des Entwurfsbeschlusses die Grenzen des Plangebietes nachvollziehbar geregelt.

Ziel des Vorhabenträgers ist die Wiederbelebung des Gewerbeparks Am Fuchsberg. Der Planungsbedarf für das Bestandsobjekt reduziert sich auf das Erdgeschoss und die dort vorgesehenen Einzelhandelsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan. Die Festsetzung eines Baugebietes (Mischgebiet) und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zum Einzelhandel sind ausreichend.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht folgende (festzusetzende) Nutzungen vor:

Nahrungs- und Genussmittel	400 m ² Verkaufsfläche
Blumen	100 m ² Verkaufsfläche
Oberbekleidung (Hochzeitsmoden)	400 m ² Verkaufsfläche

Bei allen anderen Gewerbebetrieben, die im Objekt untergebracht werden sollen, besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Es handelt sich um Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe bzw. einen Großhändler. Diese Nutzungen sowie das Wohnen in den Obergeschossen oder Büros sind im Rahmen des § 34 BauGB grundsätzlich realisierbar.

Für das Vorhaben liegt eine im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellte „Wirkungsanalyse Magdeburg Stadtteil Leipziger Straße / Am Fuchsberg“ vor. Für die Untersuchung wurden die geplanten Betriebsstätten in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Blumen / Pflanzen zusammengefasst. Diese Einzelhandelsnutzungen und der Spezialanbieter mit der Sortimentsausrichtung Bekleidung / Hochzeitsmoden wurden separat betrachtet.

Die zusammenfassende Bewertung der GMA enthält folgende Aussagen:

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Positiv zu werten sind insbesondere die Anbindung für den Individualverkehr, die guten Sichtbeziehungen und die vorhandenen Stellplätze. Nachteilig ist die Lage des Standortes außerhalb der im Märktekonzept verankerten zentralen Versorgungsbereiche.

Von den geplanten Objekten mit nahversorgungsrelevanten Nutzungen (Lebensmittel / Blumen) gehen keine zentrenschädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (hier: Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“) aus.

Die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Spezialanbieters für Hochzeitsmoden auf zentrale Versorgungsbereiche sind insgesamt als verträglich einzustufen. Diese Einschätzung ergibt sich hauptsächlich aus der Standortverteilung der Spezialanbieter im Stadtgebiet. Nur zwei der vier Spezialanbieter sind innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt (Hasselbachplatz, Gr. Diesdorfer Straße). Die beiden Spezialanbieter in der

Halberstädter Straße befinden sich im erweiterten Standortumfeld des Plangebietes. Es ergeben sich Wettbewerbsüberschneidungen in Teilsortimenten mit Betriebsstätten in der Innenstadt, die aber aufgrund der Sortimentsabstimmung auf besondere Anlässe begrenzt und als wettbewerbsüblich einzustufen sind.

Anlagen:

DS0197/11 Anlage 1 Lageplan
DS0197/11 Anlage 2 Bebauungsplanentwurf
DS0197/11 Anlage 3 Begründung