

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0320/11	Datum 02.08.2011
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	20.09.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.10.2011	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	19.10.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	03.11.2011	öffentlich	Beratung
Stadtrat	17.11.2011	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. 178-8.1 "Werner-Heisenberg-Straße "

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das begrenzt wird:
 - im Westen von der Westgrenze der Werner-Heisenberg-Straße;
 - im Norden von der Nordgrenze des Gebäudes Werner-Heisenberg-Straße Nr. 13 und deren östlicher Verlängerung bis zum Sarajevo-Ufer;
 - im Osten von der Ostgrenze des Sarajevo-Ufers (Ostgrenze Flurstück 10345 der Flur 274);
 - im Süden von der Südgrenze des Gebäudes Werner-Heisenberg-Straße 3 – 7 und deren östlicher Verlängerung;

soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 3, § 13 a 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.

2. Planungsziel ist die Umnutzung des vormaligen Handelshafenbereichs durch Neubebauung zwischen dem Sarajevo-Ufer und der Werner-Heisenberg-Straße für Wohnen und zum zukünftigen Wissenschaftshafen passende Gewerbenutzungen entsprechend des Antrages des Vorhabenträgers. Die Ziele und Inhalte des „Masterplanes für den Wissenschaftshafens“ sind bei der Planaufstellung zu beachten.

Im Rahmen des Vorentwurfes ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan der LH Magdeburg ist dieser Bereich als Sonderbaufläche für Innovation und Wissenschaften ausgewiesen. Der B-Plan kann im Wesentlichen aus dem F-Plan entwickelt werden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt erfolgen und durch eine Bürgerversammlung.

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	
<input type="checkbox"/>	JA

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	20.01.2012
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 14.07.11 stellte die „Magdeburger Wissenschaftshafen Entwicklungsgesellschaft bR“ aus Magdeburg den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um Baurecht herzustellen für die Umnutzung der betreffenden Teilfläche des ehemaligen Handelshafens. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb der noch im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg befindlichen Grundstücksflächen. Im Rahmen der Planaufstellung ist ein neues Grundstück zu bilden, welches die notwendigen Flächen für Erschließung, Stellplätze und Freiflächen sichert. Die Grenze des vorhabenbezogenen B-Planes ist diesbezüglich im bevorstehenden Verfahren ggf. nochmals anzupassen. Das Grundstück liegt im Stadtteil Alte Neustadt im Bereich des in Entwicklung befindlichen Wissenschaftshafens in direkter Elblage sowie im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rothensee, Zone IV. Es wird über die Werner-Heisenberg-Straße erschlossen.

Aufgrund der beantragten Wohnnutzung besteht im derzeit gewerblich geprägten Umfeld keine Zulässigkeit gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes ist deshalb erforderlich. Das vorhabenbezogene Verfahren ist aufgrund der Art und Größe des Vorhabens geeignet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 174 „Stromelbe im Stadtgebiet von Magdeburg“. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a (1) Satz 4 BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) beeinträchtigt werden. Über eine FFH-Vorprüfung ist zu klären, dass keine Beeinträchtigung mit der Planung bzw. Planrealisierung verbunden ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche für Innovation und Wissenschaft dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan kann damit im Grundsatz bestätigt werden, da gewerbliche, wissenschaftsnahe Nutzungen vorgesehen sind. Die anteilig geplante Wohnnutzung kann im Zusammenhang mit dieser gewerblichen Nutzung toleriert werden, da die unmittelbare Nähe von Wohnen und Arbeiten dieser Zielstellung „Sonderbaufläche Innovation und Wissenschaft“ entspricht. Die anteilige Wohnnutzung entspricht auch den Zielen der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sind für bauliche Nutzungen zur Entwicklung der Gemeinde die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Das Planverfahren dient der Innenentwicklung durch Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung der vormals durch Nutzungen des Handelshafens bereits in Anspruch genommenen Flächen. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB gegeben. Das Plangebiet unterschreitet mit seiner Größe den Schwellenwert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, so dass von einer Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen abgesehen werden kann. Das Vorhabensgebiet befindet sich außerdem im Denkmalsbereich „Handelshafen“. Die Vereinbarkeit mit diesem Belang ist im Planverfahren angemessen zu berücksichtigen. Zu prüfen sind im Aufstellungsverfahren insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Belange, hier vorrangig die Vereinbarkeit der Umnutzung mit den im Umfeld bestehenden produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben. Der Bestandsschutz insbesondere der Unternehmen „Magdeburger Mühlenwerke“ und „Röstfein“ darf nicht gefährdet werden durch heranrückende Wohnbebauung.

Die Einbeziehung des „Sarajevo-Ufers“ über den Antrag des Vorhabenträgers hinaus in das Plangebiet wird städtebaulich für erforderlich erachtet, da hier bauliche Veränderungen im Zuge der Neubebauung zu erwarten sind und in Umsetzung der Ziele des „Masterplanes Wissenschaftshafen“ erforderlich werden.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers