

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0029/12</b>	<b>Datum</b> 01.02.2012
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	03.04.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	10.05.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	22.05.2012	öffentlich	Beratung
Stadtrat	31.05.2012	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Aufstellung einfacher Bebauungsplan Nr. 201-1 "Nördlich Olvenstedter Platz/Albert-Vater-Straße"

### **Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB, sowie § 13 BauGB, soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - im **Norden**: östlich des Europarings, beginnend auf Höhe der Westgrenze der Kleingartenanlage „Schneeglöckchen“, südlich entlang des Gehweges parallel zur Albert-Vater-Straße (Flurstücke 6521, 10088 der Flur 234, 10013, 10012, 211/18 der Flur 247, 238/4, 10052, 10050, 10045, 10049, 10043 der Flur 248 betreffend);
  - im **Osten**: im Bereich der Stormstraße (entlang der Ostgrenze der Flurstücke 10043, 10042 (anteilig), 217, etwa 30m parallel zum Straßenverlauf der Stormstraße in Verlängerung über die Schopenhauerstraße, weiter entlang der Ostgrenze der Flurstücke 220, 226, 234/1 (Flur 248)); in Querung der Olvenstedter Straße;
  - im **Süden**: entlang der Olvenstedter Straße (Nordgrenze der Flurstücke 113/1, 111, 110 der Flur 349); in Querung der Immermannstraße; südseitig des Olvenstedter Platzes (entlang der Nordgrenze der Flurstücke 114, 118, 119, 10019, 10017, 10015, 10020 der Flur 349); in Querung der Wilhelm-Klees-Straße und weiter in etwa 6m Entfernung vor der Nordfassade des Wohnriegels südlich zur Harsdorfer Straße verlaufend in Richtung Martin-Agricola-Straße (mittig im Flurstück 10025 der Flur 346);
  - im **Westen**: östlich entlang des Gehweges parallel zur Martin-Agricola-Straße, dem folgend, südlich der Harsdorfer Straße (West- und Nordgrenze des Flurstücks 10025 der Flur 346); in Querung der Harsdorfer Straße bis zur östlichen Grenze der Kleingartenanlage „Schneeglöckchen“ (Ostgrenze des Flurstücks 255/34), in Verlängerung über die Straßenbahngleise (Westgrenze des Flurstücks 260/33) und abknickend, nördlich parallel zum Verlauf der Straßenbahngleise in der Olvenstedter Chaussee bis auf die Höhe des Goldschmidtrings (Südwestgrenze der Flurstücke 10022, 10021 der Flur 247 und 10100 (anteilig) der Flur 234); in Querung der

Olvenstedter Chaussee entlang der Westgrenze der Kleingartenanlage „Schneeglöckchen“(Ostgrenze des Flurstücks 6520 der Flur 234) endend auf Höhe der Albert-Vater-Straße;

ein einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Stadtteilzentrums Große Diesdorfer Straße und des Nahversorgungsbereichs Olvenstedter Straße (Stadtteil: Stadtfeld Ost), enthalten. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf sowie gemischte Baufläche dargestellt.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und wird 14-tägig, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, ausgelegt.

## Finanzielle Auswirkungen

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

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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"/>	> 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 Amt 61	Sachbearbeiter Mandy Trautmann Tel.: 5386	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	25.05.2012
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Auf dem Gebiet des Einzelhandels (insbesondere Lebensmittelsektor) ist verstärkt eine Ansiedlung von Verkaufsstätten an nicht integrierten Standorten zu verzeichnen, die aus Sicht der Einzelhandelsbetreiber günstige Voraussetzungen bieten. Vor allem trifft dies im Bereich von Hauptverkehrsstraßen zu. Bei einer Ansiedlung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist damit regelmäßig eine Verschlechterung der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung verbunden und es sind negative Auswirkungen auf das vorrangige städtebauliche Ziel - Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - zu erwarten. Der Gesetzgeber hat darauf mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 reagiert. Die Stadt hat die Möglichkeit, mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB für den ansonsten unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, diese Ansiedlungsprozesse von Einzelhandelsbetrieben besser und einfacher zu steuern, indem ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Das vom Stadtrat beschlossene „Magdeburger Märktekonzept“ ist bei der Aufstellung dieser Bebauungspläne mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Argumentations- und Begründungsgrundlage zu berücksichtigen, denn es definiert u.a. die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Basis des Sortiments- und Standortkonzeptes, um die Einzelhandelsentwicklung räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201-1 „Nördlich Olvenstedter Platz/ Albert-Vater-Straße“ werden sowohl die zentralen Versorgungsbereiche, als auch die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere im Stadtteil Stadtfeld Ost, gesichert. Folglich soll der Einzelhandel dahingehend gesteuert werden, dass der Bestand und die Entwicklung, insbesondere der Versorgungszentren Stadtteilzentrum „Große Diesdorfer Straße“ und Nahversorgungsbereich „Olvenstedter Straße“, nachhaltig gesichert werden.

Flächen, die zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung geeignet wären, die aber erwarten lassen, den städtebaulichen Zielen - Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Stadt - zuwiderzulaufen, sind im Plangebiet verstreut vorhanden. In den räumlichen Geltungsbereich sind folglich die Flächen aufgenommen, für die aufgrund der Ziele der Planung ein Planerfordernis anzunehmen ist bzw. nicht gänzlich auszuschließen ist. Auf diesen Flächen soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden. Außerdem wurden auch weitere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse eines zweckmäßigen Zuschnittes des Plangebietes sinnvoll erschien. So auch die Flächen unmittelbar am Olvenstedter Platz, die gem. „Magdeburger Märktekonzept“ Bestandteil des westlichen Pols des Nahversorgungsbereiches (NVB) „Olvenstedter Straße“ sind und auf denen somit die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausdrücklich erwünscht ist und bleiben soll. Unter Beachtung der versorgungswirksamen Einzelstandorte ist die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld, aber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen können, auszuschließen. Folglich werden unterschiedliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a 2.HS BauGB zur Einzelhandelszulässigkeit im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplan getroffen.

Weiterhin orientiert sich die Abgrenzung des Plangebietes des einfachen Bebauungsplanes Nr. 201-1 „Nördlich Olvenstedter Platz/ Albert-Vater-Straße“ westlich und südlich in Teilen an den Plangebietsgrenzen rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 208-1.1 „Olvenstedter Platz-Südseite“ hatte die Errichtung eines Wohnhauses und Verbrauchermarktes mit ergänzenden kleinteiligen gewerblichen Nutzungen im EG zum Ziel. Das Plangebiet dieses B-Planes Nr. 208-1.1 kann zum westlichen Pol des NVB „Olvenstedter Straße“ gezählt werden - zentrenrelevanter Einzelhandel ist hier folglich zulässig. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 312-1 „verlängerter Westring“ schließt im Bereich der ehemaligen „Carl Hans Blume Lackfabrik“ (Harsdorfer Str. bis Albert-Vater-Straße) zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

Die Grünflächen der Kleingartenanlage „Schneeglöckchen“ im Kreuzungsbereich Europaring Albert-Vater-Straße sind in das Plangebiet mit aufgenommen, da langfristig aufgrund eines Überangebotes zu entscheiden ist, wie mit solchen Flächen umgegangen werden soll und die planungsrechtliche Ausgangslage mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zukünftig überarbeitet wird. Der Aufstellungsbeschluss dient dazu, ggf. planungssichernde Maßnahmen ergreifen zu können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (Gebiet nach § 34 BauGB). Der hiernach vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel (Art der Nutzung) enthalten soll. Für die Aufstellung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, da weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

**Anlage:**

DS0029/12 Anlage 1 Lageplan