

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0142/12	Datum 17.04.2012
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	03.07.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.08.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	04.09.2012	öffentlich	Beratung
Stadtrat	06.09.2012	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

Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 131-1 "Nachtweide" im Teilbereich

Beschlussvorschlag:

- Der seit dem 21.07.98 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 131-1 „Nachtweide“ soll gemäß § 1 Abs. 3 und 8 und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut in einem Teilbereich geändert werden im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der zu ändernde Teilbereich wird umgrenzt:

- Im Norden: von der Nordgrenze des Flurstückes 10017 und deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide und von der Nordwestgrenze des Flurstückes 10016 (Flur 275);
- Im Osten: von der Ostgrenze des Flurstückes 10016 (Flur 275);
- Im Süden: von der Südgrenze der Flurstücke 242/96, 242/79, von der Ostgrenze der Flurstücke 242/31 und 242/87, von der Südgrenze der Flurstücke 242/87, 244/4, 1883/244 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Westgrenze der Straße Nachtweide (alle Flurstücke Flur 275);
- Im Westen von der Westgrenze der Straße Nachtweide (Flurstück 1/1 der Flur 273).

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3

Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

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

2. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Bereich als gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche Schule sowie Grünfläche ausgewiesen.
Die Festsetzungen zur Erschließung sollen überprüft und dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Dabei sind auch die Grenzen und die Größe der einzelnen Nutzungsarten einschließlich der geplanten öffentlichen Grünfläche hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu prüfen.
Es sind Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zu treffen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		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...					
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 Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	26.10.2012
-----------------------------------	------------

Begründung:

Bereits seit ca. 15 Jahren besteht Baurecht für eine Entwicklung von Wohngebiets- und Mischgebietsflächen östlich der Nachtweide auf vormals gewerblich genutzten, brachliegenden Gewerbegrundstücken. Seit Rechtskraft des B-Planes gab es außer dem Neubau einer Grundschule (hierfür fand ein erstes Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen B-Planes im Jahr 2002 statt) keinerlei bauliche Entwicklung.

Die im mittleren Plangebiet Anfang der 90er Jahre realisierten Büroneubauten stehen seit Jahren weitgehend leer. Im südlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes, welcher fast ausschließlich gewerblich bis industriell genutzt war, besteht mittlerweile ebenfalls ein erheblicher Leerstand.

Eine der Ursachen der bisher nicht vollzogenen Realisierung der geplanten Festsetzungen im nördlichen Teil des Plangebietes sind vermutlich die Festsetzungen für umfangreiche, großzügig bemessene öffentliche Erschließungsanlagen und Grünflächen. Diese Festsetzungen sollen dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Außerdem soll untersucht werden, Teile der im Änderungsbereich derzeit festgesetzten Gewerbegebietsflächen als Mischgebiet oder Wohngebiet festzusetzen. Dabei ist der Bestand des Gewerbegebietes am Ostrand des Änderungsbereichs zu beachten, für diesen Betrieb ist weiterhin eine Erschließung langfristig zu sichern. Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Mischgebietsflächen sollen im Rahmen der B-Plan-Änderung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im rechtsverbindlichen B-Plan fehlen Festsetzungen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Das Plangebiet liegt außerhalb der im „Magdeburger Märktekonzept“ definierten zentralen Versorgungsbereiche. Mit der Planänderung soll deshalb eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen werden, um den Bestand des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Lübecker Straße“ zu sichern. Da für das Plangebiet bereits verbindliches Baurecht besteht, die Grundstücke auch langjährig baulich genutzt sind, soll für die Änderung des B-Planes das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Die bei der Planänderung berührten Umweltbelange – hier insbesondere der Immissionsschutz – sollen dennoch bei der Planänderung angemessen untersucht und berücksichtigt werden.

Das Planungsziel „öffentlicher Grünzug“ entlang der Schrote mit Fuß- und Radweg bleibt ebenfalls bestehen. Hier ist allerdings die Lage und Größe hinsichtlich der tatsächlichen Möglichkeiten zu prüfen unter Beachtung der notwendigen Erschließung des langjährig ansässigen Gewerbeunternehmens.

Anlagen:

DS0142/12 Anlage 1 Lageplan

DS0142/12 Anlage 2 rechtsverbindlicher B-Plan