Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0151/12** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 25.04.2012
Dezernat: VI	**Amt 61**		

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

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 134-8.1 "Alte Diamantbrauerei/Lübecker Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, welches umgrenzt wird:

   – im Norden: von der Nordgrenze der Flurstücke 331/2, 337/23, der Ostgrenze des Flurstückes 337/22, der Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstückes 3623/324, der Ostgrenze des Flurstückes 10456, der Nordgrenze der Flurstücke 3762/322, 321/6, 10243, der Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstückes 10358, der Ost- und Südgrenze des Flurstückes 10401, der Ostgrenze der Flurstücke 10493 und 10492, der Nordgrenze des Flurstückes 10495;
   – im Osten: von der Westgrenze der Gröperstraße (Flurstück 320/1);
   – im Süden: von der Südgrenze des Flurstückes 10496, der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 10164, der Südgrenze der Flurstücke 10468, 10467, 10461, der Westgrenze der Flurstücke 10461, 10467, 10466, der Südgrenze der Flurstücke 337/24, 10464, 10462, 10459, der Westgrenze der Flurstücke 10459, 337/24, der Südgrenze des Flurstückes 337/23;
   – im Westen von der Ostgrenze der Lübecker Straße (Flurstück 769)1), alle Flurstücke Flur 273;

   wird auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

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

2. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (10. Änderung) ist der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche, zu einem kleinen Anteil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

   Es bestehen folgende Planungsziele:
   Das Plangebiet soll als Mischgebiet entwickelt werden. Der Vorhabenträger möchte neben Wohnungen eine Kindertagesstätte, Kultureinrichtungen, private gesundheitliche, sportliche und kulturelle Nutzungen, die Weiterführung einer Privatbrauerei und Kaffeerösterei sowie ein Selfstorage (private Lagerräume). Dabei sollen die denkmalgeschützten Gebäude saniert und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.
   Die verkehrliche Erschließung soll durch Anbindung an die Lübecker Straße erfolgen. Der Bedarf öffentlicher Erschließungsflächen ist in Aufstellungsverfahren zu klären.
   Die planerischen Festsetzungen des für das Plangebiet bereits bestehenden einfachen B-Planes 134-5 hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind zu übernehmen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg, 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		
☐	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	
		☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
		☐ Anlage Kostenberechnung
☐	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	
		☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
		☐ 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	30.11.2012

Begründung:
Mit Schreiben vom 16.04.12 reichte der Vorhabenträger „City Reise und Immobilien GmbH“ den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens für eine vorhabenbezogenen B-Plan ein. Derzeit ist das Plangebiet rein gewerblich genutzt bzw. von einem hohen Leerstand gekennzeichnet. Zur Umsetzung des Investorenkonzepts, zur Herstellung der Zulässigkeit einer Mischnutzung in Sinne des geänderten Flächennutzungsplanes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Die Planaufstellung dient der Wiedernutzbarmachung der denkmalsgeschützten, stadtbildprägenden Bebauung der ehemaligen Diamantbrauerei.
Die Abgrenzung des Plangebietes ist vorrangig mit der Eigentümerstruktur begründet, aber auch mit dem realen Neuordnungsbedarf für Teilbereiche des Quartiers zwischen Lübecker Straße, Mittagstraße und Gröperstraße.
Da das Plangebiet Teil der bebauten Stadtlage ist, planungsrechtlich also Innenbereich darstellt, wäre auch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zulässig. Es bestehen bereits Erkenntnisse über Bodenbelastungen mit wesentlichem Untersuchungsbedarf in Bezug auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. Auch im Hinblick auf benachbarte gewerbliche Nutzungen mit Lärmemissionen (u.a. Werkzeugmaschinenfabrik) besteht Untersuchungsbedarf. Deshalb soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Umweltprüfung im Regelverfahren erfolgen.
Für das Plangebiet und umliegende Grundstücke besteht bereits der einfache Bebauungsplan Nr. 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“. Dieser B-Plan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, zentrenrelevanter Einzelhandel wird weitgehend ausgeschlossen zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Anwohner der Stadtteile Alte und Neue Neustadt. Die diesbezüglichen Festsetzungen sollen in den vorhabenbezogenen B-Plan 134-8.1 übernommen werden. Vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan 134-8.1 muss der B-Plan 134-5 für den betreffenden Teilbereich aufgehoben werden.

Anlagen:
DS0151/12 Anlage 1: Lageplan
DS0151/12 Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers