

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0158/15	Datum 15.04.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	11.08.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	01.09.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	01.10.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	08.10.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof"

Beschlussvorschlag:

- Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ wird unter Anwendung des § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert (4. und 5. Änderung).
- Der Bereich der 4. Änderung wird wie folgt umgrenzt:
 - im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10169 und 10124 (Flur 144),
 - im Osten durch die Westgrenze der Straße Zum Handelshof in geradliniger Führung (ohne Berücksichtigung der Einmündungen),
 - im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10170 (Flur 144),
 - im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10170 (Flur 144).

Der Bereich der 5. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 10227, 10226 und 10147 (teilweise) der Flur 144,
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 10231 (Flur 144),
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks 10231 (Flur 144),
- im Westen durch die Ostgrenze der Straße Zum Handelshof in geradliniger Führung (ohne Berücksichtigung der Einmündungen).

Die in ihrer Begrenzung vorstehend beschriebenen Gebiete sind im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

3. Die Planziele der 4. Änderung stimmen teilweise mit der Darstellung der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg überein. Für den südlichen Abschnitt wird der F-Plan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (eingeschränktes Gewerbegebiet zu Sondergebiet Einzelhandel). Das Planziel der 5. Änderung (allgemeines Wohngebiet) entspricht dem wirksamen F-Plan.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Änderungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg erfolgen.

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 Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Stellv. AL Stephan Herrmann
--------------------------------------	----	---	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	05.11.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Die Änderungsgebiete erstrecken sich östlich und westlich der Straße Zum Handelshof. Der Bereich der 4. Änderung besteht zu ca. zwei Dritteln aus Abbruchflächen. Der südliche Abschnitt ist mit zwei Baudenkmalen, dem Rinderetagenstall und der Kleinviehmarkthalle bebaut. Auf der unbebauten Fläche ist die Errichtung einer Wohnanlage (3-4 geschossige Gebäude mit jeweils mehreren Wohnungen) vorgesehen. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel mit ca. 4 000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Im Gebiet der 5. Änderung sind mehrere sechsgeschossige Wohngebäude geplant. Die Anlage konzentriert sich auf die speziellen Wohnbedürfnisse älterer Menschen (Service-Wohnen, betreutes Wohnen, ambulante Pflege) und soll von einem geeigneten Träger betrieben werden.

Die Änderungsgebiete liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für die allgemeinen Wohngebiete (WA), die u. a. durch Baulinien eng begrenzte Baufelder und eine geschlossene Bauweise mit zwingend fünf bis sieben Vollgeschossen enthalten, werden in dieser Form als nicht umsetzbar angesehen.

Der B-Plan 223-1 entspricht im südlichen Abschnitt der 4. Änderung nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Der westliche Teil der Schweinemarkthalle und der Rinderetagenstall sind nicht als Baudenkmale enthalten und damit die Festsetzungen nicht realisierbar.

Mit den geplanten Nutzungen steigt das Verkehrsaufkommen am Verkehrsknoten Liebknechtstraße/Zum Handelshof an, da dieser die zentrale Zufahrt zum gesamten ehemaligen Schlachthofgelände bildet. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens ist ausgeschöpft, so dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen nach derzeitigem Kenntnisstand nur durch weitere Maßnahmen bewältigt werden kann, die im Verfahren zu behandeln sind.

Der Bebauungsplan soll deshalb gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) geändert werden. Diese Verfahrensweise ist anwendbar, da es sich um eine innerstädtische, vormals baulich genutzte Liegenschaft handelt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 38 300 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, die maximal auf dem Gelände festgesetzt werden kann, überschreitet nicht den in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Wert von 20 000 m².

Die Grundstücksflächen der 4. und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 gehören einem Eigentümer, der die Planungskosten der Verfahren trägt und auch die bauliche Umsetzung der 4. Änderung plant. Für den Bereich der 5. Änderung ist die Realisierung durch einen Dritten vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, die Verfahrensschritte für die 4. und die 5. Änderung gleichzeitig durchzuführen. Sollte sich bei einem der Änderungsgebiete eine zeitliche Verzögerung ergeben, können so die B-Pläne auch gesondert weitergeführt werden. Damit wird die vorgesehene Realisierung durch verschiedene Erschließungsbausträger berücksichtigt.

Anlagen:

DS0158/15 Anlage 1 Lageplan