

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0445/16	Datum 24.10.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	20.12.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.01.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.01.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	26.01.2017	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Änderung des Geltungsbereiches, der Planungsziele sowie öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12"

Beschlussvorschlag:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich geändert.
Das Plangebiet wird wie folgt neu umgrenzt:
 - im Norden: von der Karl-Schmidt-Straße beginnend, entlang der Nutzungsgrenze (vorhandener Zaun) des Gebäudes Karl-Schmidt-Straße 43 bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 10172, entlang dieser Flurstücksgrenze und einer gedachten Verlängerung bis zur Ostgrenze der Schönebecker Straße (alle Flur 440);
 - im Osten: von der Ostgrenze der Schönebecker Straße (Flurstück 10346, Flur 440);
 - im Süden: von der Südgrenze der Sandbreite (Flurstück 10393, Flur 440);
 - im Westen: von der 39,00 Meter östlich gelegenen Parallele zur Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße (Flurstück 10171, Flur 440) und deren geradliniger Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der Südgrenze der Sandbreite; von einer Linie, die ab diesem Schnittpunkt 160,50 Meter nördlich im rechten Winkel bis zur Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße verläuft und im Anschluss daran von der Ostgrenze der Karl-Schmidt-Straße.

Der geänderte Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.
- Das Planungsziel wird wie folgt aktualisiert:
Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes

für großflächigen Einzelhandel mit einer Obergrenze von 4050 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ und die Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Form gebilligt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen und gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

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	
☐ 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 Frau Dr. Perlich, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	24.03.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.04.2015 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen (DS0415/14 Einleitung Satzungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Einzelhandelsstandort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten).

Mit Beschlusspunkt 1 dieser Drucksache wird eine Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Die Änderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Einbeziehung des angrenzenden Abschnitts der Schönebecker Straße ist erforderlich, da die Belange der verkehrlichen Erschließung über das Grundstück des Vorhabenträgers hinaus zu berücksichtigen sind (neue ampelgeregelte Zufahrt in der Schönebecker Straße).

Außerdem hat sich eine Veränderung in der nördlichen und westlichen Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben, so dass die nördliche und westliche Begrenzung des Geltungsbereiches geändert werden sollen.

Die Änderung der westlichen Abgrenzung resultiert aus der Änderung des Konzeptes des Vorhabenträgers zum Umgang mit dem Bodenaushub, der bei der Realisierung des Vorhabens anfällt. Durch den Vorhabenträger wurde eine Kostenschätzung erarbeitet, aus der sich ergab, dass die Entsorgung des Aushubs bis zu einer Verwertungsklasse Z 2,0 kostengünstiger ist als die geplante Verwertung auf dem eigenen Grundstück. Boden für die erforderliche Abdeckung des Bodenaushubs mit Boden der Verwertungsklasse Z 0 müsste vom Vorhabenträger erworben werden. Darüber hinaus wäre die Idee, die Aufschüttung teilweise als Lebensraum für die vorgefundene Blauflügelige Ödland- und Sandschrecke zu nutzen, nicht mit den Vorschriften der LAGA M20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vereinbar.

Da derzeit keine konkrete Nutzung des ca. 5.700 qm großen, bisher als private Grünfläche /Aufschüttung vorgesehenen Geländes feststeht, hat der Vorhabenträger darum gebeten, die Fläche bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszugliedern. Die Lage des geplanten Fuß-/Radweges wurde in nordwestliche Richtung verschoben.

Der zweite Beschlusspunkt betrifft die Änderung der Planungsziele. Mit dem Einleitungsbeschluss war, entsprechend der Empfehlung einer GMA-Studie vom 11.12.2013, die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel auf maximal 2000 m² begrenzt worden. Das aktuelle Vorhaben des Vorhabenträgers sieht eine Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel von 4050 m² vor, um das denkmalgeschützte Gebäude erhalten zu können. Der Stadtrat als Träger der Planungshoheit muss über eine Änderung des Planungsziels beschließen. Auf die Informationsvorlage I0355/15 wird verwiesen.

Mit den Beschlusspunkten 3 und 4 wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestätigt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Baurecht für ein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geschaffen. Die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, da für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Durch die Entscheidung für den Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde wird eine vom einfachen Bebauungsplan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels abweichende Zielstellung verfolgt. Zur Nachnutzung des Baudenkmals sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft treten.

Anlagen:

DS0445/16 Anlage 1 Lageplan

DS0445/16 Anlage 2 Planentwurf

DS0445/16 Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht

DS0445/16 Anlage 4 Verkehrsuntersuchung

DS0445/16 Anlage 5 Baugrundgutachten

DS0445/16 Anlage 6 GMA Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten 11.12.2013

DS0445/16 Anlage 7 GMA Stellungnahme der GMA Gesellschaft für Markt und
Absatzforschung mbH vom 08.06.2015

DS0445/16 Anlage 8 GMA Stellungnahme der GMA Gesellschaft für Markt und
Absatzforschung mbH vom 17.05.2016