

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0049/03	Datum 28.01.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr Umweltausschuss	04.03.2003 13.03.2003 04.03.2003	 X X	X	X		

beschließendes Gremium Stadtrat	03.04.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 31, 63, 66, 68	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Behandlung der Anregungen und Hinweise zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" in einem Teilbereich

Beschlussvorschlag:

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof" vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Der Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Anlage der Drucksache) wird gebilligt.

2. Zur Behandlung der Anregungen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Industrie- und Handelskammer, Stellungnahmen vom 28.05.02, 16.12.02,

Anregungen

Stellungnahme vom 28.05.02:

Als Rahmenbedingung zur Ansiedlung eines SB-Warenhaus auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes ist das Magdeburger Märktekonzept heranzuziehen, insbesondere die zukünftigen Leitvorstellungen:

- keine weiteren Einzelhandelsflächen in dezentralen Lagen auszuweisen
- eine restriktive interkommunale Ansiedlungspolitik einzuhalten
- stärken der Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche; auch durch baurechtliche Festsetzungen

Es ist festzustellen, dass das Schlachthofareal entsprechend dem Magdeburger Märkte- und Zentrenkonzept keine "Zentrenkategorie" aufweist. Im Gegenteil, mit der Realisierung des SB-Warenhauses würde im Spannungsfeld der bisherigen Stadtteilzentren Große Diesdorfer Straße und Halberstädter Straße sowie von Subzentren und Nahversorgungsbereichen ein weiteres Stadtteilzentrum entstehen.

In Anbetracht der vorgenannten Aspekte, als auch der Einzelhandels- und Flächenentwicklung der Stadt Magdeburg insgesamt, sowie der demographischen Rahmenbedingungen stimmt die Planung eines SB-Warenhauses im Schlachthofgelände der Stadt Magdeburg und damit die Änderung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung bedenklich.

Auf Grund jetziger Erkenntnisse wird die Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf dem "dezentralen" Standort Schlachthofgelände nicht getragen. Dieser Standpunkt war bereits Gegenstand der Stellungnahme der IHK zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223-1, Schlachthof, im Jahre 1997.

Mit Blick auf die Ziele der relevanten Bauleitpläne als auch auf den Standpunkt des Stadtplanungsamtes, wonach für die in Rede stehenden Hallen grundsätzlich eine Nachnutzung durch Gewerbebetriebe erwartet werden kann, hat aus der Sicht der Industrie- und Handelskammer die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, produktionsnahen Dienstleistungen und Handwerk für diesen Standort weiterhin Priorität. Die Anstrengungen der Landeshauptstadt Magdeburg zur Entwicklung des Wirtschaftsstandortes sollten diesem Ansatz nachhaltig Rechnung tragen.

Die Industrie- und Handelskammer wird abschließend Stellung nehmen sobald die Standortuntersuchung der GMA vorliegt.

Stellungnahme vom 16.12.02:

Die Änderung der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Industrie- und Handelskammer Magdeburg nicht getragen.

Auf die Stellungnahme vom 28.05.02 wird verwiesen.

Abwägung

Für den hier vorliegenden begründeten Einzelfall wird empfohlen, entgegen den Leitvorstellungen des Magdeburger Märktekonzeptes, die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb der festgelegten Stadtteilzentren zuzustimmen und die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 entsprechend dem vorliegenden Entwurf zu billigen.

Die Abweichung gegenüber den Leitvorstellungen des Magdeburger Märktekonzeptes sind wie folgt begründet:

1) Laut des vorliegenden Markt- und Standortgutachtens ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes positiv zu bewerten.

Die sehr gute Pkw-Erreichbarkeit sowie bevölkerungsstarke Wohnquartiere im unmittelbaren Umfeld des Standortes begünstigen die Etablierung eines SB-Warenhauses.

Eine dominierende Position des geplanten SB-Warenhauses ist nicht zu erkennen.

Strukturelle Auswirkungen auf das abgestufte Versorgungsnetz im Einzugsgebiet sowie Auswirkungen auf innerstädtische Fachgeschäfte mit einem spezialisierten Sortiment sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der hohen Verkehrsgunst des Standortes ist mit überdurchschnittlichen Streuumsätzen, d. h. Umsätzen mit Kunden außerhalb des Marktgebietes zu rechnen.

2) Die Erhaltung der historisch wertvollen und denkmalgeschützten ehemaligen Schweine- und

Rindermarkthallen ist nur möglich, wenn kurzfristig die Gebäude eine neue Nutzung erhalten. Ein Betreiber konnte für die Nachnutzung der Gebäude als Selbstbedienungswarenhäuser von dem Projektentwickler des Schlachthofgeländes vertraglich gebunden werden. Die Umsetzung des Projektes als auch der Erhalt der Hallen wird so gewährleistet.

3) Mit der Ansiedlung des Selbstbedienungswarenhäuses erhält das Planungsgebiet Schlachthof einen wirtschaftlichen Impuls, dass den Vollzug der Bebauung des Gesamtgebiets entsprechend den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes begünstigt und somit eine zügigere Umsetzung erwarten lässt.

4) Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) lässt keine beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen durch das geplante Selbstbedienungswarenhäuser erwarten.

2.1 Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 35, Obere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.09.02

Anregung

Die im Bereich des Gebäudes Nr. 28 (Börse) ausgewiesenen Stellplätze sind denkmalfachlich bedenklich, da die Grünfläche um die Börse zu deren bewusst gestalteten Umfeld gehört. Es wird angeregt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch zu diesem Aspekt zu ändern.

Abwägung

Es ist festzustellen, dass für das Baugebiet GEe 15 (Standort der ehem. Börse, Gebäude 28) weder im rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch in der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Anordnung der Stellplätze durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß § 53 Abs. 6 BauO LSA auf dem Baugrundstück herzustellen.

Der Bebauungsvorschlag zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde in Bezug auf die Anordnung der Stellplätze im Baugebiet GEe 16 unverändert aus dem Bebauungsvorschlag zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurde eine Stellplatzprognose für die einzelnen Baugebiete erstellt, und mit Hilfe des Bebauungsvorschlags die Anordnung der prognostizierten Stellplätze untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass es nicht möglich ist, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage im Baugebiet nachzuweisen (zu kleines Baugrundstück) oder die Stellplätze einem anderen Baugebiet zuzuordnen.

Da sich die Sachlage nicht geändert hat, kann auf eine oberirdische Anordnung der Stellplätze im Bereich der Grünfläche um die Börse nicht verzichtet werden. Die Stellplätze wurden deshalb im Bebauungsvorschlag zur 1. Änderung dargestellt.

2.2 Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3 Regierungspräsidium Magdeburg, Dezernat 46, Immissionsschutzbehörde
Stellungnahme vom 19.09.02

Anregung

Gemäß §§1,50 Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.05.90 sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.

Das überarbeitete Gutachten ermittelt Werte, die über den geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, der Verweis auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist nicht ausreichend.

In den Plan sind Lärmpegelbereiche aufzunehmen.

Sollte eine Grundrisslösung angestrebt werden, so ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Abwägung

Im Bebauungsplan können keine Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt werden, sondern nur die daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen, z.B. passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält eine Festsetzung zum Schallschutz -Verkehrslärm, die aussagt, dass die geplante Bebauung durch Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen (ausreichend dimensionierte Außenbauteile, Orientierung der schutzbedürftigen Räume) den vorhanden/prognostizierten Lärmpegeln entgegenwirken muss.

Durch Hinweis im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel genannt und auf die Gutachten verwiesen, aus denen die Lärmpegelbereiche zu entnehmen sind.

2.3 Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Städtische Werke Magdeburg GmbH (SWM), Elektroversorgung,
Stellungnahme vom 09.09.02

Anregungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen die erforderlichen Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektro gemäß Baugesetzbuch entsprechend der Lage in der rechtsverbindlichen Fassung festgesetzt werden. Eine mögliche Verschiebung einzelner Standorte kann diskutiert werden.

Der Verschiebung der Versorgungsfläche im Baugebiet GEE 17 in Richtung Süden in das geplante SO wird zugestimmt. Eine Verschiebung der gleichen Versorgungsfläche mit der Baugrenze nach Norden (der Standort verbleibt dann im GEE 17) wird nicht zugestimmt.

Der Verlegung der bestehenden Trafostation östlich des Gebäudes 49 wird nicht zugestimmt.

Die Versorgungsfläche Elektro an der südwestlichen Ecke Schlachthofstraße/ Straße 2.07 liegt innerhalb des Geltungsbereiches!

Die kundeneigene Anlage wird nicht mehr benötigt und kann entfallen. Die Ersatzanlage wird im GE 6 errichtet.

Abwägung

Die Versorgungsflächen wurden entsprechend dem mit der SWM am 20.09.02 abgestimmten Plan Nr.4/A-1.03 vom 19.09.02 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begründung wurde fortgeschrieben.

2.4 Beschluss: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird gemäß §3 Abs.2 BauGB beauftragt, die Bürger und Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Dr. Trümper
Oberbürgermeister

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	Finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
X						

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes	Sachbearbeiter	Unterschrift AL
Amt	Karin Richter, Tel.: 5391	Dr. Eckhart Peters

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky
---------------------------------------	--------------	------------------

Begründung