Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0409/17** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 04.09.2017
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	17.10.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.11.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	02.11.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.11.2017	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 "Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:

   - im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 10196 und 10033,
   - im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 10033 und 10196,
   - im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 10196,
   - im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 10196,
   (alle Flurstücke befinden sich in der Flur 234)

   wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
   Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
   Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in Anwendung des §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

   Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als gewerbliche Fläche dargestellt.

   Planungsziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes als Pflegezentrum mit Wohnbebauung, Arztpraxen, Therapiezentrum und Pflegestützpunkt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch, Tel.: 5393	Unterschrift AL'in Heide Grosche

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

Termin für die Beschlusskontrolle	14.12.2017

Begründung:

Die Flurstücke 10033 und 10196 (Flur 234) umfassen ca. 23.000 m². Es handelt sich um das Gelände einer ehemaligen Lackfabrik im Kreuzungsbereich Europaring / Harsdorfer Straße. Die an der Harsdorfer Straße für den Fabrikanten Carl Hans Blume errichtete denkmalgeschützte Villa (Harsdorfer Straße 22) wurde vor einigen Jahren mit einem entsprechenden Grundstück aus der Betriebsfläche herausgelöst. Sie wird als Wohngebäude genutzt. Die nördlich anschließenden umfangreichen Betriebsgebäude standen nicht unter Denkmalschutz und wurden bereits abgerissen.

Das Gelände ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 312-1 „Verlängerter Westring“. Die Satzung wurde 1998 beschlossen. Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan geändert. Diese 1. Änderung bezieht sich maßgeblich auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches fast ausschließlich aus dem Gelände der vormaligen Lackfabrik gebildet wird. Die Änderung besteht in einer zusätzlich aufgenommenen textlichen Festsetzung, die den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt.

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche jedoch als gewerbliche Baufläche und Altlastenverdachtsfläche aus. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a BauGB anzupassen. Der Altlastenverdacht wird im Verfahren geprüft und berücksichtigt.

Eine dem Planungsziel entsprechende Nutzung als Therapie- und Pflegezentrum auf den Flächen der ehemaligen Lackfabrik ist städtebaulich erwünscht.
Es ist eine Staffelung der Nutzung von Süd nach Nord von Therapiezentrum (ca. 4.000 qm) über ein Ärztehaus mit Ergo- und Physiotherapie (ca. 1.800 qm) und eine Tagespflegestation mit Wohngemeinschaften (ca. 6.800 qm) bis zu Betreutem Wohnen (ca. 8.000 qm) geplant.
Die Themen Altlasten, Schallschutz und Erschließung werden im B-Plan-Verfahren bearbeitet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewendet werden, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung bereits bebauter Flächen handelt. Mit ca. 23.000 m² Gesamtfläche unterschreitet das Plangebiet den Schwellenwert von 20.000 m² bebaubarer Grundfläche, da das Plangebiet einen Anteil an Straßenverkehrsflächen von mindestens 10 % umfasst und die Bauflächen eine maximale Versiegelung von 80 % aufweisen werden. Somit wird auch keine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht gegeben.

Anlagen:

DS0409/17 Anlage 1 Lageplan
DS0409/17 Anlage 2 Antrag Vorhabenträger