

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0485/17</b>	<b>Datum</b> 17.10.2017
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	14.11.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	28.11.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.11.2017	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	07.12.2017	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“, in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Umweltamt Magdeburg - untere Immissionsschutzbehörde (UIB) - 18.09.2017

#### a) Stellungnahme:

Aus Sicht der UIB wird eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen B-Planes 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ gefordert.

Die schalltechnische Untersuchung hat durch eine nach § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für

Schallschutz zu erfolgen.

b) Abwägung:

Der Hinweis kann nur i.R.d. Überplanung des gesamten Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes 223-1 (6. Änd.) berücksichtigt werden, der alle Teil-BP in seinem Geltungsbereich inkludiert.

Das Stadtplanungsamt wird eine entsprechende Beauftragung veranlassen.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Umweltamt Magdeburg - untere Naturschutzbehörde (UNB) - 05.10.2017

a) Stellungnahme:

Der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan ist eine aktualisierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das gesamte Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beizufügen.

Begründung:

Im Gebiet des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ hat es bereits eine Reihe von Änderungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gegeben. Durch den Verzicht auf einen Umweltbericht und die Nichtanwendbarkeit der Eingriffsregelung ist nur schwer nachzuvollziehen, ob und ggf. inwieweit dieses Vorgehen bereits zu einer Verschlechterung der Umweltsituation geführt hat.

Vorliegend ist eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Fläche des Schulstandortes im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ gegeben. Ein Teil der Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan als WA mit einer GRZ von 0,4 und als GE mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche für den Schulneubau hingegen ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen.

b) Abwägung:

Dem Hinweis kann i.R.d. vorliegenden Planung nicht gefolgt werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ kann nur im Zuge der 6. Änderung vorgenommen werden. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ kann durch Gegenüberstellung dieses vorhabenbezogenen B-Planes 223-1.3 zum rechtskräftigen Bebauungsplan überschlägig die Wertpunktbilanz hinsichtlich der geplanten Versiegelung und der grünordnerischen Festsetzungen geprüft werden.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Industrie- und Handwerkskammer Magdeburg - 31.08.2017

a) Stellungnahme:

Mit den vorliegenden Unterlagen soll das Planungsrecht u.a. für die Umsiedlung des Unternehmens POCO Domäne und die Nutzung der Hermann-Gieseler-Halle nach Beendigung deren Zweckbindung ab 2020/21 geschaffen werden.

Für die Hermann-Gieseler-Halle soll zukünftig der Handel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente (mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig sein.

Im Magdeburger Märktekonzept ist der Standort bisher nicht für die Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen. Gemäß den Festlegungen des Märktekonzeptes sind auch nichtzentrenrelevante Sortimente außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren zu beschränken.

Die bereits am Standort ansässigen Unternehmen konnten sich i.R.d. Denkmalschutzklausel des Magdeburger Märktekonzeptes ansiedeln.

Aus Sicht der IHK Magdeburg müssen nicht alle denkmalgeschützten potenziellen Brachen saniert und wiederhergerichtet dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden.

Für den Standort Hermann-Gieseler-Halle gilt es, Alternativen auszuloten und anderen Branchen Chancen einzuräumen. Wir regen daher an, den Standort für gewerbliche Ansiedlungen freizuhalten.

b) Abwägung:

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt, indem für die Nachnutzung der Hermann-Gieseler-Halle ein breit aufgestellter Nutzungskatalog festgesetzt wurde.

Somit ist eine wirtschaftlich darstellbare Nachnutzung der Hermann-Gieseler-Halle, die aufgrund der jetzigen Nutzung frühestens ab 2021 erfolgen kann, durch den Investor gesichert.

Der Standort ist aufgrund der umliegenden Nutzung nicht für klassisches Gewerbe geeignet, deswegen wurde in den Nutzungskatalog nicht wesentlich störendes Gewerbe gemäß § 6 (1) BauNVO aufgenommen.

Mit dem Magdeburger Märktekonzept besitzt die Landeshauptstadt ein bewährtes Steuerungsinstrument als Handlungsgrundlage, das die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen konzentriert. Das Märktekonzept beinhaltet bezüglich der nicht zentrenrelevanten Sortimente folgende Aussage: *"Auch zukünftig sollen Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren beschränkt werden. Dies betrifft auch nicht zentrenrelevante Sortimente, die – soweit die Flächenkapazitäten es ermöglichen – vorrangig an ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden sollen. So kann angesichts der limitierten ökonomischen Ressourcen eine versorgungsstrukturelle und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden."* (Magdeburger Märktekonzepte 2007, Seite 84)

Das Plangebiet „Klaus-Miesner-Platz“ stellt eine städtebaulich gut integrierte Lage dar, die exzellent an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden ist; überdies wird eine bestehende innerstädtische Brache nachgenutzt, so dass mit ökonomischen Ressourcen nachhaltig umgegangen wird. An den ausgewiesenen Fachmarktstandorten gibt es darüber hinaus keine bestehenden Flächenkapazitäten, welche die Ansiedlung der festzusetzenden Nutzungen ermöglichen würde. Am bestehenden Standort in der Wasserkunststraße gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten für Poco-Domäne.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

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

## 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...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

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 Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch Tel.: 5393	Unterschrift AL'in Heide Grosche
--------------------------	--	-------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	05.01.2018
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 23.02.2017 (Beschluss-Nr. 1293-038(VI)17) die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ beschlossen.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (Umsiedlung POCO-Domäne und Nachnutzung der Hermann-Gieseler-Halle) und die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen sowie die Sicherung der Flächen für die öffentliche und private Erschließung somit die Durchwegung des Plangebietes und der Erhalt bzw. die Entwicklung der Grünflächen im Bereich der Böschung entlang des Westrings vorgesehen.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in den Entwurf eingearbeitet wurden. Mit dem Beschluss der Zwischenabwägung sowie zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung (DS0486/17) soll das Satzungsverfahren fortgeführt werden.

**Anlagen:**

DS0485/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen