

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 61	Drucksache DS0250/03	Datum 22.04.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	13.05.2003		X	X		
Umweltausschuss	03.06.2003	X				
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	12.06.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	03.07.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter 63	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Alt-Fermersleben 10 b

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage enthaltenen Antrag für das Grundstück Alt-Fermersleben 10 b wird abgelehnt.

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
	keine <input type="checkbox"/>			

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	Heidrun Bartel, Tel.Nr.:540 5389	Dr. Eckhart Peters

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

Begründung

Das Grundstück Alt-Fermersleben 10 b (Flurstücke 37/3, Teilflächen aus 39/1, 40, 41, 42 Flur 466) befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Der umgebende Bestand entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Für das Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Die planungsrechtliche Prüfung ergab, dass das Einfügungsgebot des § 34 BauGB aus folgenden Gründen nicht erfüllt ist:

Das nähere Umfeld des Standorts ist von straßenbegleitenden mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt die in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Die Häuser Alt-Fermersleben 10, 10 a und 11 stehen mit dem Giebel auf der Grenze des Flurstücks 37/3. Die durch den Bestand vorgegebene hintere Baugrenze beträgt ca. 18 m. Darin ist bereits eine Erweiterungsmöglichkeit für Anbauten eingeschlossen. Das Gebäude soll nicht innerhalb der von den vorhandenen Bauten bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche eingeordnet und abweichend von der das Gebiet prägenden geschlossenen Bauweise als Solitärgebäude errichtet werden. Darüber hinaus sind gem. § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Dieser wird mit 70 Stellplätzen um etwa 45 Stück überschritten. Auch die beabsichtigte vollständige Versiegelung des Baugrundstücks ist nicht mit dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB vereinbar.

Die Nutzung selbst wäre grundsätzlich genehmigungsfähig. In einem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO Läden zur Gebietsversorgung allgemein zulässig. Dazu gehören auch Discountmärkte. Die Größe des Einzelhandelsbetriebs liegt noch nicht über der Vermutungsgrenze für die Großflächigkeit solcher Betriebe von 1 200 m² Bruttogeschossfläche oder 700 m² Verkaufsfläche (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Der Standort ist nicht im Märktekonzept als Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Die Versorgung des Stadtteils Fermersleben mit Produkten des täglichen Bedarfs soll im Bereich des Otto-Lehmann-Platzes gewährleistet werden. Die Errichtung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes außerhalb dieses im Märktekonzept definierten Bereiches würde zu einer weiteren Schwächung der Zentrenstruktur führen. Der Siedlungsbereich auf der Westseite der Straße Alt-Fermersleben zwischen Am Fort und Felgeleber Straße weist eine homogene städtebauliche Struktur auf. Die Bebauung umschließt großzügige begrünte Hofflächen mit zum Teil umfangreichen Altbaumbestand und besitzt damit eine entsprechende Wohnqualität. Die geplante intensive gewerbliche Nutzung des Grundstücks Alt-Fermersleben 10 b, in die auch ca. 400 m² Fläche einbezogen werden sollen die zum Wohngrün der Grundstücke in der Zinckestraße gehören, stellt einen negativ zu bewertenden Eingriff für die unmittelbar benachbarte Blockrandbebauung dar die zum Teil unter Denkmalschutz steht (Lärm, Mikroklima). Das Vorhaben ist nicht als nachhaltig im Hinblick auf den langfristigen Erhalt des Gebiets als Wohnstandort zu sehen, der mit der Ausweisung als Kerngebiet im Stadtumbauprogramm Ost beabsichtigt ist.