

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0435/20	Datum 05.08.2020
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	01.12.2020	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	08.12.2020	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	14.01.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	21.01.2021	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 255-3.1 "Berliner Chaussee/Friedrich-Ebert-Straße"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB sowie § 12 Abs. 2 BauGB soll für das Gebiet, das umgrenzt wird:

- im Norden von der Berliner Chaussee,
- im Westen von der Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden vom Gübser Weg und
- im Osten von einem Discounter und einem Baumarkt

auf Antrag des Vorhabenträgers, unter Berücksichtigung klima- und umweltrelevanter Belange, ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet, bestehend aus den Flurstücken 5/1, 5/2, 5/3, 5/8, 5/12 und 13/1 der Flur 722, ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der gewerblichen Brachfläche einen Vollsortimenter mit 1.600 qm Verkaufsfläche + ca. 100 qm Gastronomie als Standortverlagerung des benachbarten REWE-Marktes an der Friedrich-Ebert-Straße zu errichten.

Zusätzlich ist auf dem Grundstück ein 4geschossiger Gebäudekörper mit ca. 5.000 qm Bruttogeschossfläche und folgenden Nutzungen geplant:

- nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel, Küchen, Sanitär-/Badeeinrichtungen, Matratzen, Pflanzen, Auto- und Motorradzubehör sowie
- Nutzungen zum Gesundheitswesen wie Apotheke, Arztpraxen, Physiotherapie, Sportstudio und nicht störendes Gewerbe
- Gastronomie (ca. 350 qm BGF).

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist in einem gesonderten Verfahren zu ändern.

Die Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen.

Die ebenerdigen Stellplätze sind mit einem „Baumdach“ zu versehen. Hierzu sind für jeweils 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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	
<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/Fachbereich	Sachbearbeiter Herr Wiesmann Tel.: 5388	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
-----------------------------------	---	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	19.02.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

An der Verkaufsfläche Vollsortimenter besteht Interesse des benachbarten REWE Standorts, in der Friedrich-Ebert-Straße, da der vorhandene Standort keine aktuell wirtschaftliche Größe aufweist. Die Begrenzung auf 1.600 qm Verkaufsfläche entspricht der Empfehlung der Auswirkungsanalyse. Hierin wurde sowohl eine Erweiterung des LIDL-Marktes als auch eine Nachnutzung des Altstandortes als „worstcase“ berücksichtigt. Ziel der Flächenbegrenzung ist es, auch bei der „worstcase“ Betrachtung keine Umverteilungseffekte der vorhandenen Lebensmittelmärkte über 10 % zu bekommen.

Der B-Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor. Bei einer Geltungsbereichsfläche von 17.935 qm und einer geplanten Versiegelungsfläche von 12,985 qm (GRZ = 0,75) wird die Obergrenze der voraussichtlich versiegelten Fläche zur genannten Obergrenze von 20.000 m² nicht überschritten. Zu beachten ist zudem, dass es sich um einen starkversiegelten Konversionsstandort handelt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im beschleunigten Verfahren (§ 13 a Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Das heißt, hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2020 gemäß dem Stadtrat-Beschluss-Nr. 403-011(VII)20 beschlossen:

Für die künftige Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien werden, in Umsetzung der gemeindlichen Planungshoheit, folgende städtebauliche Zielstellungen angestrebt:

- Die Flachdächer aller Märkte sollen künftig aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes begrünt werden.
- Ebenerdige Parkplätze sollen aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach überstellt werden.

Anlagen:

DS0435/20 Anlage 1 Lageplan

DS0435/20 Anlage 2 Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan

DS0435/20 Anlage 3 Bauungskonzept des Antragstellers

DS0435/20 Anlage 4 Auswirkungsanalyse