

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0171/21	Datum 14.04.2021
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	01.06.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	15.06.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	08.07.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	15.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 428-1.2 "Zum Bördepark"

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs.1 Satz 1 **und** 13 a BauGB sowie § 12 Abs. 2 BauGB soll für das Gebiet in der Flur 609, das umgrenzt wird:
 - Im Norden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 22/4, 21/10, 21/12, 18/14 und 10157,
 - Im Osten: durch die Ostgrenzen der Flurstücke 18/15, 18/28 und 18/29 (bzw. durch die Ostgrenze des Bebauungsplanes Nr. 428-1B „Salbker Chaussee Nordseite“),
 - Im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 18/30 und 18/21, die südliche Straßenbegrenzung der Straße „Zum Bördepark“ und die nördliche Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 18/19 (bzw. die südliche Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 428-1B „Salbker Chaussee Nordseite“),
 - Im Westen: durch die nördlichen Flurstücksbegrenzungen der Flurstücke 1555, 1553 und 21/6, die östlichen Flurstücksbegrenzungen der Flurstücke 21/18 und 21/19 und die nördliche Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 22/2 und die östliche Flurstücksbegrenzung des Flurstücks 1524/22.

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

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 Gewerbefläche dargestellt.

Planungsziel ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg erfolgen. Der Öffentlichkeit wird innerhalb dieser 14-tägigen Offenlage die Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben

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 61	Sachbearbeiterin Frau Wöbse, Tel.: 5389	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Herr Rehbaum
--	---------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	12.08.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

Auf Antrag des Vorhabenträgers PORTA OST V + V GMBH & CO.KG soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.000 m² und den dazugehörigen erforderlichen Stellplatzanlagen- und Erschließungsanlagen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der neu geplante Selbstbedienungsmarkt soll das bestehende Möbelhaus im Osten des Plangebietes ergänzen und das Warensortiment „Möbel“ um ein Niedrigpreissegment erweitern.

Die Planung entspricht den Zielvorstellungen des am 06.05.21 im Stadtrat beschlossenen Magdeburger Märktekonzeptes.

Darin ist der entsprechende Standort als Sondergebiet mit nicht zentrenrelevantem Sortiment dargestellt. Es handelt sich außerdem um eine Nachverdichtung im Bestand einer vorhandenen Einzelhandelsagglomeration.

Hierzu wurde bereits im Jahre 2013 ein Änderungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B-Plan Nr. 428-1A eingeleitet und nahezu zum Abschluss gebracht. Im Laufe des Verfahrens haben sich bezüglich des Konzepts Änderungen ergeben, die den Vorhabenträger veranlasst haben, das Verfahren nicht zu Ende zu führen. Zudem gab es planungsrechtlichen Klärungsbedarf im Zusammenhang mit dem bestehenden Porta-Möbelhaus. Die Umsetzung des Vorhabens lässt sich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Einbeziehung der Flächen des Porta-Möbelmarktes erzielen.

Im Plangebiet sind zwei Bebauungspläne rechtswirksam.

Die westliche Teilfläche des Plangebietes, auf der der Möbelmarkt entstehen soll, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 428-1A und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Um das Projekt zu verwirklichen, ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und damit eine Änderung der bestehenden Festsetzung erforderlich.

Der östliche Teil des B-Plans liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 428-1B.

In diesem Areal ist es notwendig, östlich der Straße „Zum Bördepark“ die Festsetzung des B-Plans Nr. 428-1B an die tatsächliche Nutzung anzupassen und damit den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Einleitung des vorhabenbezogenen B-Plans notwendig. Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 428-1A und Nr. 428-1B werden im Geltungsbereich der B-Planes Nr. 428-1.2 zum Teil nachrichtlich übernommen bzw. der Neuplanung angepasst. Zudem ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ziel ist die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von derzeit gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung „Einkaufszentrum Bördepark“ analog der östlich anschließenden Fläche.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB liegen vor.

Die Grundflächengröße nach § 13 a Abs. 1 BauGB beträgt hier ca. 35.803 m².

Es wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage 2). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da im Plangebiet schützenswerte Bäume gemäß der Magdeburger Baumschutzsatzung zu fällen sind, ist eine angemessene Ersatzpflanzung notwendig.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bodennutzungen vorbereitet, sondern lediglich bereits vorgenommene Bodeneingriffe in Ihrer Nutzung umstrukturiert.

Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuches berücksichtigt.

Aus dem „Maßnahmenkatalog zum Masterplan 100% Klimaschutz“ wird die Maßnahme B 2.3 - Klimaverträgliche Stadtentwicklung (B-Plan der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung) umgesetzt.

Aus dem Klimaanpassungskonzept werden die Maßnahmen M-13 und M-21 wie folgt umgesetzt:

M-13 - Begrünung von Gebäuden im Bebauungsplan: Dach- und Fassadenbegrünung

M-21 – Erhalt und Entwicklung grüner Elemente: Festsetzung zu Erhalt und Anpflanzung Straßenbäumen, Grundstücksbegrünung, Begrünung von Stellplätzen.

Durch den Bebauungsplan wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben geschaffen wird.

Anlagen:

DS0171/21 Anlage 1 Lageplan

DS0171/21 Anlage 2 Vorprüfung des Einzelfalls

DS0171/21 Anlage 3 Vorhabenkonzept

DS0171/21 Anlage 4 B-Plankonzept