

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Die Oberbürgermeisterin –		<b>Drucksache</b> <b>DS0611/23</b>	<b>Datum</b> 01.11.2023
<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>
Die Oberbürgermeisterin	09.01.2024	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.02.2024	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	22.02.2024	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.03.2024	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 66, FB 23, FB 62, FB 67, III, VI/04</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X
	<b>Klimarelevanz</b>	X	

### **Kurztitel**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302-7 "Harsdorfer Straße/Europaring"

### **Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1, § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 13a BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 10282 (Straßenbahntrasse Olvenstedter Chaussee);
  - Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 10282 (westliche Grenze des Europarings);
  - Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 10282 (nördliche Grenze des Grundstücks Harsdorfer Straße 22);
  - Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 10282 (östliche Grenze der Kleingartenanlage „Sonnenblume“)

unter Berücksichtigung klima- und umweltrelevanter Belange ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehende beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Es ist beabsichtigt einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

2

Die Kubatur und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sollen entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhalten bleiben. Die Gebietskategorie wird entsprechend der Baunutzungsverordnung festgelegt.

3. Das Plangebiet ist mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ überplant. Dieser Bebauungsplan soll mit Ergänzungen und Änderungen als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dienen. Die Stellplatzproblematik und die äußere und innere Erschließung sind an die geänderten Bebauungsplaninhalte anzupassen.
4. 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, von einer frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 302-5.1 „Therapiezentrum Harsdorfer Straße 22“ tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 302-7 „Harsdorfer Straße/Europaring“ außer Kraft.
6. Der Flächennutzungsplan ist nach Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 302-7 „Harsdorfer Straße/Europaring“ im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen

## 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...					
<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(r) Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Gebser, Tel.: 5393	Unterschrift AL
-----------------------------	--	-----------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	15.03.2024
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Das Plangebiet ist mit einem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant. Aufgrund von wirtschaftlichen und politischen Interessensänderungen sind die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr vollinhaltlich umsetzbar. Das Konzept zur Errichtung eines Therapiezentrums muss aufgegeben werden. Daher ist eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen. Grundsätzlich sollen jedoch, soweit möglich, die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen weiterhin Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplanes bleiben. Die festgesetzten Baufelder sollen nicht verändert werden.

Die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten bietet dem Eigentümer somit eine breitere Palette zur Vermarktung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch die Vorhabenbezogenheit und somit die Bindung an nur einen Vorhabenträger aufgegeben.

Die festgesetzten Sondergebiete sind in die Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (§ 4 bis § 8 BauNVO) zu überführen und unter Berücksichtigung der Lärmbelastung festzusetzen. Die schalltechnische Untersuchung ist zu aktualisieren.

Im Rahmen der Aufstellung muss die innere und äußere Erschließung geklärt werden. Inwieweit die private Verkehrsfläche beibehalten wird, muss geprüft werden. Der städtebauliche Vertrag muss an die veränderten Bebauungsplaninhalte angepasst werden bzw. aufgehoben werden.

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. 1 BauGB liegen vor. Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> auf. Unter Beachtung der erforderlichen neuen Verkehrsflächen und der Beibehaltung der Begrenzung der GRZ wie im bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf ca. 0,7 ist eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gesichert zu erwarten. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird somit abgesehen. Die umweltrelevanten Belange, hier insbesondere Immissionsschutz ist im Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan werden neue Bodennutzungen auf vormals bereits bebauten Grundstücken vorbereitet. Es handelt sich um die Nachnutzung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines langjährig bebauten Grundstücks. Klima- und umweltrelevante Belange werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend der Vorgaben der §§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 7 und 1a Abs. 5 des Baugesetzbuchs berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Dabei kann auf die Festsetzungen im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückgegriffen werden. Hier sind bereits Maßnahmen zur Begrünung von Stellplätzen, zur Begrünung von Flachdächern oder flachgeneigter Dächer, Baumpflanzungen je versiegelter Fläche und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

**Anlagen:**

DS0611/23 Anlage 1 Lageplan