

| | | | |
|--|---------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - | | Drucksache DS0376/04 | Datum 23.04.2004 |
| Dezernat: VI | Amt 61 | | |

| Beratungsfolge | Sitzung Tag | Behandlung | Beschlussvorschlag | | |
|--|----------------|------------------|--------------------|----------------|---------------|
| | | | ange- nommen | abge- lehnt | ge- ändert |
| Der Oberbürgermeister | 18.05.2004 | nicht öffentlich | | | |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr | 03.06.2004 | öffentlich | | | |
| Umweltausschuss | 08.06.2004 | öffentlich | | | |
| Stadtrat | 12.07.2004 | öffentlich | | | |

| Beteiligte Ämter Amt 31, Amt 63, Amt 66, Amt 68 | Beteiligung des | Ja | Nein |
|--|-----------------|----|------|
| | RPA | | X |
| | KFP | | X |
| | BFP | | X |

Kurztitel

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 "Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11" sowie Entwurf und öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird

- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 386 und 382,
- im Osten von der Ostgrenze des Flurstückes 382, der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz Ziolkowskistraße auf dem Flurstück 376, der Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 384 (Ziolkowskistraße 9),
- im Süden von der Südgrenze des Flurstückes 385 bis zur SO-Ecke des Flurstückes 386, von dort nach Süden bis zur Südgrenze des Fußweges über die Fußgängerbrücke, die Südgrenze dieses Fußweges entlang nach Westen bis 1 m östlich der Westgrenze des Flurstückes 387, von dort 115 m nach Süden auf 5 m Breite parallel zum Magdeburger Ring,
- im Westen von der östlichen Grenze des Magdeburger Ringes

soll gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers das Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Planungsziel ist die Errichtung eines Dienstleistungszentrums für Autokunden (Einzelhandel, Werkstatt, Gastronomie) und planfeststellungsersetzend gem. § 37 Abs. 4 StrGLSA die Herstellung der Ausfahrt vom Magdeburger Ring (B 189).
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch 14tägige Offenlegung der Planungsabsichten, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt erfolgen und durch eine Bürgerversammlung.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt. Die Umweltverträglichkeit der planfeststellungsersetzenden Maßnahme Ausfahrt vom Magdeburger Ring ist gem. § 37 Abs. 1 StrGLSA zu prüfen.
5. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich planfeststellungsersetzendes Verfahren, dessen Bestandteil der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist, und die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
6. Die von der Planung in ihrem Aufgabenbereich berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beteiligen.
7. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen.
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

| 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 Kassenwirk- samkeit |
|--|--|--|---|--|--|--|------------------------------------|
| | keine | | | | | | |
| Euro | | | Euro | | Euro | | |

| Haushalt | | | | Verpflichtungs- ermächtigung | | | | Finanzplan / Invest. Programm | | | | | |
|--|--|---------|--|--------------------------------------|--|---------|--|----------------------------------|--|---------|--|------------|--|
| veranschlagt: | | Bedarf: | | veranschlagt: | | Bedarf: | | veranschlagt: | | Bedarf: | | Mehreinn.: | |
| Mehreinn.: | | | | Mehreinn.: | | | | Mehreinn.: | | | | | |
| | | | | Jahr | | | | Euro | | | | | |
| davon Verwaltungs- haushalt im Jahr | | | | davon Vermögens- haushalt im Jahr | | | | | | | | | |
| mit | | Euro | | mit | | Euro | | mit | | Euro | | | |
| Haushaltsstellen | | | | Haushaltsstellen | | | | | | | | | |
| | | | | Prioritäten-Nr.: | | | | | | | | | |

| | | |
|-----------------------|--|---------------------------------------|
| federführendes Amt | Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389 | Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters |
|-----------------------|--|---------------------------------------|

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| verantwortlicher Beigeordneter | Werner Kaleschky Unterschrift | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|

Begründung:

Mit Schreiben vom 13.10.03 stellte die TLG Immobilien GmbH den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um Baurecht zu erhalten für die Errichtung eines Dienstleistungszentrums für Autokunden auf dem Grundstück Ziolkowskistraße 11. Geplant ist die Errichtung eines SB-Marktes, eines Getränkemarktes, einer Autowerkstatt und gastronomischer Einrichtungen mit Imbisscharakter. Für die Umnutzung des ehemals als Kindereinrichtung genutzten, durch geringen Überbauungsgrad und hohen Grünanteil geprägten Grundstückes ist die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich. Aufgrund der Erforderlichkeit von erheblichen Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen (Magdeburger Ring), für die gemäß § 37 Abs. 4 StrGLSA i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB ein planfeststellungsersetzendes Verfahren notwendig ist, und aufgrund der notwendigen privaten Erschließungsanlagen bzw. -maßnahmen (Umverlegung Fernwärmeleitung) eignet sich das Verfahren nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in besonderem Maße.

Die Bebauung der durch einen hohen Grünanteil geprägten Fläche stellt einen Eingriff im Sinne § 18 Abs. 1 BNatschG dar. Gemäß § 19 Abs. 1 BNatschG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsprinzip).

Dem Vermeidungsprinzip wurde Rechnung getragen, in dem entlang des Magdeburger Rings alternative Standorte untersucht worden sind, die sich jedoch als weniger geeignet erwiesen haben.

Auf dem nunmehr ausgewählten Standort können Eingriffe nicht vermieden werden. Der Verursacher ist demzufolge gem. § 19 Abs. 2 BNatschG verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in anderer Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Entsprechende Maßnahmen sind im Grünordnungsplan ausgewiesen.

Die konkreten Maßnahmen sind in der Satzung bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zu fixieren.

Mit Schreiben vom 09.01.04 bat der Vorhabenträger um Durchführung des sog. Parallelverfahrens, d.h., gemeinsamer Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Planaufstellung und zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentliche Belange.