Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0163/05**	**Datum** 17.03.2005
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Beschlussvorschlag**		
			ange-nommen	abge-lehnt	ge-ändert
Der Oberbürgermeister	26.04.2005	nicht öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.05.2005	öffentlich			

Beteiligte Ämter **Amt 23,Amt 63,Amt 66,Amt 68,SFM**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Entwicklung MESSMA-Süd, Buckau

Beschlussvorschlag:

1. Das im beiliegenden Übersichtsplan dargestellte Entwicklungskonzept für den südöstlich an das ehemalige Messgeräte-Werk angrenzenden Bereich wird grundsätzlich befürwortet.

2. Im Bereich Schönebecker Straße 120 ff./Bleckenburgstraße (Teilbereich 2) wird ein SB-Markt mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche und einer ergänzenden mehrgeschossigen Bebauung an der Schönebecker Straße angestrebt.
   Nach Vorliegen eines entsprechenden Antrages des Vorhabenträgers mit der Erklärung zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ist ein Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
X			JA		NEIN	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						
Euro		Euro		Euro		Euro		

Haushalt						Verpflichtungsermächtigung			Finanzplan / Invest. Programm		
veranschlagt:	Bedarf:		veranschlagt:	Bedarf:		veranschlagt:	Bedarf:		veranschlagt:	Bedarf:	
Mehreinn.:			Mehreinn.							Mehreinn.:	
						Jahr		Euro	Jahr		Euro
davon Verwaltungshaushalt im Jahr			davon Vermögenshaushalt im Jahr								
	mit	Euro		mit	Euro						
Haushaltsstellen			Haushaltsstellen								
			Prioritäten-Nr.:								

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Dr. Carola Perlich, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	

Begründung:

Das potenzielle Baugrundstück Schönebecker Straße 120 ff./Bleckenburgstraße 22 besteht aus einer Vielzahl von Einzelflurstücken, deren Gesamtfläche ca. 8000 m² beträgt. Das Gelände erstreckt sich zwischen der Schönebecker Straße und der Bleckenburgstraße im südöstlichen Anschluss an das MESSMA-Gelände. Auf dem Gelände befinden sich an der Schönebecker Straße straßenbegleitende 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, die leergezogen sind. Der restliche Bereich ist mit abgängigen Industriebrachen und Garagen bebaut.

Das Baugrundstück befindet sich im Sanierungsgebiet Buckau und liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“.
Der Bebauungsplan besitzt keine Planreife. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt somit gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die nähere Umgebung ist durch seine Prägung einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.
Damit ist das geplante Pflegeheim mit 60 Plätzen im Teilbereich 1 planungsrechtlich zulässig.
Das Pflegeheim soll als straßenbegleitender, 4-geschossiger Baukörper an der Bleckenburgstraße errichtet werden.

Bei dem Vorhaben im Teilbereich 2 handelt es sich um großflächigen Einzelhandel.
Aus einer Untersuchung zur Einzelhandelsstruktur im Sanierungsgebiet Buckau geht hervor, dass die Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner mit der Realisierung des Aldi-Marktes auf dem ehemaligen MAW-Gelände bereits über dem städtischen Durchschnitt liegt. Es besteht jedoch noch Bedarf für einen SB-Markt mit Vollsortiment, da in Buckau bislang nur Discounter vorhanden sind. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung auch kaufkräftigerer Bevölkerungskreise in den elbnahen Bereichen wird diese Ergänzung der Handelslandschaft durch einen Vollversorger als sinnvoll erachtet. Vollversorger benötigen für einen wirtschaftlichen Betrieb 1.600 m² Verkaufsfläche.

Nach Baunutzungsverordnung sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nur Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur bis max. 1200 m² Geschossfläche (entspricht max. 700 m² Verkaufsfläche) zugelassen werden.
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den SB-Markt in der Kombination mit einer ergänzenden mehrgeschossigen Bebauung an der Schönebecker Straße sollen daher nach Vorliegen eines entsprechenden Antrages nach § 12 Abs. 2 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht eine Zu- und Abfahrt an der Schönebecker Straße gegenüber der geplanten Zufahrt zum SB-Markt auf dem ehemaligen MAW-Gelände sowie eine 2. Ausfahrt zur Bleckenburgstraße vor.

Der geplante Grünzug (Teilfläche 3) soll gemäß Rahmenplan Buckau die Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Schönebecker Straße und den öffentlichen Grünflächen an der Elbe ergänzen.
Darüber hinaus wird durch den Eigentümer des MESSMA-Areals und bisherigen Eigentümer des geplanten öffentlichen Grünzuges an dieser Stelle eine verkehrliche Anbindung des Grundstückes an die Bleckenburgstraße gewünscht.