

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0290/05</b>	<b>Datum</b> 25.05.2005
<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>
Der Oberbürgermeister	15.06.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.07.2005	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	18.08.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	01.09.2005	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligte Ämter</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

**Antrag der Firma MACO zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 431-1 A**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag der Firma MACO-Möbel Vertriebs GmbH zur Änderung des § 5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 431-1 A "Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten", Teilbereich A wird abgelehnt.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
<b>X</b>						

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. =		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr		Kreditbedarf)					
	keine							
Euro		Euro		Euro		Euro		

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

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters
--------------------------	--	---------------------------------------

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan 431-1 A "Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten", Teilbereich A enthält für das Sondergebiet Möbelmarkt im Planteil B unter § 5 folgende textliche Festsetzungen:

Im Sondergebiet ist ein Möbeleinzelhandel und –mitnahmemarkt mit folgenden Kernsortimenten zulässig:

Wohnzimmer, Polstermöbel, Speisezimmer, Schlafzimmer, Jugendmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Badmöbel, Gartenmöbel.

Zum Kernsortiment zählen außerdem Bodenbeläge und die für Kucheneinrichtungen notwendige weißen Ware.

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf 20.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Für den Verkauf branchenüblicher Randsortimente sind nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche zulässig. Neben dem Möbeleinzelhandel sind noch Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Waren des täglichen Bedarfs" mit 600-800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Mit Schreiben vom 14.01.2005 beantragt ein von der Firma MACO-Möbel Vertriebs GmbH dazu beauftragtes Ingenieurbüro die Änderung des Bebauungsplanes.

**Durch die Änderung soll die Verkaufsfläche für die neben dem Möbeleinzelhandel zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Waren des täglichen Bedarfs" auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden.**

Mit der Information I 0033/05 setzte die Verwaltung den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr davon in Kenntnis, dass beabsichtigt ist dem Antrag nicht zu folgen.

Der Ausschuss nahm auf seiner Sitzung am 28.04.2005 die Information zur Kenntnis. Die Diskussion ergab jedoch kein eindeutiges Votum. Der Beigeordnete für Stadtentwicklung Bau und Verkehr regte deshalb eine Meinungsbildung innerhalb der Fraktionen an.

Die Firma MACO reichte zur Unterstützung ihres Antrages eine schriftliche Erklärung des derzeitigen, an der Erweiterung interessierten Nutzers (EDEKA Minden-Hannover Holding GmbH) mit einer Begründung zur beantragten Verkaufsflächenvergrößerung nach. Dieses Schreiben der EDEKA vom 07.04.2005 wurde den Fraktionen direkt zugeschickt. Darin wird jedoch nur von einer Vergrößerung der Mietfläche auf 1 200 m<sup>2</sup> gesprochen. Diese Größe entspräche einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> die über die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt sind. Damit wäre der Antrag gegenstandslos geworden. Es ist davon auszugehen, dass das auch von den Stadträten so interpretiert wurde. Auf eine Anfrage der Verwaltung wurde von der Firma MACO ein korrigiertes Schreiben nachgereicht. Es enthält die Aussage, dass sich EDEKA am Standort auf 1 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Mietfläche) erweitern möchte (Anlage).

Mit der Drucksache soll zu diesem veränderten Sachstand eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Die Verwaltung begründet die Beibehaltung des Bebauungsplanes in seiner jetzigen Form (maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wie folgt:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen für "Waren des täglichen Bedarfs" innerhalb des Sondergebiets Möbel wurde erst im Laufe des Verfahrens hergestellt. In den Mischgebieten siedelte sich trotz der planungsrechtlich vorhandenen Möglichkeit zur Unterbringung von

600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kein Lebensmitteleinzelhandel an. Lediglich im Sondergebiet gab es ständige Nachfragen in dieser Richtung. Mit der zunehmenden Anzahl von Wohnungen, die im Umfeld entstanden, wurde im Hinblick auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung dem Druck nachgegeben. Mittlerweile hat sich an diesem Standort ein Niedrigpreis-Discounter angesiedelt.

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene maximale Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird für den genannten Zweck als ausreichend angesehen. Der Standort befindet sich an der Peripherie eines keineswegs dicht besiedelten Gebietes.

Die beabsichtigte Expansion entspricht dem seit einiger Zeit bei großen Lebensmittelketten zu beobachtenden Trend zur Ansiedlung möglichst großflächiger Einheiten an Hauptverkehrsstraßen und der gleichzeitigen Aufgabe integrierter Standorte.

Bei einer Vergrößerung des Lebensmitteleinzelhandels im Sondergebiet Möbel wäre die Schwächung ausgewiesener Nahversorgungsbereiche wie zum Beispiel am Hopfenplatz zu befürchten. Eine Erweiterung widerspräche somit den Festlegungen des Magdeburger Märktekonzepts.

Anlage: Schreiben EDEKA

