

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0140/06	Datum 06.04.2006
Dezernat: VI	FB 62	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.05.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Finanz- und Grundstücksausschuss	07.06.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.06.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	07.09.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligte Ämter Amt 61	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Ausweisung eines SO-Gebietes großflächiger Handelsbetriebe im B-Plan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt zu, dass entgegen dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) zum Standort für einen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil Magdeburg – Alte Neustadt vom April 2005 eine solche Ansiedlung an der Rogätzer Straße erfolgen kann. Hierzu wird im B-Plan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ein SO-Gebiet für großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X

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.:									

federführender Fachbereich	Sachbearbeiter Frau Gerner, 540-5247	Unterschrift AL Dr. Dieter Scheidemann
-------------------------------	---	---

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

Begründung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17. 02. 2005 im Rahmen der Behandlung der DS 0852/04 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ und Änderung des Geltungsbereiches beschlossen, dass das vorgesehene Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zurückgestellt wird. Dem Ausschuss wird vor Entscheid eine Stellungnahme der GMA Ludwigsburg vorgelegt.

Mit der Erstellung des Gutachtens über die möglichen wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Rogätzer Straße wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) beauftragt. Ergebnis dieses Gutachtens ist dass ein weiterer Lebensmittelmarkt am Standort Rogätzer Straße den Standort zum dominierenden Einzelhandelsstandort entwickeln würde und damit die Perspektiven des Nahversorgungsbereiches Agnetenstraße in Frage gestellt werden.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee wurde im Jahr 2003 ein Nahversorgungszentrum an der Rogätzer Straße errichtet. Damit wurde einer langjährigen Forderung der Bürger der Alten Neustadt Rechnung getragen, da bis zu diesem Zeitpunkt die im Gebiet vorhandenen Versorgungseinrichtungen den Bedarf nicht deckten. Insbesondere fehlte es für die ältere Bevölkerung an fußläufig gut zu erreichenden Einkaufsmöglichkeiten. Zur Stärkung dieses Standortes soll ein zweiter Lebensmittelmarkt errichtet werden. Neben dem bereits ansässigen ALDI-Markt soll ein Anbieter mit höherwertigem Lebensmittelsortiment angesiedelt werden, so dass am Standort selbst keine Konkurrenzsituation entstehen wird. Gleichwohl wird hierzu die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig, weil durch die weiteren Einkaufsflächen dann das Merkmal der Großflächigkeit erreicht wird.

Der Standort wird durch die GMA aus betrieblichen Gründen positiv bewertet, allerdings handelt es sich im Hinblick auf die Erreichbarkeit für Fußgänger um eine Randlage. Der Standort sichert dennoch die verbrauchernahe Versorgung und entspricht damit dem Planungsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

Das Nahversorgungszentrum ist Teil des Stadtteilzentrums, das zentral in der Alten Neustadt entstehen soll. Hierzu gehört ebenfalls der noch zu errichtende Jugendclub und der Stadtplatz, der auf der Westseite der Rogätzer Straße bereits angelegt ist und auf der Ostseite der Rogätzer Straße fortgeführt werden soll. Damit ebenfalls verbunden ist die Restaurierung der denkmalgeschützten „Alten Schmiede“ durch die weitere Ansiedlung. Das Stadtteilzentrum ist Entwicklungsziel innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Bereits im Voruntersuchungsbericht zur Entwicklungsmaßnahme Rothensee wurde als Ziel die Entflechtung der unzulässigen Gemengelage im Bereich östlich der Rogätzer Straße benannt. Die Wohnbebauung und die Gewerbenutzung sollten voneinander getrennt werden. Mit dem Stadtteilzentrum wird ein Bereich geschaffen, der die Wohnnutzung westlich der Rogätzer Straße abschirmt von der Gewerbenutzung.

Zur Realisierung des Stadtteilzentrums und Aufhebung der Gemengelage müssen im Bereich Flächentausche stattfinden, unter anderem mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH. Die Verhandlungen sind bereits weit fortgeschritten. So soll der Betriebshof der städtischen Werke Magdeburg von der Rogätzer Straße umverlagert und den Städtischen Werken Flächen an der Theodor-Kozlowski-Straße zugeordnet werden. Damit würden alle Verkehre der Städtischen Werke, die einen erheblichen Anteil am Verkehrsaufkommen auf der Rogätzer Straße ausmachen, eben über die Theodor-Kozlowski-Straße abgewickelt, wodurch eine Verkehrsentlastung sowie eine

Lärmreduzierung auf der Rogätzer Straße erreicht werden. Ähnlich soll mit den Verkehren der Mühlenwerke verfahren werden. Perspektivisch soll die Rogätzer Straße von den Mühlenwerken abgekoppelt werden.

Die im Gegenzug an die Entwicklungsmaßnahme Rothensee übergebenen Grundstücksflächen werden für das Stadtteilzentrum, insbesondere für die Ansiedlung des zweiten Lebensmittelmarktes verwendet werden. Wird dieser nicht realisiert, verfügt die Entwicklungsmaßnahme über Flächen, die dann nicht vermarktbar sind. Dies hätte wiederum Auswirkungen auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme, da die Einnahmen aus der Vermarktung Voraussetzung für den gesamten Flächentausch sind. Ohne eine Vermarktung ist ein Flächentausch nicht finanzierbar. Insbesondere müsste zunächst eine neue Nutzungsmöglichkeit für die für den Einzelhandel vorgesehene Fläche gefunden werden. Solange würden auch die Verhandlungen mit den Städtischen Werken Magdeburg GmbH über den Flächentausch gestoppt mit der Folge, dass das Ziel einer Verkehrsentlastung in absehbarer Zeit nicht erreicht wird.

Bereits im Vorfeld wurden Alternativen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft, so die Ansiedlung von Gastronomie. Hierfür fanden sich bisher aber keine Betreiber. Zudem wird mit zusätzlichen Lärm in den Abend- und Nachtstunden durch den An- und Abfahrtsverkehr gerechnet. Beim derzeitigen Zustand der Rogätzer Straße wird dies zu erheblichen Störungen führen und dem Ziel einer Verkehrsentlastung auf der Rogätzer Straße entgegenstehen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit der Verbesserung des Wohnumfelds und der Infrastruktur in der Vergangenheit, wie eben die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, ein Anreiz auch für private Investoren geschaffen wurde, in der Alten Neustadt tätig zu werden.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes findet eine Abwägungsentscheidung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB statt. Es wird den Belangen der Zielstellung der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ Vorrang eingeräumt. Demgegenüber nachrangig werden die voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Agnetenstraße bewertet und zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung des Sondergebietes steht nicht im Einklang mit dem „Magdeburger Märktekonzept“. Diese städtebauliche Planung muss nach Zustimmung zur DS 0140/06 angepasst werden.

Anlagen:

Gutachten GMA
Plan künftiges SO-Gebiet