Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0119/07	Datum 09.03.2007
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	02.05.2007	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.06.2007	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.06.2007	öffentlich	Beratung
Stadtrat	05.07.2007	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Einleitung Satzungsverfahren vorhabenbezogener B-Plan Nr. 483-3.1 "Nahversorgungszentrum Alt Salbke"

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet, das umgrenzt wird:

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10005 der Flur 476 und ihre gedachte östliche Verlängerung;
- im Osten durch die östliche Fahrbahnkante der Straße Alt Salbke;
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 5029/1 und 10022 der Flur 476 und ihre gedachte östliche Verlängerung;
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10005 und ihre gedachte südliche Verlängerung innerhalb der Flurstücke 5026 und 5029/1 der Flur 476

wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der

einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, als gemischte Baufläche dargestellt.
Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, erfolgen.
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll auf eine Bürgerversammlung verzichtet werden.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
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.:									

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Dirk Rock Tel.: 540 5388	Unterschrift AL/FBL Dr. Eckhart Peters
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Jörn Marx Unterschrift	
-----------------------------------	---------------------------	--

Begründung:

Mit Schreiben vom 19.06.2006 stellte die Firma Kanada Bau GmbH & Co. den Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um Baurecht für die Erweiterung des an der Straße Alt Salbke gelegenen Marktes zu erlangen.

Aktuelle Entwicklung

Der Mietvertrag der Firma LIDL (Nutzer des auf dem Grundstück stehenden Ladengebäudes) endet im Jahr 2008. LIDL hat signalisiert, den Vertrag nicht zu verlängern, da der Standort den Bedingungen des zeitgemäßen Einzelhandels nicht mehr entspricht. Das hat folgende Gründe:

- Die Lage des Marktes, quasi im Hinterhof, steht einer ausreichenden Präsentation für den Kunden entgegen;
- Die Zufahrt für motorisierte Kunden ist unzureichend und von der Straße Alt Salbke aus nicht sofort erkennbar. Auch der Parkplatz ist von der Straße aus nicht einzusehen;
- Der Konkurrenzdruck im Einzelhandel zwingt dazu, die baulichen Rahmenbedingungen anzupassen oder den Standort ganz aufzugeben.

Eine Aufgabe der Firma LIDL würde den Stadtteil Salbke seines einzigen attraktiven Einzelhandels-Standortes berauben und damit auch den Entwicklungszielen der Landeshauptstadt Magdeburg entgegenstehen.

Grundstücke, die in den Bebauungsplan einbezogen werden

Das Grundstück, auf dem sich das derzeit von LIDL genutzte Gebäude befindet, ist im Besitz der Firma Kanada-Bau. Hierzu gehören auch das Gebäude Alt Salbke 49 sowie die beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Alt Salbke 50 und 51.

Das nördlich angrenzende, im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befindliche Grundstück Alt Salbke 48a, ist derzeit mit einer aufgelassenen Kindertagesstätte besetzt.

Die überplante Fläche liegt noch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung für den Bereich Salbke.

Konzeption

Die Firma Kanada-Bau erwirbt das o.g. städtische Grundstück. Das leerstehende Kita-Gebäude wird ebenso wie die beiden an der Straße stehenden Gebäude Alt Salbke 48a und 49 abgerissen. Noch dort wohnende Mieter werden von der Firma umgesiedelt.

Für die beiden verbleibenden, größtenteils leer stehenden denkmalgeschützten Gebäude wird angestrebt, diese wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Die so entstehende große ungeteilte Fläche zwischen der Straße und dem Bahngelände ist voll einsehbar.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil wird ein neues Gebäude für den LIDL-Markt errichtet, das den zeitgemäßen Vorgaben für den Discounterhandel entspricht. Die Parkplätze und die Zufahrt hierzu werden neu geschaffen bzw. neu geordnet.

Das bestehende Einzelhandelsgebäude bleibt erhalten und wird für kleinere Ladeneinheiten neu aufgeteilt. Damit sollen ergänzende Einzelhändler zusammengefasst werden um auf diese Weise den Einzelhandelsstandort aufzuwerten, wobei jedoch die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur in Salbke im Grundsatz nicht gefährdet werden soll.

Es entstehen somit zwei voneinander unabhängige Einzelhandelsflächen von jeweils 1000m² Verkaufsfläche, die von unterschiedlichen Betreibern bewirtschaftet werden. Eine Handels-Großform ist nicht vorgesehen.

Mit dem Projekt ist die Chance verbunden, diesen Einzelhandelsstandort nicht nur zu erhalten, sondern ihn nachhaltig zu stärken, was um so sinnvoller erscheint, als ihm perspektivisch auch eine Mitversorgungsfunktion für den Stadtteil Westerhüsen zufällt.

Im Vorfeld war bereits abgeklärt worden, dass die Erweiterung der Einzelhandelsfläche mit dem Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg vereinbar ist und dass im Zusammenhang mit dem Vorhaben auch keine negativen Auswirkungen anzunehmen sind.

Erschließung

Die Erschließung wird wie bisher von der Straße Alt Salbke aus erfolgen, wobei über ein Verkehrsgutachten die Harmonisierung der Zu- und Ausfahrtsituation mit dem Auto- und Straßenbahnverkehr abzuklären sein wird.

Überdies ist ein direkter Anschluss des weiter nördlich unter der Bahn durchführenden Fuß- und Radweges an das Plangebiet vorgesehen.

Verfahren

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Nachnutzung einer funktionslos gewordenen Fläche im Sinne einer Stärkung des Nahversorgungszentrums Alt Salbke handelt, kann hier von einer Maßnahme der Innenentwicklung gesprochen werden.

Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, zumal die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² deutlich unterschreitet und auch kein anderer der im Gesetz formulierten Ausschlussgründe gegeben ist, wonach eine solchen Vorgehensweise hier nicht angewandt werden könnte.

Die von der Planung berührten Belange, insbesondere auch die Umweltbelange, werden im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt werden (u.a. in Form eines schalltechnischen Gutachtens).

Anlagen

Lageplan

Luftbild mit vorläufiger Projektskizze