

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0145/09	Datum 06.04.2009
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	12.05.2009	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.06.2009	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.06.2009	öffentlich	Beratung
Stadtrat	25.06.2009	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SB-Markt Mittagstraße /Im Mittelfelde"

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage bezeichnete Gebiet südlich der Mittagstraße im Einmündungsbereich der Umfassungsstraße liegt der Antrag eines Vorhabenträgers vor, das Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf den Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Planungsziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung eines SB-Marktes und die Umgestaltung des Knotenpunktes Mittagstraße/Umfassungsstraße.

Im Flächennutzungsplan der LH Magdeburg ist dieser Bereich teilweise als gemischte Baufläche, überwiegend als Grünfläche mit der Nutzung Kleingarten ausgewiesen.

Der Antrag wird abgelehnt.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgekosten		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.:									

Termin für die Beschlusskontrolle	September 2009
-----------------------------------	----------------

federführendes/r Amt/FB 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------------	--	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	i.V. Hr. Olbricht
-----------------------------------	--	-------------------

Begründung

Mit Schreiben vom 23.03.09 stellte die Gewerbeprojekt Management e.K. den Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um Baurecht zu erhalten für die Errichtung eines SB-Marktes (Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes von der Nordseite der Mittagstraße auf den Planungsstandort).

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtteil Neue Neustadt im statistischen Bezirk Insleber Straße/Münchenhofstraße direkt südlich der Mittagstraße. Es hat eine Größe ca. 8000 m². Derzeit besteht überwiegend eine Nutzung als Kleingartenparzellen in der Anlage „Mittelfelde“, teils besteht umfangreicher Gehölzbestand auf privaten unbebauten Grundstücken. Durch den Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V. wird der Aufgabe der Gartennutzung zugestimmt. Durch erhebliche Verkehrsemissionen von der Mittagstraße und dem Magdeburger Ring ist die Attraktivität dieser Gärten gering.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche nur anteilig als gemischte Baufläche, ganz überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.

Der geplante Standort ist derzeit fast vollständig unbebaut und gekennzeichnet durch teils flächigen Gehölz- und Großbaumbestand. Der Bereich der unmittelbar angrenzenden Neuen Neustadt ist durch dichte Bebauung und weitgehendes Fehlen von Grünflächen gekennzeichnet. Unter Beachtung der Einwohnerentwicklung und des Angebotes an baureifen Flächen ist eine weitere Versiegelung für die beantragte Bebauung und Nutzung städtebaulich nicht zu begründen. Insofern kann dem Antrag auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Eingriffsminimierung) gem. § 1a BauGB nicht gefolgt werden.

Das beantragte Vorhaben widerspricht dem Magdeburger Märktekonzept. Der Standort liegt außerhalb des im Märktekonzept definierten Stadtteilzentrums. Damit ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hier aus unserer Sicht nicht zulässig.

Die angedachte Verlagerung des Aldi-Marktes von dem Standort nördlich der Mittagstraße, östlich an den Hellweg-Baumarkt grenzend, auf die nicht mehr benötigten Kleingartenflächen südlich der Mittagstraße kann nicht als positives Argument im Sinne des Antragstellers gewertet werden.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der bestehende Standort als nicht mehr wettbewerbsfähig zu bewerten. Dies liegt zum einen an der unzureichenden Verkaufsflächengröße, zum anderen an der schwierigen Parkplatzsituation (in unmittelbarer Umgebung des Discounters sind die Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl vorhanden).

Bei der Neuerrichtung und bei der Verlagerung vorhandener Lebensmittelbetriebe ist jedoch gemäß Magdeburger Märktekonzept zu beachten, dass diese innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Für den Bereich der Neuen Neustadt ist dies die Lübecker Straße. Nur in Bereichen, in denen eine Unterversorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs zu konstatieren ist, können in Ausnahmefällen Einzelstandorte genehmigt werden. Dies ist hier nicht der Fall. Der beantragte Standort liegt außerhalb des Schwerpunktes der Wohnbevölkerung und zielt vorwiegend auf Autokunden ab.

Das Stadtteilzentrum Lübecker Straße weist bereits heute einen erheblichen Leerstand von Verkaufsfläche auf (besonders sichtbar an der sog. Neustadt-Passage, die nahezu komplett leer steht). Die Ansiedlung eines weiteren leistungsstarken, modernen Hartdiscounters außerhalb des Zentrums würde diesem weitere Kundenpotenziale entziehen, während die Verlagerung in das Zentrum hinein zu seiner Stärkung beitragen kann.

Aufgrund der damit gefährdeten verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB soll dem Antrag des Vorhabenträgers nicht entsprochen werden.

Gleichwohl gibt es für das Vorhaben nicht nur negative Gesichtspunkte. Wie bereits dargestellt, wurde durch den Verband der Gartenfreunde e.V. der Aufgabe der Gartennutzung zugestimmt, weil die Kleingärten zum großen Teil nicht mehr genutzt werden. Tatsächlich ist der Verband auch an der Entschädigung interessiert, die der Bauherr leisten will.

Weiterhin würde im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Einmündung Umfassungsweg in die Mittagstraße in eine vollsignalgesteuerte Kreuzung umgebaut werden; es gibt zwei Spuren in West-Ost-Richtung, so dass der Geradeausverkehr durch Linksabbieger in den Umfassungsweg nicht mehr aufgehalten wird. Die Kosten dieser vom Tiefbauamt begrüßten Verkehrsbaumaßnahmen würden vom Bauherren getragen.

Aus Sicht des Fachbereiches 23 – das Vorhaben berührt ca. 6.100 m² städtische Grundstücksfläche – wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hinsichtlich einer Vermarktung des Standortes positiv bewertet. Im Verkaufsfalle kann die Stadt Einnahmen von ca. 300.000 EUR erzielen.

Der Vollständigkeit halber sollten diese Gesichtspunkte genannt sein.

Anlagen:

DS0145/09_Anlage_1_Antrag des Vorhabenträgers

DS0145/09_Anlage_2_Bebauungskonzept