

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0161/09	Datum 16.04.2009
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	13.08.2009	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für einen SB- und Fachmarkt am Standort Salbker Straße / Ecke Dodendorfer Straße

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage bezeichnete Gebiet liegt ein Antrag vor, das Satzungsverfahren für einen Bebauungsplan einzuleiten.
2. Planungsziel des Antragstellers ist die Errichtung eines SB- und Fachmarktes.
Die in Rede stehende Fläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 410-1 „SKET-Nordareal/Insel“.
Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.
3. 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	Sachbearbeiter Dirk Rock Tel. 540 5388	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
-------------------------	---	---

verantwortlicher Beigeordneter	Dr. Dieter Scheidemann Unterschrift	
-----------------------------------	--	--

Begründung:

Im Februar 2008 stellte die MIBEG Investment International GmbH eine Anfrage an die Stadt, inwiefern die Ausweisung eines Sondergebietes am Standort Salbker Straße/Ecke Dodendorfer Straße (ehem. SKET-Gelände) zur Errichtung eines SB- und Fachmarktes möglich sei, wobei der SB-Markt an diesen Standort umgesiedelt werden sollte.

Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und befindet sich zudem innerhalb des Geltungsbereiches des nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplanes Nr. 410-1 „SKET-Nordareal/Insel“.

Die Stadträte, die am 17.04.2008 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr über das Anliegen der MIBEG informiert wurden, sprachen sich gegen die Entwicklung eines Sondergebietes aus, weil der gewählte Standort nicht innerhalb des im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Salbker Straße/Hopfenbreite“ liegt und somit zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb davon nicht zulässig ist.

Das Lebensmittelangebot im Umfeld wird durch Discounter und Vollversorger gedeckt und gilt als ausreichend, ein darüber hinaus gehender Bedarf besteht nicht.

Eine im Juli 2008 von der MIBEG eingereichte Bauvoranfrage, in der das Projekt konkretisiert wurde, musste planungsrechtlich entsprechend abgelehnt werden.

Zur Steuerung des Einzelhandels in dem hier in Rede stehenden Bereich, der das ehemalige Sket-Nordareal ganz umfasst und im Westen bis zur Leipziger, im Süden bis zur Schilfbreite reicht, wurde vom Stadtrat am 04.09.2008 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 410-3 „Salbker Straße“ beschlossen.

In einem BG VI-Schreiben vom 30.10.2008 wurde der MIBEG der Vorschlag unterbreitet, über einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan unter Umständen doch Baurecht für den geplanten Markt zu erlangen.

Es war in diesem Schreiben aber ausdrücklich darauf hingewiesen worden, durch ein GMA-Gutachten nachzuweisen, dass von dem Markt keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Magdeburg zu erwarten sind.

Zugleich wurde angeregt, die denkmalgeschützten Hallen auf dem SKET-Gelände zumindest teilweise in das Konzept mit einzubeziehen.

Mit Datum vom 03.03.2009 stellte die MIBEG nun einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens unter Bezugnahme auf das erwähnte BG-VI-Schreiben.

Als Begründung für den Antrag wurde genannt: „Verlagerung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit eines Vollsortimenters zur Nahversorgung“.

Da dem Antrag keinerlei weitere Informationen zum Projekt und eventuellen neuen Entwicklungen oder Änderungen im Vergleich zu dem vormals abgelehnten Entwurf beigelegt waren, wurden die fehlenden Angaben nachgefordert.

Wie der Anlage zu entnehmen ist, stellt sich das Projekt im Vergleich zu der Bauvoranfrage vom Juli 2008 bis auf kleine, in der Sache aber unbedeutende Modifikationen praktisch unverändert dar. Weitergehende Erläuterungen zu dem Vorhaben, insbesondere auch zu dem geforderten Gutachten, wurden nicht gemacht.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist das Vorhaben in der jetzt vorgelegten Form nicht anders zu beurteilen als der frühere Entwurf.

Zwischenzeitlich sind zudem Bestrebungen angelaufen, das ehemalige SKET-Areal einer Nachnutzung zuzuführen. Als Initialzündung sind das Erweiterungsvorhaben der Fa. SKET-MAB sowie die Ansiedlung der Fa. RegioCom zu nennen.

In Abstimmung mit der Stadt sollen zunächst die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden, wofür bereits das gemeindliche Einvernehmen erklärt wurde.

Eigentümerin eines Großteils des SKET-Geländes ist mittlerweile die MDSE.

Da das zukünftige Nutzungskonzept von demjenigen des Bebauungsplanes Nr. 410-1 „SKET-Nordareal/Insel“ abweichen wird, muss in der Folge ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Auch hinsichtlich dieser neuen Entwicklung ist zweifelhaft, ob sich das Fachmarktzentrum in die neue Konzeption einfügte.

Aus den dargelegten Gründen sollte dem Antrag der MIBEG nicht entsprochen werden.

Auch wenn der Antragsteller nicht explizit die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt hat, worüber gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in jedem Fall die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hätte, wird aufgrund der aufgezeigten Hintergründe aber auch im vorliegenden Fall das Votum des Stadtrates gewünscht, um eine verbindliche Positionierung der Stadt nach Außen vertreten zu können.

Anlagen:

DS0161/09_Anlage1_Lageplan

DS0161/09_Anlage 2_Projektentwurf Bauvoranfrage 2008

DS0161/09_Anlage 3_Antrag März 2009