

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 03.08.2009
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0198/09

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	18.08.2009	nicht öffentlich
Jugendhilfeausschuss	17.09.2009	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.09.2009	öffentlich
Stadtrat	08.10.2009	öffentlich

Thema: Information zur Drucksache DS0057/09 und Änderungsantrag DS0057/09/1 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 "Steinkuhle Süd" im Teilbereich A und Vergrößerung des Geltungsbereichs"

Änderungsantrag DS0057/09/1:

Der Stadtrat beschließt die Zurückstellung der Drucksache und die Rücküberweisung in die Ausschüsse StBV und Jugendhilfe mit dem Auftrag an die Verwaltung zu den folgenden Fragen vor Beschlussfassung zu berichten:

- Auswirkungen eines neuen Vollsortimenters bzw. eines 800 m²-Marktes auf Märkte im inneren Bereich Stadtfelds,
- Auswirkungen eines neuen Vollsortimenters bzw. eines 800 m²-Marktes auf die nördliche Innenstadt Breiter Weg Nordabschnitt, Karstadt, Vorhaben Erzberger Straße,
- Gefahr von Schadenersatzansprüchen aufgrund des von der Stadt gewonnenen Rechtsstreite,
- Vorlage der bereits in Auftrag gegebenen Umplanung der Kreuzung Albert-Vater-Straße / Gagernstraße / Steinkuhle,
- Vorstellung ggf. bereits vorhandener Bebauungsvorschläge,
- Informationen zum Stand der Umsetzung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern,
- Analyse möglicher Konfliktpunkte zwischen dem Wohngebiet und dem selbstverwalteten Jugendclub Hallenhausen.

Auf die Fragen des Änderungsantrages wird wie folgt Stellung genommen:

1. Auswirkungen eines neuen Vollsortimenters bzw. eines 800 m²-Marktes auf Märkte im inneren Bereich Stadtfelds

Im Rahmen des beauftragten Gutachtens der GMA zur Albert-Vater-Straße/Steinkuhle Süd sind die Auswirkungen auf bestehende Handelseinrichtungen im Einzugsbereich des neu geplanten Standortes untersucht worden.

Bei Ansiedlung eines Vollversorgers wird danach aus Wettbewerbsgründen vermutlich der NP-Markt in der Ebendorfer Straße schließen. Diese Einschätzung beruht auf der Annahme, dass das jetzige Rewe-Objekt von einem leistungsfähigen Discounter nachgenutzt wird und Rewe den neuen Standort einnimmt. Nicht ausgeschlossen ist bei dieser Variante auch die Schließung des NP-Marktes am Holzweg.

Sollte ein Discounter am Standort Albert-Vater-Str./Steinkuhle errichtet werden, sind ebenfalls beide NP-Märkte unter Umständen nicht mehr wettbewerbsfähig. Die Umsatzumverteilungen würden nur minimal unter denen liegen, die bei der Ansiedlung eines Vollversorgers zu erwarten wären. Auswirkungen wären darüber hinaus auf den Rewe-Markt an seinem jetzigen Standort und auf den Edeka-Markt am Olvenstedter Platz zu erwarten; die betrieblichen Einschnitte werden jedoch als wettbewerbsüblich eingestuft. Die weiteren Märkte im inneren Bereich Stadtfelds liegen von dem geplanten neuen Standort so weit entfernt, dass die zu erwartenden Umsatzeinbußen marginal ausfallen werden.

2. Auswirkungen eines neuen Vollsortimenters bzw. eines 800 m²-Marktes auf die nördliche Innenstadt Breiter Weg Nordabschnitt, Karstadt, Vorhaben Erzberger Straße

Die marktspezifischen Einzugsgebiete der in der Innenstadt verorteten und geplanten SB-Märkte weisen nur in Randbereichen Überschneidungen mit dem geplanten Vorhaben auf. Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet des neu geplanten Marktes werden Umsatzrückgänge auch beim NP-Markt in der Jakobstraße zu erwarten sein und die Umsatzerwartungen des geplanten Discounters in der Erzberger Straße nach unten korrigiert werden müssen. Aber auch hier ist dies als so gering einzuschätzen, dass die Wettbewerbsfähigkeit nicht gefährdet würde. Auch bei der Errichtung eines weiteren Lebensmittelanbieters im Breiten Weg Nordabschnitt, der aus Sicht des Märktekonzeptes durchaus sinnvoll zur Versorgung der hier ansässigen Wohnbevölkerung wäre, stünde der Realisierung des Vorhabens nicht das geplante Objekt in der Albert-Vater-Straße entgegen, sondern die unzureichende Parkplatzsituation und das zweite geplante Vorhaben in der Erzberger Straße selbst.

3. Gefahr von Schadenersatzansprüchen aufgrund des von der Stadt gewonnenen Rechtsstreits

Es besteht keine Gefahr von Schadenersatzansprüchen hinsichtlich des beendeten Rechtsstreits wegen der Errichtung eines Einkaufsmarktes in dem betreffenden Gebiet. Das gerichtliche Verfahren wurde im September 2001 eingestellt, nachdem die Klägerin die Klage zurückgenommen hatte.

4. Vorlage der bereits in Auftrag gegebenen Umplanung Kreuzung Albert-Vater-Straße / Gagerstraße / Steinkuhle

Bei der mittlerweile in Realisierung befindlichen Baumaßnahme handelt es sich ausschließlich um eine Sanierung zwischen den vorhandenen Borden. Eine Erweiterung der Fahrspuren oder Veränderung der Trasse bzw. Knotenpunkte erfolgt nicht. Die Baumaßnahme wird zwischen dem 10.07. und 11.09.09 realisiert.

In der Anlage ist ein Lageplan beigefügt.

5. Vorstellung ggf. bereits vorhandener Bebauungsvorschläge

Der einzige derzeit vorliegende Bebauungsvorschlag ist die Anlage zum Antrag des Investors Onnen & Onnen, welcher bereits mit der Drucksache DS0057/09 „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“ im Teilbereich A und Vergrößerung des Geltungsbereichs“ als Anlage 2 zur Drucksache beigefügt war.

6. Informationen zum Stand der Umsetzung des Wohngebietes mit Einfamilienhäusern

Es besteht derzeit keine Planung oder Genehmigung sowie kein städtebaulicher Vertrag zur Planrealisierung hinsichtlich der Errichtung von Wohnungsbau im Plangebiet. Vorgegangene Entwicklungskonzeptionen von verschiedenen Projektentwicklern wurden nach Anfangsverhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Planrealisierung (Erschließung) nie weitergeführt.

7. Analyse möglicher Konfliktpunkte zwischen dem Wohngebiet und dem selbstverwalteten Jugendklub Hallenhausen

Zu dieser Thematik fanden im Rahmen der Aufstellung des seit 2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfangreiche Abstimmungen mit den Beteiligten und Nutzern sowie gutachterliche Untersuchungen statt. Im Ergebnis konnte die Vereinbarkeit von Jugendfreizeittreff und benachbarter zukünftiger Wohnnutzung nachgewiesen werden, so dass im Bebauungsplan der Standort der Jugendfreizeiteinrichtung durch entsprechende Festsetzungen gesichert wurde.

Mit der Drucksache DS0553/08 Infrastrukturplanung Jugendarbeit ist im Rahmen der Jugendhilfeplanung der Stadt dieser durch Jugendliche selbst verwaltete Standort bis voraussichtlich 2013 als Standort bestätigt. Über die darüber hinaus gehende Standortsicherheit wird im Rahmen der nächsten Infrastrukturplanung erneut entscheiden werden.

Aufgrund ihrer Spezifik ist die Einrichtung u.a. ein Anlaufpunkt für Sprayer und Hip Hopper der Stadt, für welche die Jugendlichen auch an den Wochenenden Projekte durchführen. Die Einrichtung hat keine festen Öffnungszeiten, da hier kein Personal angestellt ist. Eine Nutzungsänderung ist derzeit nicht geplant. Über geplante Projekte, meistens an den Wochenenden, bei denen mit einem höheren Geräuschpegel zu rechnen ist, werden die Anwohner jeweils rechtzeitig durch die Jugendlichen informiert. Konfliktpunkte sind hinsichtlich der bereits jetzt nördlich angrenzenden Wohnbebauung nicht feststellbar gewesen, so dass derzeit von einem störungsfreien Nebeneinander auszugehen ist.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum erforderlichen Schallschutz enthalten, da dies im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens auf der Basis der vereinbarten Nutzungszeiten und der geltenden Richtwerte nicht erforderlich war. Allerdings wurde durch den Gutachter vorgeschlagen, im städtebaulichen Vertrag zur Planrealisierung eine akustisch abschirmende Einfriedung (2 m hoch) zu vereinbaren, um das Nebeneinander der bestehenden Jugendfreizeiteinrichtung mit der geplanten Wohnnutzung konfliktfrei abzusichern.

Diese Information ist mit der Stabsstelle V/02, dem Amt 51, dem FB 62 und dem Amt 66 abgestimmt.

Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage

I0198-09_Anlage_1_Lageplan Verkehrsbaumaßnahme