

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0569/09	Datum 30.11.2009/ 14.09.2010
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	09.02.2010	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss für Umwelt und Energie	09.03.2010	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.03.2010	öffentlich	Beratung
Stadtrat	22.04.2010	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Am Fuchsberg 18 - 24

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage enthaltenen Antrag für das Grundstück Am Fuchsberg 18-24, Ackerstraße 23-27 wird abgelehnt.

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

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr			
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Heidrun Bartel, Tel. 5409 5389	Unterschrift AL/FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	21.05.2010
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 14.09.2009 beantragte der Grundstückseigentümer die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel ist die Wiederbelebung eines seit mehreren Jahren leerstehenden Gewerbeobjektes.

Das Gebäude der ehemaligen Schraubenfabrik in der Straße Am Fuchsberg wurde zu Beginn der 1990er Jahre zum „Gewerbepark Am Fuchsberg“ umgebaut. Im Erdgeschoss entstand neben einem Lebensmittelmarkt eine Einkaufspassage mit einer Vielzahl kleinerer Geschäfte. Außerdem siedelte sich Gastronomie an. Es kam relativ schnell zu Leerstandserscheinungen. Der SB-Markt schloss bereits nach wenigen Jahren. Zur Jahrtausendwende wurden laut Gewerbeanmeldung noch eine Gaststätte und ein Drogeriemarkt betrieben. Mit dem Auszug der Schlecker-Filiale 2004 endete die Nutzung der Gewerbeflächen. Bestandsschutz für die ursprünglich vorhandenen Nutzungen kann deshalb nicht mehr geltend gemacht werden.

Am 06.12.2007 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße / Magdeburger Ring“. Mit diesem Bebauungsplan, der ausschließlich Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB enthalten wird, soll auf der Grundlage des Märktekonzeptes die verbrauchernahe Versorgung im Gebiet gesteuert und gestärkt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl den brachliegenden Gewerbepark als auch die Semmelweis-Passage, den Nahversorgungsbereich (Kategorie A) für das Gebiet Leipziger Straße.

Das Konzept des Antragstellers beinhaltet im Wesentlichen einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1 450 m² Fläche sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zum Thema „Hochzeit“ (ca. 900 m² Fläche).

Das Grundstück Am Fuchsberg 18-24 / Ackerstraße 23-27 liegt außerhalb des im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereiches, der durch den Bebauungsplan geschützt werden soll. Bereits die beabsichtigte Ansiedlung eines Verbrauchermarktes widerspricht dem Märktekonzept und der Zielstellung des Bebauungsplanes. Durch einen SB-Markt der angegebenen Größe am Standort Am Fuchsberg wäre der Nahversorgungsbereich Semmelweisstraße in seinem Bestand massiv gefährdet.

Hinzu kommt, dass die geplanten Geschäfte zum Thema „Hochzeit“ ebenfalls überwiegend Sortimente führen, die als innenstadtrelevant gelten und damit auch in diesem Bereich ein unlösbarer Widerspruch zum Märktekonzept und den Planzielen besteht. Das betrifft, um nur ein Beispiel zu nennen, Hochzeits- und Abendmoden (500 m²). Solche hochspezialisierten Sortimente müssen im Stadtzentrum angesiedelt werden bzw. dort bleiben, um es entsprechend attraktiv zu gestalten. Sie bilden eine der Voraussetzungen dafür, dass die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum seiner zentralörtlichen Funktion zur Versorgung für das Umland gerecht wird.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der geplanten Standortentwicklung soll an den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 402-1 in Verbindung mit dem Märktekonzept festgehalten werden. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel im Objekt „Gewerbepark Fuchsberg“ muss vom Eigentümer auf die im Märktekonzept genannten nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zurückgegriffen werden.

Anlagen:

DS0569/09_Anlage_1_Lageplan

DS0569/09_Anlage_2_Konzept_Vorhabenträger