

|                                                                |               |                                                                                         |                            |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Landeshauptstadt Magdeburg</b><br>– Der Oberbürgermeister – |               | <b>Drucksache</b><br><b>DS0488/13</b><br><br><b>Öffentlichkeitsstatus</b><br>öffentlich | <b>Datum</b><br>18.11.2013 |
| <b>Dezernat: VI</b>                                            | <b>Amt 61</b> |                                                                                         |                            |

| <b>Beratungsfolge</b>                      | <b>Sitzung</b><br><b>Tag</b> | <b>Behandlung</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Der Oberbürgermeister                      | 11.02.2014                   | nicht öffentlich  | Genehmigung OB       |
| Ausschuss für Umwelt und Energie           | 18.03.2014                   | öffentlich        | Beratung             |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 10.04.2014                   | öffentlich        | Beratung             |
| Stadtrat                                   | 24.04.2014                   | öffentlich        | Beschlussfassung     |

| <b>Beteiligungen</b><br><b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III</b> | <b>Beteiligung des</b> | <b>Ja</b> | <b>Nein</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|                                                                          | <b>RPA</b>             |           | X           |
|                                                                          | <b>KFP</b>             |           | X           |
|                                                                          | <b>BFP</b>             |           | X           |

### **Kurztitel**

Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.2 "Zum Handelshof"

### **Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem in der Anlage beigefügten Antrag wird abgelehnt.

## Finanzielle Auswirkungen

|                      |                                       |                |      |    |  |      |
|----------------------|---------------------------------------|----------------|------|----|--|------|
| Organisationseinheit |                                       | Pflichtaufgabe | X    | ja |  | nein |
| Produkt Nr.          | Haushaltskonsolidierungsmaßnahme      |                |      |    |  |      |
|                      |                                       | ja, Nr.        |      | X  |  | nein |
| Maßnahmebeginn/Jahr  | Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt |                |      |    |  |      |
|                      | JA                                    |                | NEIN |    |  |      |

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

| I. Aufwand (inkl. Afa) |      |              |           |              |        |
|------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                   | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                        |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| 20...                  |      |              |           |              |        |
| Summe:                 |      |              |           |              |        |

| II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung) |      |              |           |              |        |
|-----------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                              | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                   |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| 20...                             |      |              |           |              |        |
| Summe:                            |      |              |           |              |        |

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

| I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt) |      |              |           |              |        |
|-------------------------------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                                                  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                                       |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                                 |      |              |           |              |        |
| Summe:                                                |      |              |           |              |        |

| II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel) |      |              |           |              |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                                                                        | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                                                             |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                                                                       |      |              |           |              |        |
| 20...                                                                       |      |              |           |              |        |
| 20...                                                                       |      |              |           |              |        |
| 20...                                                                       |      |              |           |              |        |
| Summe:                                                                      |      |              |           |              |        |

| III. Eigenanteil / Saldo |      |              |           |              |        |
|--------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                     | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                          |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| 20...                    |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>            |      |              |           |              |        |

| IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE) |      |              |           |              |        |
|---------------------------------------|------|--------------|-----------|--------------|--------|
| Jahr                                  | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | davon        |        |
|                                       |      |              |           | veranschlagt | Bedarf |
| <b>gesamt:</b>                        |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| <b>für</b>                            |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| 20...                                 |      |              |           |              |        |
| <b>Summe:</b>                         |      |              |           |              |        |

| V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert                           |                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bis 60 Tsd. € (Sammelposten)                    |                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)             | <input type="checkbox"/> Anlage Grundsatzbeschluss Nr.<br><input type="checkbox"/> Anlage Kostenberechnung            |
| <input type="checkbox"/> > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung) | <input type="checkbox"/> Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich<br><input type="checkbox"/> Anlage Folgekostenberechnung |

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

|            |    |
|------------|----|
| Anlage neu |    |
|            | JA |

| Auswirkungen auf das Anlagevermögen |      |              |           |                 |        |
|-------------------------------------|------|--------------|-----------|-----------------|--------|
| Jahr                                | Euro | Kostenstelle | Sachkonto | bitte ankreuzen |        |
|                                     |      |              |           | Zugang          | Abgang |
| 20...                               |      |              |           |                 |        |

|                                      |    |                                                        |                                                 |
|--------------------------------------|----|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| federführendes(r)<br>Amt/Fachbereich | 61 | Sachbearbeiter<br>Heidrun Bartel, Tel. Nr.:<br>5405389 | Unterschrift AL / FBL<br>Heinz Joachim Olbricht |
|--------------------------------------|----|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

|                                       |    |              |                        |
|---------------------------------------|----|--------------|------------------------|
| Verantwortliche(r)<br>Beigeordnete(r) | VI | Unterschrift | Dr. Dieter Scheidemann |
|---------------------------------------|----|--------------|------------------------|

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Termin für die Beschlusskontrolle | 25.04.2014 |
|-----------------------------------|------------|

## **Begründung:**

Der Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.12.2012 bezieht sich auf eine Fläche, die bereits im Jahr 2011 Gegenstand einer Stadtratsentscheidung war. Auch der Vorhabenträger ist in beiden Fällen identisch.

Es handelt sich um einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“, der durch den vorhabenbezogenen B-Plan 223-1.2 „Zum Handelshof“ ersetzt werden sollte.

2011 bestand das Planungsziel in der Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel und eines Mischgebietes.

Der Vorhabenträger beabsichtigte, westlich der Straße Zum Handelshof, unter Einbeziehung der Baudenkmale, ein Fachmarktzentrum mit ca. 8 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zu errichten. Hinsichtlich der Verträglichkeit bzw. der zu erwartenden Auswirkungen der im einzelnen geplanten Handelsflächen auf das Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg wurde dazu im April 2010 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung ein Gutachten erstellt. Grundlage bildeten die ersten Überlegungen des Vorhabenträgers zur Sortimentsuntergliederung. Mit diesem Gutachten zeigte die GMA auf, dass Kaufkraftverlagerungen stattfinden werden.

Östlich der Straße Zum Handelshof sollten Mischgebietsflächen geschaffen werden. Als Nutzung für die ehemalige Viehbörse waren Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie und ähnl. angedacht.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg lehnte in seiner Sitzung am 26.05.2011 die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen B-Plan mit dem o. g. Konzept ab (DS0591/10, Beschl.-Nr. 891-34(V)11).

Der erneute Antrag enthält wiederum ein Fachmarktzentrum mit maximal 8 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, überwiegend im Bereich innenstadtrelevanter Sortimente. Die aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen entsprechen den Empfehlungen, die in der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Magdeburg -Schlachthofareal-“ (GMA-Gutachten) ausgesprochen wurden.

Die ursprünglich als Mischgebiet vorgesehene Fläche soll nunmehr mit Wohnungen bebaut werden. Trotz mehrerer Willensbekundungen gab es bislang keinen belastbarer Ansatz zur Entwicklung des Areals in diese Richtung durch Dritte. Der Vorhabenträger ließ im Zusammenhang mit der erneuten Antragstellung eine Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsanbindung der geplanten Bauflächen an die Liebknechtstraße erstellen (Ingenieurbüro Buschmann GmbH, Magdeburg). Außerdem wurde durch ihn eine repräsentative Haushaltsbefragung zu den Möglichkeiten einer Revitalisierung des ehemaligen Schlachthofgeländes bei der GMA beauftragt und die Bereitschaft signalisiert, in der alten Viehbörse eine Kindertagesstätte unterzubringen.

In einem Vertragsentwurf bekundet der Vorhabenträger seine Bereitschaft zur Übernahme erheblicher Strafzahlungen für den Fall einer nicht fristgerechten Umsetzung der Planungen. Mit den genannten Anpassungen und Untersuchungen reagierte der Vorhabenträger auf Gesprächsinhalte aus dem Jahr 2011.

Bereits die Antragstellung Ende 2012 ließ die vor zwei Jahren geführte Diskussion wieder aufleben.

Der erneute Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen B-Plan bedarf in jedem Fall einer Entscheidung durch den Stadtrat (§ 12 Abs. 2 BauGB). Der Vorhabenträger teilte mit, dass diese Entscheidung nunmehr herbeigeführt werden soll.

Die Beschlusslage und der steigende Wettbewerbsdruck im Einzelhandel veranlassen die Verwaltung, in Bezug auf die Durchsetzung des Märktekonzepts die Ablehnung des Antrags vorzuschlagen.

**Anlagen:**

DS0488/13 Anlage 1 Übersichtslageplan

DS0488/13 Anlage 2 Antrag und Konzept des Vorhabenträgers