

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0415/14	Datum 07.10.2014
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	24.02.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	10.03.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.04.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	16.04.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Einleitung Satzungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Einzelhandelsstandort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

1. Für das Grundstück „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“, das umgrenzt wird:

- im Norden: von der Nordgrenze der Flurstücke 10172 (Flur 440);
- im Osten: von der Ostgrenze des Flurstücks 10172 (Flur 440) und einer gedachten Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Süden;
- im Süden: von der Südgrenze des Flurstückes 2102/172 (Flur 440);
- im Westen: von der Westgrenze des Flurstücks 10172 (Flur 440) und einer gedachten Verlängerung dieser Flurstücksgrenze nach Süden (Flur 440)

wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel unter Beachtung der Obergrenze des GMA-Gutachtens von 2000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment.

Das vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, der einen Bestandteil des Beschlusses bildet, dargestellt.

2. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg, und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.
4. Für das Grundstück Schönebecker Straße 94 wird der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB abgelehnt.
5. Für das Grundstück Schönebecker Straße 82 / Montagehalle 3 wird der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen

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

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...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<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) Amt 61	Sachbearbeiter Heinz-Joachim Olbricht Tel. : 540 5424	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
-----------------------------	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	15.05.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Dem Stadtplanungsamt liegen drei konkurrierende Anträge auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Alle drei Anträge haben zum Ziel, im Stadtteil Buckau großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu realisieren. Gemäß § 11(2) BauGB entscheidet der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Bei allen drei Vorhaben handelt es sich um großflächige, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

Magdeburger Märktekonzept

Zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels existiert das Magdeburger Märktekonzept, das seit 1995 in mehreren Schritten den aktuellen Entwicklungen angepasst wurde. Die letzte Aktualisierung hat der Stadtrat am 17.01.2008 (Beschluss-Nr. 1832-61(IV)08) beschlossen.

Ziel des Märktekonzeptes ist eine Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung. Dies bedeutet, dass Waren des täglichen Bedarfs (= zentrenrelevantes Sortiment) in den Stadtteilzentren angeboten werden sollen, wo sich der Bevölkerungsschwerpunkt befindet. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Einzelhandelseinrichtungen auch für die weniger mobile Bevölkerung ohne Auto erreichbar sind.

Das Magdeburger Märktekonzept legt zentrale Bereiche (Stadtteilzentren / Nahversorgungsbereiche) fest. Außerhalb dieser Nahversorgungsbereiche soll zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung kein Einzelhandel zugelassen werden.

Für den Stadtteil Buckau legt das Märktekonzept 2008 den Nahversorgungsbereich beidseitig der Schönebecker Straße fest. Dabei reicht der Nahversorgungsbereich von der Budenbergstraße im Norden bis zum Knochenpark im Süden.

- Der Standort Schönebecker Straße 94 liegt innerhalb des Nahversorgungsbereichs Buckau, es sind ein Vollversorger, ein Discounter sowie kleine Shops mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2700 m² geplant.
- Der Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 liegt außerhalb des Nahversorgungsbereichs Buckau, allerdings befindet sich auf diesem Grundstück ein ungenutztes Industriedenkmal, das durch die Einzelhandelsnutzung erhalten werden könnte. Das Gebäude hat im Erdgeschoss eine Grundfläche von 7800 m². Neben einer Verkaufsfläche von 3200 m² sind lt. Antrag ein Cafe- und Imbissbereich, nicht störendes Gewerbe (Büros, Praxen, Ateliers) sowie soziale und kulturelle Einrichtungen geplant. Das Märktekonzept 2001 (Beschlussnummer des Stadtrates 1497-41(III)01) sieht auf Seite 29 vor dass „bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden zu erwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt“ (s. Anlage 8).
- Der Standort Schönebecker Straße 82 / Montagehalle 3 liegt außerhalb des Nahversorgungsbereichs Buckau, allerdings befindet sich auf diesem Grundstück ein ungenutztes Industriedenkmal, das durch die Einzelhandelsnutzung erhalten werden könnte. Das Gebäude hat im Erdgeschoss eine Grundfläche von 2300 m² und soll durch einen Vollversorger (2000 m² Verkaufsfläche zzgl. 150 m² Shops Dienstleistung / Gewerbe) genutzt werden. Dahinter ist ein Neubau für einen Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemarkt mit 900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt somit 2900 m². Das Märktekonzept 2001 (Beschlussnummer des Stadtrates 1497-41(III)01) sieht auf Seite 29 vor dass „bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden zu erwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt“ (s. Anlage 8).

Bestehende Bebauungspläne

Es gab in der Vergangenheit viele Anfragen zur Belebung von altindustriellen Standorten zwischen den Ortskernen Buckau und Fermersleben durch Einzelhandel. Mit der Aufstellung von einfachen

Bebauungsplänen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Stadtrat hierauf reagiert. Die Verdichtung von weiteren Handelsbetrieben sollte sich auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränken.

Die einfachen Bebauungspläne zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels 455-1 „Schönebecker Straße“ und 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ sind seit 2008 bzw. 2009 rechtsverbindlich.

Diese Bebauungspläne setzen auf Grundlage des Märktekonzeptes rechtsverbindlich fest, in welchen Bereichen Buckau zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Dabei wird für den Standort Schönebecker Straße 94 die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel nicht eingeschränkt, für die Standorte Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 und Schönebecker Straße 82 / Montagehalle 3 ist zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Standortgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA)

Auf Grundlage der eingereichten Anträge hat das Stadtplanungsamt die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mit einem sogenannten „Standortgutachten“ beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens sollte untersucht werden, wieviel Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Einzelhandel in Buckau zugelassen werden kann, ohne benachbarte Versorgungsbereiche zu schädigen.

Ein weiterer Punkt der Untersuchung war der Vergleich der Standorte in Hinblick auf die verbrauchernahe Versorgung.

Abweichend vom Sachstand zum Zeitpunkt des Gutachtens ist von den Vorhabenträgern in Buckau **kein Kaufland** mehr geplant. Das Ergebnis des Gutachtens ist trotzdem relevant, da es für beide Standorte Empfehlungen zur maximalen Verkaufsfläche gibt. Gleichwohl muss geprüft werden, ob ein neues Gutachten erstellt werden muss.

Im Ergebnis dieses Gutachtens muss eine Entwicklung **mehrerer** Standorte für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden, d.h. es kann nur für einen Standort ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Es ist davon auszugehen, dass ein Vollversorger in Buckau auch Versorgungsfunktionen für die weiteren Stadtteile im Südosten (Fermersleben / Salbke / Westerhüsen) haben wird. Über den Südosten hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten, die diesbezüglichen Aussagen im GMA-Standortgutachten beziehen sich auf die Ansiedlung eines Kaufland-Warenhauses, die nicht mehr verfolgt wird.

Konzept Landesgartenschau 2018

Die beiden Standorte Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 und Schönebecker Straße 82 / Montagehalle 3 waren schon im Jahr 2010/ 2011 im Fokus städtebaulicher Planungen. Das Stadtplanungsamt hatte für diese Flächen einen Rahmenplan zur Durchführung der Landesgartenschau 2018 erarbeitet (s. Anlage 11) Der Stadtrat hat am 01.11.2011 den Rahmenplan für die Landesgartenschau 2018 bestätigt (Beschluss Nr. 1141-42(V)11). Die darauf folgende Bewerbung zur Ausrichtung der Landesgartenschau blieb allerdings erfolglos.

Gegenüberstellung der Vorhaben

Standort	Schönebecker Straße 94	Schönebecker Straße 57-67 / Sandbreite 12	Schönebecker Straße 82 / Montagehalle 3
Vorhabenträger	Andreas Osterland Projektentwicklung	Heinrich Hucke GmbH & Co KG	Commercial Real Estate Consulting & Development UG
Eigentum	Vorhabenträger, Baubezon Sanierungsträger, privater Dritter Ein Verkauf der Flächen des Sanierungsträgers und der LH Magdeburg wurde dem Vorhabenträger in Aussicht gestellt, unter dem Vorbehalt der politischen Entscheidung zu diesem Einzelhandelsstandort. Auf der privaten Fläche existiert ein Wegerecht zugunsten des Grundstücks Schönebecker Straße 94.	Der Vorhabenträger hat die Flächen optioniert.	Privat, nach Aussage des Vorhabenträgers liegt das Einverständnis des Grundeigentümers vor.
derzeitige Nutzung	Discounter mit ca. 600 m ² Verkaufsfläche, Parkplatz, Grünfläche	Brachfläche, vorhandene Baudenkmale (Fabrikhalle zwischen 1894 und 1936, Verwaltungsgebäude 1921)	Brachfläche, vorhandenes Baudenkmal, (Fabrikhalle 1896)
Geplantes Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Vollversorger 1600 m² VK-Fläche - Discounter 900 m² VK-Fläche - Shops (Dienstleistung / Gewerbe) zur Schönebecker Straße mit insgesamt 200 m² Fläche - Stellplätze im Gebäude, überdacht - Schließung der Baulücke mit einer Traufhöhe von 10 m - Gesamte Verkaufsfläche: 2500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Vollversorger 1800 m² VK-Fläche - Discounter 800 m² VK-Fläche - Drogeriemarkt 600 m² VK-Fläche - Stellplätze ebenerdig - Büroräume und Dienstleister im vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude - Gesamte Verkaufsfläche: 3200 m² 	<ul style="list-style-type: none"> - Vollversorger 2000m² VK-Fläche - Shops (Dienstleistung / Gewerbe) mit insgesamt 150 m² Fläche - Discounter oder Drogeriemarkt 900 m² VK-Fläche - Stellplätze ebenerdig - Gesamte Verkaufsfläche: 2900 m²
Nahversorgungsbereich	Liegt im Nahversorgungsbereich Buckau, ein Vollversorger als Magnetbetrieb würde den Nahversorgungsbereich stärken.	Liegt außerhalb des Nahversorgungsbereichs Buckau, ohne Vollversorger als Magnetbetrieb wird der Nahversorgungsbereich geschwächt.	Liegt außerhalb des Nahversorgungsbereichs Buckau, ohne Vollversorger als Magnetbetrieb wird der Nahversorgungsbereich geschwächt.
Märktekonzept	Entspricht den Zielen des Märktekonzeptes	Erhalt von Denkmälern im Märktekonzept als Ausnahme möglich.	Erhalt von Denkmälern im Märktekonzept als Ausnahme möglich.
Standortgutachten zu einem Standort für Kaufland	Hält die Vorgaben des Standortgutachtens (maximale Verkaufsfläche 3000 m ²) ein.	Vorgaben des Standortgutachtens (maximale Verkaufsfläche 2000 m ²) sind im Rahmen des Bebauungsplanes einzuhalten.	Vorgaben des Standortgutachtens (maximale Verkaufsfläche 2000 m ²) sind im Rahmen des Bebauungsplanes einzuhalten.
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche / Grün
Vorhandene Bebauungspläne	Vorhaben entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“	Vorhaben entspricht nicht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“, zentrenrelevanter Einzelhandel ist für dieses Grundstück ausgeschlossen, da es nicht im Nahversorgungsbereich liegt. Der Bebauungsplan müsste geändert / aufgehoben werden.	Vorhaben entspricht nicht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“, zentrenrelevanter Einzelhandel ist für dieses Grundstück ausgeschlossen, da es nicht im Nahversorgungsbereich liegt. Der Bebauungsplan müsste geändert / aufgehoben werden.
Erschließung	Zurzeit ist die Zufahrt zum Grundstück aufgrund der vorhandenen MVB-Haltestelle nur rechts-rein / rechts-raus möglich. Die Zulassung aller Fahrbeziehungen erfordert eine Verschiebung der Haltestelle unter Berücksichtigung aller Zwangspunkte (Schulwegsicherung, Haltestellenabstände, Anschluss der Nebenstraßen). Ein Umbau der Haltestelle müsste auf Kosten des Vorhabenträgers erfolgen.	Die Erschließung für KFZ ist von der Sandbreite vorgesehen. Bei der Sandbreite handelt es sich um eine Einbahnstraße, in die von der Schönebecker Straße nur nach rechts abgelenkt werden darf. Eine Ausfahrt Richtung Schönebecker Straße ist nur über die Sandbreite, Hettstedter Straße und den Schanzenweg möglich. Der Bau von fehlenden Seitenbahnen in diesen Straßen, das Parken in der Hettstedter Straße sowie die Leistungsfähigkeit des Knotens Schanzenweg / Schönebecker Straße wären zu untersuchen.	Die Erschließung für KFZ ist über die vorhandene Grundstückszufahrt sowie über die Straße am Alten Wasserwerk vorgesehen. Eine Zufahrt von der Straße Am Alten Wasserwerk kann aufgrund der beengten Straßenverhältnisse nicht zugelassen werden, zumal die Straße Schulweg für das Neubaugebiet „Wasserwerk Buckau“ ist. Die Nutzung der ampelgeregelten bestandszufahrt würde alle Fahrbeziehungen ermöglichen.

In Abwägung der o.g. Belange wird die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ vorgeschlagen, da hierdurch eine großflächige Brache einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und ein Baudenkmal einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Anlagen:

- DS0415/14 Anlage 1:
Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12
- DS0415/14 Anlage 2:
Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Standort Schönebecker Straße 94
- DS0415/14 Anlage 3:
Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Standort Schönebecker Straße 82 / Montagehalle 3
- DS0415/14 Anlage 4:
Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 B-Plan „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“
- DS0415/14 Anlage 5:
Abgrenzung Nahversorgungsbereich Buckau (Quelle: Märktekonzept 2007)
- DS0415/14 Anlage 6:
Übersicht zur Wohnbevölkerung Buckau zum 31.12.2013 nach statistischen Bezirken
- DS0415/14 Anlage 7:
Standortgutachten der GMA
- DS0415/14 Anlage 8:
Märktekonzept 2001 (Ausnahmeregelung für denkmalgeschützte Gebäude)
- DS0415/14 Anlage 9:
Märktekonzept 2007
- DS0415/14 Anlage 10:
Denkmalbeschreibung zu den Baudenkmalen
- DS0415/14 Anlage 11:
Rahmenplan Landesgartenschau 2018