



Commercial Real Estate Consulting & Development UG

UB Commercial Real Estate Consulting & Development

Schwalbenweg 13, 21614 Buxtehude

Landeshauptstadt Magdeburg
Dezernat VI Dezernat für Stadtentwicklung
Herrn Dr. Dieter Scheidemann
Beigeordneter
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

20. Oktober 2014

Vorab per E-Mail: dieter.scheidemann@br.magdeburg.de

**Projekt Nahversorgungszentrum „NVZ Maschinenfabrik Buckau–Montagehalle 3“
39104 Magdeburg, Schönebecker Straße 82-84
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12
Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Dr. Scheidemann,

hiermit stellen wir den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens „NVZ Maschinenfabrik Buckau-Montagehalle 3“ im beschleunigten Verfahren nach § 12 BauGB, § 13a BauGB und § 33 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Öffnungsklausel des Magdeburger Märktekonzeptes.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beigelegt:

1. Antrag
2. Projektbeschreibung
3. Lageplan
4. Amtliches Protokoll vom 11.05 2012

Das Einverständnis des Grundeigentümers liegt vor.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Bollig
Geschäftsführer

Anlage zum Antrag auf Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.10.2014
Projekt Nahversorgungszentrum "NVZ Maschinenfabrik Buckau – Montagehalle 3"
Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Grundstück Schönebecker Straße 82-84 im Stadtteil Magdeburg-Buckau plant der Antragsteller die Errichtung des Projekts Nahversorgungszentrum „NVZ Maschinenfabrik Buckau – Montagehalle 3“. Das überplante Areal der ehemals 1884 gegründeten Maschinenfabrik Buckau AG, 1928 zur Maschinenfabrik Buckau R. Wolf AG fusioniert, mit einer Gesamtgröße von ca. 12.821 m² ist derzeit u. a. mit einer denkmalgeschützten Halle, die 1896 unter Aufstockung einer bereits vorhandenen Eisengießerei entstanden ist, bebaut. Die Planung der Halle erfolgte durch den Buckauer Architekten und Kommunalpolitiker Christian Andreas Schmidt. Markant ist das an der Giebelseite befindliche sogenannte Ochsenauge. Bedeckt wird die Halle von einem Satteldach, welches über eine durchgehende Laterne verfügt. Die Halle ist etwas zurückgesetzt und liegt nicht unmittelbar an der Schönebecker Straße, so dass ein Vorplatz entsteht.

Die umgebenden Fabrikhallen, u. a. auch die vis á vis des beplanten Areals, stammen aus den 1920er bis 1940er Jahren und sind daher wesentlich jünger und als Industrie-Denkmäler architektonisch nicht so wertvoll.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, für den ein einfacher Bebauungsplan Nr. 458-3 zur Steuerung des Einzelhandels existiert. In diesem hiesigen Bereich sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.

Aufgrund der qualitativen und quantitativen Angebotslücke im Vollsortimentsbereich für die Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen ist zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters von der Landeshauptstadt Magdeburg ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, in dem Entwicklungsoptionen für mögliche Standorte untersucht wurden und das im Dezember 2013 durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH als „Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten - Ergänzende Fassung“ zum derzeit anzuwendenden Märktekonzept 2007 veröffentlicht worden ist.

Als Ergebnis ist zwar festzuhalten, dass der hier beantragte Standort außerhalb eines definierten Zentralen Versorgungsbereichs und damit in einem nicht stadtplanerisch „gewollten“ Standortbereich liegt, da das Magdeburger Märktekonzept die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die Nahversorgung durch größere Lebensmittelbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Ausgehend von diesem Ziel und der Lage zwischen den zwei Stadtteilen Buckau und Fermersleben und den sich daraus durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Vorteile der zukünftigen Nahversorgung im Südosten Magdeburgs ist die hier geplante Neuansiedlung dem positiven Willen der beschlussfassenden Gremien im Rahmen der „Öffnungsklausel“ des Magdeburger Märktekonzepts unterworfen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Rahmen dieses Antrags auf Vorhaben- und Erschließungsplan eine Vollsortimenter-Lebensmittelverkaufsflächengröße mit ca. 2.000 m² zuzüglich 150 m² Shopverkaufsfläche in der unter Denkmalschutzaspekten zu sanierenden Montagehalle 3 zu errichten sowie zusätzlich ein Neubaugebäude „Lebensmitteldiscounter/Drogerie/Fachmarkt“ im rückwärtigen Grundstücksbereich mit ca. 900 m² Verkaufsfläche zu etablieren. Weiterhin werden ca. 134 Kfz-Stellplätze neu gebaut.

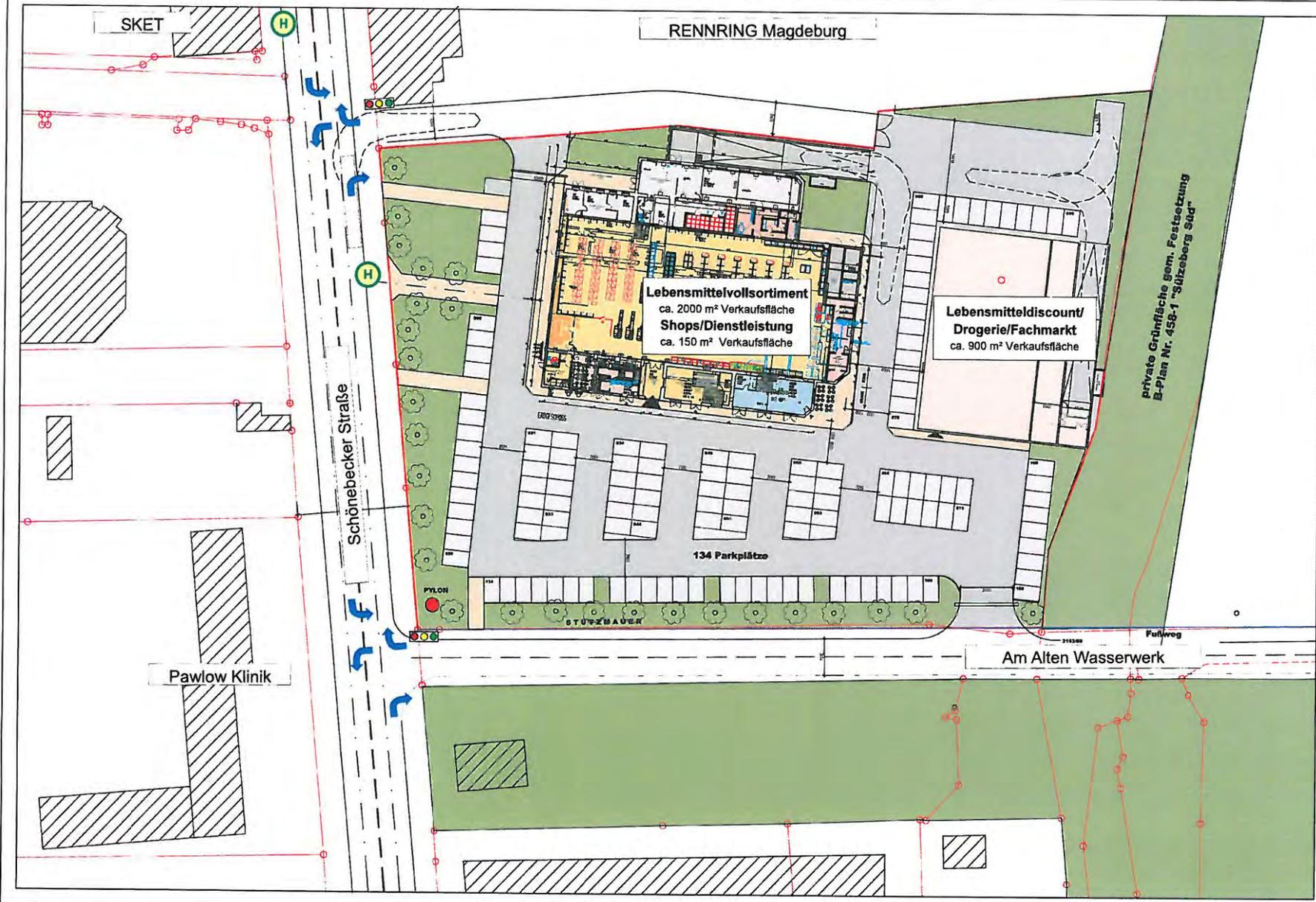
Die Verkehrserschließung (Zu- und Abfahrt) des ruhenden Verkehrs und der Belieferung/Entsorgung erfolgt durch bereits vorhandene Ampelanlagen über die Schönebecker Straße und die Straße Am Buckauer Wasserwerk.

Haltestellen des ÖPNV (Bus und Straßenbahn) liegen direkt vor der Tür.

Mit der Neuansiedlung des Nahversorgungszentrums werden insgesamt ca. 65 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze geschaffen.

Das Investitionsvolumen beträgt ca. 9,0 Mio. Euro. Es ist von einer Bauzeit von ca. eineinhalb Jahren nach erteilter, rechtskräftiger Baugenehmigung auszugehen.

Ein modernes, energiesparendes LED-Beleuchtungskonzept und die Integration neuester alternativer energetischer Technologien in dem Neubau, wie z. B. der Einsatz des Systems eines Kälte-Klima-Verbundes - Beheizung der Verkaufsstätte erfolgt durch eine Industriefußbodenheizung unter nahezu ausschließlicher Nutzung der Abwärme der Kühltruhen, weitere Energieträger wie Gas sind nur zu extremen Spitzenlastzeiten notwendig - wird den Innovationsprozess der Landeshauptstadt Magdeburg im Hinblick auf eine "Energieeffiziente Stadt - Modellstadt für Erneuerbare Energien" weiter voranbringen.



LEGENDE

- Parkfläche
- Grenze Baugrundstück
- Abbruch Gebäude
- neue Grünflächen
- Wege
- Festlage Fachmarktzentrum
- geplante Baugrenze
- Anschluss an Regenwasserkanal
- Anschluss an Schmutzwasserkanal
- Anschluss an Trinkwassernetz
- vorhandene Bäume
- neue Bäume
- zu lösende Bäume

KENNZIFFERN
Grundstücksfläche: 12.821 qm



NVZ Maschinenfabrik Buckau - Montagehalle 3

Bauort: Schönebecker Straße, Magdeburg
Bauherr: Uff - Ulrich Bollig, Commercial Real Estate Consulting & Development, S. Welbenweg 13, 21614 Buxtehude

Entwurfverfasser: architekturbüro desch
architekturbüro desch architektur | urban design | interior design | landscape design | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014

	Vorentwurfsplanung		
M 1:500	Projektplan	0-13-43-1	Stand 13.10.2014

Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf dem Gelände der Firma Pape in Buckau

Gesprächsvermerk zur Beratung vom 11.05.2012

Da das Umweltamt der Einladung bei dem Termin nicht zugegen ist, sollen die diesbezüglichen Belange gesondert in einem Gespräch zwischen den Investoren und den Fachbehörden des Umweltamtes geklärt werden.

Die planungsrechtliche Situation auf dem Gelände der Firma Pape stellt sich wie folgt dar: Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan von 2008 vor, demzufolge hier die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel unzulässig ist. Folglich müsste eine Bauvoranfrage, welcher das vorliegende Investorenkonzept zugrunde liegt, abgelehnt werden. Da bei Umsetzung des Konzeptes die Grundzüge der Planung berührt wären, ist auch eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des B-Planes nicht möglich. Daher käme lediglich die Einleitung eines Änderungsverfahrens in Frage. Allerdings beurteilt die Verwaltung das vorliegende Konzept kritisch, da es den Grundsätzen des Magdeburger Märktekonzeptes widerspricht, nach welchem der Nahversorgungsbereich für den Stadtteil Buckau weiter nördlich an der Schönebecker Straße liegt. Aus diesem Grund hat die Stadt den einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt

Die Öffnung der Sülze, wie es im Konzept dargelegt ist, wäre aus städtischer Sicht wünschenswert, entsprechend ist auch im Flächennutzungsplan eine solche Planung enthalten. Allerdings gibt es zur Zeit keine finanziellen Mittel dies zu realisieren. Ob es überhaupt technisch machbar wäre, muss noch geklärt werden. Es liegt eine Diplomarbeit vor, die sich mit der Umsetzung auseinander gesetzt hat. Sie wird den Investoren zur Verfügung gestellt.

Bei der Überplanung des Gebietes ist der Erhalt der bestandsgeschützten Industrie (SKET Verseilmaschinenbau) ein wichtiger Belang. Die Stadt hat ein Interesse daran, dass der Betrieb am Standort verbleibt und in seinem Betrieb nicht behindert wird. Damit ist jedoch ein Heranrücken der Wohnbebauung an dieses Areal kritisch. Zieht man des Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen heran, so ist ein Mindestabstand von 300 Metern realistisch. Es soll noch einmal geprüft werden, ob die tatsächlichen Lärmemissionen einen solchen Abstand erfordern. An dem grundsätzlichen städtebaulichen Ziel an diesem Standort die gewerblich-industrielle Nutzung weiterzuführen, hält die Stadt weiterhin fest. Einzelhandel wäre nur über einen entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisieren.

Bezüglich der baulichen Anlagen stellt sich die Situation folgendermaßen dar: Die unter Denkmalschutz stehende Maschinenhalle ist geeignet als Markthalle für einen Lebensmittelanbieter. Zuständige Bearbeiterin der Unteren Denkmalschutzbehörde ist Frau Stieger. Das sogenannte Modellhaus 2 steht ebenfalls als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Laut vorliegendem Konzept soll es abgerissen werden und die Fläche als Parkplatz hergerichtet werden. Für diesen Fall wäre ein Abbruchantrag (mit Wirtschaftlichkeitsnachweis) bei der Oberen Denkmalschutzbehörde zu stellen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einer Nachnutzung des Gebäudes durch zentrenrelevanten Einzelhandel aus der

Sicht des Magdeburger Märktekonzeptes, wie für die Maschinenhalle auch, eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden könnte. Die Investoren werden prüfen, ob sich das Gebäude zur Ansiedlung einer Drogerie eignet.

Die Verkehrserschließung beurteilt sich wie folgt:

Die Straße „Am Buckauer Wasserwerk“ ist lediglich eine Wohngebietsstraße mit 5,50 m Breite und einseitiger Gehbahn. Die Ausweisung einer Tempo 30 Zone ist beantragt. Daraus folgt, dass die hintere der beiden Zufahrten als problematisch eingeschätzt wird. Eine andere Erschließung des zweiten Bauabschnittes wäre sonst nur über öffentliche Straßen möglich. Auch aus diesem Grund wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehr wichtig, da die Verkehrsverhältnisse sich schwierig darstellen (unter anderem durch die Erhöhung des Verkehrs auf der Schönebecker Straße, wo es bereits drei Lichtsignalanlagen gibt). Hinsichtlich der Parkierungseinrichtung ist die Vorgabe der Verwaltung zu beachten, nach der pro sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (zwischen die Stellplätze). Die Gestaltung der Vorfläche der Maschinenhalle sollte noch einmal überprüft werden, da sie sich im derzeitigen Zustand als durchaus attraktiv darstellt und die Maschinenhalle aufwertet.

Ergebnis

Gem. Märktekonzept wäre ein Lebensmittelbetrieb als Nachnutzung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Maschinenhalle denkbar. Auch die Nachnutzung des Modellhauses 2 durch eine Drogerie widerspricht nicht der Einzelhandelskonzeption. Die Ansiedlung weiterer Fachmärkte widerspricht dem Märktekonzept und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan, es sei denn, es handele sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Die Investoren prüfen zunächst die vorhandenen historischen Unterlagen, die Akten zur Sülze mit ihrer potenziellen Öffnung und suchen das Gespräch mit dem Umweltamt, bevor der überarbeitete Plan mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen B-Planes in der Politik diskutiert wird.

Zuständige Mitarbeiter im Umweltamt

Naturschutzbehörde: Herr Schulze 5402629

Bodenschutzbehörde: Herr Dückel 5402715

Wasserbehörde: Herr Puhane 5402758

Aufgestellt: Judith MacKay

