

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0512/14</b>	<b>Datum</b> 10.12.2014
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	13.01.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.02.2015	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 63</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

#### **Kurztitel**

Revitalisierung Florapark, Wechsel einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag des Bauherrn auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ hinsichtlich des Umfangs innenstadtrelevanter Sortimente durch Überschreitung der Warengruppe Schuhe, Bekleidung und Zubehör um 1.486 m<sup>2</sup> stimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 4 Nr. 1. a) Hauptsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu.  
Die erteilte Befreiung für einen Sportfachmarkt wird nicht mehr wahrgenommen.

## 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...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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"/>	> 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 Amt 61	Sachbearbeiter Annette Heinicke Tel.: 5322	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	19.03.2015
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Die seit dem 15.05.1998 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ setzt für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zulässige Obergrenzen für Sortimentsgruppen fest. Dieser Bebauungsplan (Auszug Anlage 1) bildet die Grundlage für den vorliegenden Antrag auf Revitalisierung des Floraparkes.

Am 23.10.14, mit Ergänzung vom 03.11. und 11.11.14, ging ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gemäß § 31 BauGB ein (s. Anlage 2).

Aufgrund der wesentlichen städtebaulichen Bedeutung der Entwicklung des Floraparkes in Bezug auf Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und auf die Aufgabe der LH MD als Oberzentrum mit einer hinsichtlich des Einzelhandels attraktiven und leistungsfähigen Innenstadt wird nach Hauptsatzung der LH MD eine Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr für erforderlich gehalten.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die gesetzlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Es muss eine städtebauliche Vertretbarkeit bestehen und die Abweichung muss mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Insbesondere betroffen sind öffentliche Belange hier in Bezug auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie die Sicherung der Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg durch einen leistungsfähigen, attraktiven Innenstadthandel.

Nach vorgelegter Liste der Verkaufsflächen in Verbindung mit den Grundrissen EG und OG gemäß Bauantrag und Befreiungsantrag werden die Festsetzungen des B-Planes zu den jeweiligen Sortimenten eingehalten bis auf die Sortimente „Schuhe, Bekleidung, Zubehör“ sowie „Nonfood“.

Die geringfügige Überschreitung von 49 m<sup>2</sup> im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ entspricht weniger als 1 Prozent der hier zulässigen Verkaufsfläche und kann vernachlässigt werden.

Für die Verkaufsflächenüberschreitung in der Warengruppe „Schuhe, Bekleidung und Zubehör“ liegt für den „Shop 25“ ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 111-2 vor.

Dem Antrag auf Befreiung soll gefolgt werden. Der Umfang der gewünschten Befreiung entspricht der Größe der vormals erteilten Befreiung für einen Sportfachmarkt (DS0882/02), allerdings mit anderem Warenangebot. Insofern ist eine erneute Befreiung planungsrechtlich erforderlich, weil eine Befreiung immer auf ein konkretes Vorhaben bezogen sein muss und Gegenstand eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens ist. Die Befreiung wird städtebaulich für vertretbar gehalten, da die Auswirkungen nicht wesentlich anders zu erwarten sind, als mit dem genehmigten Betriebszustand des Sportfachmarktes.

Da sich der Bebauungsplan Nr. 111-2 aktuell im Änderungsverfahren befindet, muss weiterhin planungsrechtlich geprüft werden, ob bei Genehmigung des vorliegenden Antrages „Revitalisierung des Floraparkes“ einschl. des Befreiungsantrages die laufende B-Plan-Änderung und Planrealisierung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde, d.h., ob bei positiver Entscheidung zum Befreiungsantrag auch die zukünftigen Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

Hier sind die Änderungen der Sortimentszuordnungen zu den jeweils „zentrenrelevanten“ oder nicht „zentrenrelevanten“ Warengruppen zu beachten. Während zum Zeitpunkt der Planaufstellung des jetzt rechtsverbindlichen B-Planes z.B. Heimtextilien, Kücheneinrichtungen, zoologischer Bedarf und die sogenannte „braune Ware“ im Sortiment „Elektro“ nicht als zentrenrelevant eingestuft wurde, sind diese Warengruppen jetzt als zentrenrelevant eingestuft und führen bei einer Berechnung der Verkaufsflächen zu anderen Ergebnissen. Auch die Warengruppe „Discount“ wird es nicht mehr geben, die hier gehandelten Waren stellen nach aktueller Liste gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ zentrenrelevante Sortimente dar. Dies betrifft weiterhin die Warengruppe „zoologischer Bedarf“, vormals der Warengruppe Baumarkt/Freizeit/Gartencenter zugeordnet, zukünftig zentrenrelevantes Sortiment.

Gemäß aktueller Zielstellung des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes (s. Drucksache DS0335/14, Stadtratsbeschluss Nr. 160-006(V)14 vom 06.11.14) sollen insgesamt 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen mit zentrenrelevantem Einzelhandel zulässig sein. Innerhalb dieser 24.000 m<sup>2</sup> dürfen maximal 8.700 m<sup>2</sup> durch die Sortimente Oberbekleidung, sonstige Textilien, Schuhe, Sportbekleidung, Sportgeräte belegt werden.

Bei einer Flächenermittlung der „alten“ Sortimente nach rechtsverbindlichem B-Plan unter Zugrundelegung des aktuellen Antrages ergibt sich folgendes Bild:

2.957 m<sup>2</sup> Nonfood  
 2.474 m<sup>2</sup> Elektrowaren  
 1.499 m<sup>2</sup> Spielwaren  
 8.585 m<sup>2</sup> Schuhe, Bekleidung, Zubehör  
 6.049 m<sup>2</sup> Food

#### 21.564 m<sup>2</sup> beantragte zentrenrelevante Sortimente

Hinzu kommen nach aktueller Sortimentsliste folgende Flächenanteile (Sortimente gemäß 3. Entwurf zum B-Plan) aufgrund anderer Zuordnung:

Discount	539 m <sup>2</sup> (aktuell anteilig bei Realkauf, Toys R'us und Shops E26 und E26.1; diese Warengruppe gibt es zukünftig nicht)
Elektro	718 m <sup>2</sup> (aktuell bei Medimax Warengruppe Baumarkt, sog. braune Ware)
Zoofachgeschäft	916 m <sup>2</sup> (aktuell Warengruppe Baumarkt/Gartencenter/Freizeit)

#### 2.173 m<sup>2</sup> zusätzliche zentrenrelevante Sortimente

In der Gesamtsumme ergeben sich nach aktueller Antragstellung einschließlich Befreiungsantrag somit **23.737 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, es blieben 263 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Option für aktuell nicht eindeutig zuzuordnende Warengruppen.

Auch die Obergrenze für den Textilbereich (geplant max. 8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird eingehalten.

Somit bestehen keine Gefährdungen der laufenden Bebauungsplanänderung.

Deshalb wird die Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr in entsprechender Anwendung der Hauptsatzung empfohlen.

#### Anlagen:

Anlage 1: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 111-2

Anlage 2: Antrag auf Befreiung