

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 15.12.2015
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0355/15

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	05.07.2016 11.08.2016	nicht öffentlich öffentlich

Thema: Änderung des Einleitungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12"

1. Entsprechend dem aktuellen Planungskonzept des Vorhabenträgers beabsichtigt die Verwaltung, einer Größe von ca. 3750 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zuzustimmen.
2. Die Entscheidung über das geänderte Planungsziel erfolgt mit dem Beschluss des Stadtrates über den Entwurf und die öffentliche Auslegung nach der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Zwischenabwägung).

Begründung:

Der Stadtrat hat am 16.04.2015 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ beschlossen. Gemäß Stadtratsbeschluss soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel unter Beachtung der Obergrenze des GMA-Gutachtens von 2.000 m² für zentrenrelevantes Sortiment entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt zum Erhalt des ca. 7.000 m² einnehmenden Baudenkmals einen Vollsortimenter EDEKA (2.350 m² Verkaufsfläche mit integriertem „Marktplatz für regionale Produkte“), einen dm-Drogeriemarkt (600 m² Verkaufsfläche) und einen Discounter Norma (800 m² Verkaufsfläche) einzuordnen.

Im Eingangsbereich sind vorgesehen: ein Friseur, ein Café, eine Apotheke, ein kleines Blumengeschäft, ein Schuster und ein Imbiss.

Insbesondere das von der Schönebecker Straße (Straßenbahnhaltestelle) und vom Blockinneren zugängliche Foyer soll den Industriehallencharakter dokumentieren.

Die Stellungnahmen der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 08.06.2015 und 17.05.2016 (s. Anlagen zu dieser Information) aktualisieren bzw. ergänzen die Gutachten vom Juni/Dezember 2013 (DS0415/14 Anlage 7).

Darin wird dargestellt, dass für den Stadtteil Buckau die Versorgung bei Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern durch das geplante Vorhaben verbessert wird.

Derzeit sind weder ein Vollsortimenter noch eine Drogerie im Stadtgebiet Südost vorhanden, aber von der Bevölkerung gewünscht.

Durch die Realisierung eines Discounters auf dem Areal Schönebecker Straße/Sandbreite verschiebt sich der Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im Untersuchungsraum Stadtgebiet Südost auf dieses Areal.

Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich und Dienstleister, die gegenwärtig im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind. Hierdurch können Auswirkungen auf die Gewerbeunterlagerungen in Buckau entstehen.

Zwar kann die Komplettierung der Handelseinrichtungen durch das Vorhaben zur Stabilisierung bzw. Steigerung der auch im angrenzenden zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Geschäfte und damit zur langfristigen Sicherung der vollumfänglichen Nahversorgung vor Ort in Buckau führen. Gleichwohl können auch Gewerbetreibende vom Thiemplatz abgezogen werden.

Der Umzug von Norma aus Alt Salbke hinterlässt dort eine Lücke in der Versorgung. Eine Folgenutzung mit Einzelhandel ist aufgrund der Erschließung unwahrscheinlich. Somit besteht die Gefahr, dass die Nahversorgung in den südöstlichen Stadtteilen erschwert wird. Die Nahversorgung in Salbke/Westerhüsen ist aufgrund des Nahversorgungszentrums Alt Salbke 49 (Lidl und ergänzende Nutzungen) gewährleistet.

Das Planungskonzept des Vorhabenträgers wird bei Abwägung der Vor- und Nachteile von der Verwaltung befürwortet, da dem Erhalt dieses Industriedenkmals eine hohe Wertigkeit innerhalb des Denkmalschutzes der Landeshauptstadt Magdeburg eingeräumt wird.

Der Charakter der historischen Industrieanlage wird auch bei Realisierung des Vorhabens spürbar bleiben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen die Gesamtverkaufsfläche und die Verkaufsflächen für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente definiert sein.

Da die geplante Gesamtverkaufsfläche vom Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abweicht, soll die geänderte Zielstellung dem Stadtrat mit dem Beschlussvorschlag über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs vorgelegt werden.

Nach der vorläufigen Zeitschiene soll die Bürgerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Ende August 2016 stattfinden.

Der Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Magdeburg hat empfohlen, das Industriedenkmal als Gesamtanlage zu erhalten. Zur Umsetzung dieser Empfehlung soll die Anordnung der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Gebäudes erfolgen, nicht mehr außerhalb des Baudenkmals.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlagen:

I0355/15 Anlage 1 Stellungnahme der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 08.06.2015

I0355/15 Anlage 2 Ergänzende Stellungnahme der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 17.05.2016