

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0247/16	Datum 09.06.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.09.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.09.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.10.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	20.10.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 23	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Einleitung Satzungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1
"Nahversorger St.-Josef-Straße"

Beschlussvorschlag:

- Für das Gebiet, das umgrenzt wird:
 - im Norden durch die südliche Gehweggrenze des Flurstücks 2
 - im Osten durch die westliche Gehweggrenze des Flurstücks 10
 - im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 5
 - im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 10016
(alle Flur 515)

wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

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

- Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:
Gemäß Antrag des Vorhabenträgers ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf einer Gesamtnutzfläche von 2.100 m², davon 1.650 m² Verkaufsfläche mit integriertem Bäcker und Fleischer, sowie eines Betreibers von Bargeldservice vorgesehen.

Die Stadtverwaltung ist mit Beschluss Nr. 836-025(VI)16 vom Stadtrat angewiesen worden, den Standort St.-Josef-Straße zu entwickeln.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll nach ortsüblicher Bekanntmachung durch 14-tägige Offenlegung des Einleitungsbeschlusses, begleitet durch Sprechzeiten während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt Magdeburg und durch eine Bürgerversammlung erfolgen.
Die von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ 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	Sachbearbeiterin Frau Schäffer Tel.: 5394	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	---	----------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	i.A. Hr. Neumann Unterschrift Dr. Scheidemann
--	--

Termin für die Beschlusskontrolle	30.09.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 beantragte die Schiller III GmbH die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel ist die Schaffung eines Einzelhandelsbetriebes, der sich aus einem Lebensmittelmarkt mit integriertem Bargeldservice zusammensetzt. Das Betreiben einer Postservicestation wird derzeit vom Antragsteller noch geprüft.

Der Antragsteller verfügt über einen Optionsvertrag für die o.g. Flächen, wodurch er zur Durchführung eines Satzungsverfahrens legitimiert ist.

Standort „St.-Josef-Straße“:

Bei dem Standort handelt es sich um eine ca. 13.000 m² umfassende Fläche, die sich zwischen dem Wohngebiet „Wisninger Straße“ und der „St.-Josef-Straße“ erstreckt. Im Norden wird das Areal von der „Birkenallee“ gefasst, im Süden grenzt das Kirchengrundstück der S.-Josef-Kirche an. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Ansiedlung von Gewerbe hat bisher nicht stattgefunden. Das Areal wurde über einen längeren Zeitraum hinweg als Festplatz und als Standort für Wanderzirkusse genutzt. Aufgrund fehlender Versorgungsanschlüsse wurde aber auch diese Nutzung in den letzten Jahren nicht mehr in Anspruch genommen. Auf dem Grundstück befindet sich u.a. eine Gashochdruckleitung mit einem 40 m breiten Schutzstreifen sowie ein kV-Kabel, welches der Versorgung des Klinikum Magdeburg dient.

Standorte „Saures Tal“ und „Am Freiheitsplatz“:

Aus städtebaulicher Sicht wird der im Antrag genannte Standort „St.-Josef-Straße“ für die Ansiedlung eines Vollsortimenters als kritisch gesehen. Nach eingehender Prüfung stehen im Stadtteil Alt Olvenstedt nur noch zwei weitere potentielle Standorte zur Verfügung.

1. Standort „Saures Tal“: Nach derzeitigem Stand der Untersuchungen scheint eine Nutzung sowohl für individuellen Wohnungsbau als auch als Nahversorgungsstandort schwierig. Die Schallimmissionen des Bürgerhauses sowie eine Vernässung der Flächen sind dabei vorrangig zu nennen.
2. Standort „Am Freiheitsplatz“: Das vorhandene Flächenpotential ist stark beschränkt. Bei der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes sind individuelle Lösungsansätze seitens der Gebäudekubatur und Flächeneinteilung maßgebend. Die privaten Flächen sind mit Grundschulden und einer Sicherungshypothek belastet, eine Veräußerung scheint daher möglich, aber problembehaftet.

Im Rahmen einer fernmündlichen und unverbindlichen Markterkundung wurden alle potenziellen Lebensmittelketten abgefragt. Das Ergebnis hierzu lautet: Es besteht von keinem der Angefragten das Interesse, sich an den beiden o.g. Standorten niederzulassen.

Im Rahmen einer durchgeführten Bürgerversammlung im Mai 2016 sprach sich die große Mehrheit der Anwesenden eindeutig für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der „St.-Josef-Straße“ aus.

Standort „Agrarstraße/ Birkenallee“:

Ein dritter Standort „Agrarstraße/ Birkenallee“ scheiterte aufgrund fehlender Flächen. Der Vorhabenträger konnte die für die Entwicklung des Standortes erforderlichen Flächen nicht erwerben. Diverse Vorabstimmungen mit dem Baudezernat waren grundsätzlich positiv verlaufen. Per Stadtratsbeschluss vom 19.02.2015 (Beschluss-Nr.: 293-010(VI)15) trat die Fa. Impars Immobilien von ihrem Vorhaben zurück, der Einleitungsbeschluss wurde aufgehoben. Die Flächen sind inzwischen teilweise verkauft und es existiert ein positiver Bauvorbescheid für individuellen Wohnungsbau.

Magdeburger Märtekonzzept

Zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels existiert das Magdeburger Märtekonzzept, das seit 1995 in mehreren Schritten den aktuellen Entwicklungen angepasst wurde, zuletzt im Jahre 2008.

Ziel des Märtekonzepthes ist die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung. Dies bedeutet,

dass Waren des täglichen Bedarfs 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 fest. Außerhalb dieser Nahversorgungsbereiche soll zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung kein Einzelhandel zugelassen werden.

Für den Stadtteil Alt Olvenstedt legt das Märktekonzept 2008 den zentralen Nahversorgungsbereich im Kreuzungsbereich „Birkenallee“, „Agrarstraße“, „Weizengrund“ und „Helmstedter Chaussee“ fest.

- Der Standort „Am Freiheitsplatz“ liegt innerhalb des Nahversorgungsbereiches Alt Olvenstedt. Das Areal befindet sich in direkter ortskernnaher Lage. Das Märktekonzept müsste hierfür nicht geändert werden.
- Der Standort „Saures Tal“ liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Alt Olvenstedt.
- Der Standort „St.-Josef-Straße“ liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Alt Olvenstedt.

Fazit:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB entscheidet der Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Die vorangestellte Standortproblematik und die Ausführung des Märktekonzeptes machen deutlich, weshalb die Verwaltung einen längeren Zeitraum zur Überprüfung aller erforderlichen Kriterien und Voraussetzungen benötigte. Auch nach Abschluss der durchgeführten Markterkundung wird der Standort „St.-Josef-Straße“ kritisch gesehen. Die fußläufige Versorgung des Stadtteiles Alt Olvenstedt ist nur teilweise gegeben, die im Märktekonzept enthaltenen Kriterien für einen Nahversorgungsbereich werden an diesem Standort nicht erfüllt. Insofern ist der Marktstandort unnötig. Die vorgenannten alternativen Standorte („Saures Tal“ und „Am Freiheitsplatz“) werden als problematisch und nur schwer realisierbar angesehen.

Im Auftrag des Stadtrates wird der Standort „St.-Josef-Straße“ mittels Satzungsverfahren vorangetrieben und entwickelt.

Bauleitplanverfahren:

Für das Areal „St.-Josef-Straße“ existiert seit 1999 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, welcher zentrenrelevanten Einzelhandel an diesem Standort explizit ausschließt. Das 2010 begonnene Änderungsverfahren sieht die Entwicklung für individuellen Wohnungsbau vor.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ und der Herauslösung der Teilfläche aus dem B-Plan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ soll schneller Baurecht für das beantragte Vorhaben hergestellt werden, als dies voraussichtlich im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Änderungsverfahrens möglich sein würde.

Anlagen:

DS0247/16 Anlage 1: Lageplan „St.-Josef-Straße“

DS0247/16 Anlage 2: Lageplan aller Standorte

DS0247/16 Anlage 3: Antrag Vorhabenträger

DS0247/16 Anlage 4: Lageplan Nahversorgungszentrum (Auszug Märktekonzept)