Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0139/17	02.05.2017

zum/zur

A0069/17 Fraktion CDU/FDP/BfM

Bezeichnung

Mobilitätszentrum für Stadtfeld-Ost

Verteiler	Tag
Der Oberbürgermeister	30.05.2017
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	01.06.2017
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	01.06.2017
Stadtrat	08.06.2017

Zu dem in der Sitzung des Stadtrates vom 20.04.2017 gestellten Antrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im B-Plan Nr. 216-2 folgende Punkte zu berücksichtigen und einzuarbeiten:

1. *Im grau-markierten, als eingeschränktes Gewerbegebiet (Westlich Damaschkeplatz) bezeichneten B-Plan-Bereich, werden Einzelhandelsflächen mit einer Nettoverkaufsfläche von im Einzelfall 800 m² zugelassen.*

Der Antrag unterscheidet hinsichtlich des Punktes 1 nicht zwischen Verkaufseinrichtungen mit zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist gemäß vorliegenden Entwürfen des B-Planes bereits zulässig.
Für die mögliche Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen folgende konkrete Rahmenbedingungen:
Die Fläche der eingeschränkten Gewerbegebiete im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 216-2 beträgt ca. 28.700 m². Bei einer textlichen Festsetzung des B-Planes, welche Einzelhandelseinrichtungen bis jeweils 800 m² Verkaufsfläche zulassen würde, könnten unter Beachtung der zulässigen Nebenflächen mehr als 10 solcher Betriebe entstehen. Damit würde ein größeres Einkaufszentrum zulässig werden, welches in unmittelbarer Konkurrenz zur Innenstadt stünde und den Nahversorgungsbereich an der Olvenstedter Straße mehr als gefährden würde.
Eine solche Festsetzung stünde im Widerspruch zum „Magdeburger Märktekonzept“, da der Bereich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt. Die bei positiver Beschlussfassung zum Antrag entstehende Größenordnung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde eine Änderung des „Märktekonzeptes“ dahingehend erfordern, dass für den Bereich ein Stadtteilzentrum neu aufgenommen würde. Dies ist allerdings in der Randlage zum Einzugsgebiet des Stadtteils „Stadtfeld Ost“ städtebaulich nicht zu begründen, auch eine entsprechende Bedarfssituation besteht unter Beachtung der vorhandenen Nahversorgungsbereiche sowie kürzlich getroffener Entscheidungen des Stadtrates zur Entwicklung im ehemaligen Schlachthofgelände nicht.
Die Verwaltung schlägt deshalb vor, diesem Punkt des Antrags nicht zu folgen, sondern die Festsetzung des 3. Entwurfs mit der Zulässigkeit des sog. „Handwerkerprivilegs“ und der Zulässigkeit des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beizubehalten.

2. Unter Verzicht auf großflächigen Einzelhandel werden in den B-Plan-Bereichen Nr. 216-2 Westlich Damaschkeplatz MI 1.1 – MI 1.3, Einzelhandelsbetriebe mit je Einzelfall zentrenrelevanten Sortimenten mit bis zu 200 m² Nettoverkaufsfläche zugelassen.

4. Die beabsichtigte Investition des Gesundheitscenters „Stadtfeldtor" in ein Wohn- und Ge-schäftshaus, Ärztehaus, Alten- und Pflegeheim, einem Bio-Markt und auch in ein öffentliches Parkhaus, werden sehr begrüßt. Das öffentliche Parkhaus soll auch als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall der Stellflächen für den ruhenden Verkehr Editharing/Freiligrathstraße dienen.

Mit dem Investor und der Planerin des geplanten Gesundheitscenters „Stadtfeldtor" sowie den Händlern und Gewerbetreibenden der Olvenstedter Straße fand am 25.04.2017 eine erneute Bürgerversammlung im Baudezernat statt. Hier wurden die konkreten Planungen für den Bereich der noch unbebauten Grundstücke in den Mischgebieten durch die Investoren vorgestellt und der Meinungsaustausch hierzu mit den ansässigen Händlern geführt. Im Ergebnis wurde seitens der Händler und Gewerbetreibenden eine sehr positive Meinungsäußerung zum Konzept einschließlich eines Biomarktes mit mindestens 800 m² Verkaufsfläche getätigt.
Die im Antrag gewünschte Begrenzung der Verkaufsfläche auf je 200 m² würde seitens des Investors zum Scheitern des Gesamtvorhabens führen.
Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Festsetzungen des 3. Entwurfs zum B-Plan für die Mischgebiete MI1 bis MI3 aufrecht zu erhalten, d.h., Mischgebiete mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ohne weitere Einschränkungen. Dies wird auch durch die gutachterliche Untersuchung der GMA „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung" für unschädlich erachtet im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung.

3. Es wird im Bereich der grau-markierten (B-Plan Nr. 216-2 Westlich Damaschkeplatz), als eingeschränktes Gewerbegebiet bezeichneten Fläche (Damaschkeplatz/Ecke Große Diesdorfer Straße), eine Fläche für eine Versorgungsanlage für Kraftfahrzeuge (öffentliche Tankstelle) vorgesehen. Zudem erfolgt dafür eine weitere Zu- bzw. Abfahrt zum in Antrag genannten B-Plan Bereich von der Großen Diesdorfer Straße aus.

Eine Tankstelle stellt im planungsrechtlichen Sinn keine Versorgungsanlage dar, sondern ist eine gewerbliche Nutzung, welche nach Baunutzungsverordnung in fast allen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist. Derzeit schließen die geplanten Festsetzungen des B-Planes 216-2 Tankstellen in allen Baugebieten aus, nur im GEe4-Gebiet ist ausnahmsweise eine Elektro- oder Betriebstankstelle zulässig. Diese über textliche Festsetzung formulierte Nichtzulässigkeit müsste entfallen, wenn eine öffentliche Tankstelle errichtet werden soll.
Mit erfolgten Zwischenabwägungen beschloss der Stadtrat bereits mehrheitlich, dass keine Tankstellen zulässig sein sollen (außer Betriebstankstellen). Dieser Beschluss zur Zwischenabwägung müsste aufgehoben und ein neuer Abwägungsbeschluss gefasst werden. Das Gleiche betrifft die gewünschte Zu- und Ausfahrt zur Großen Diesdorfer Straße. Im B-Plan ist derzeit ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt und es wurde ebenfalls ein Stadtratsbeschluss zur Zwischenabwägung gefasst, dass dies so bleiben soll. Auch dieser Abwägungsbeschluss müsste aufgehoben und die Abwägung neu formuliert und neu beschlossen werden. Im B-Plan-Entwurf müsste das Ein- und Ausfahrtsverbot entfallen.

Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz" bestehen jeweils im Ergebnis der Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag folgende 3 Optionen:

1. Beibehaltung der Festsetzungen des 3. Entwurfs (Zulässigkeit Einzelhandel in den MI1-MI3-Gebieten ohne Einschränkung, in den GEe-Gebieten Einzelhandel nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Handwerkerprivileg).

Der B-Plan kann mit Abwägung und Satzungsbeschluss zur Rechtskraft gebracht werden.

2. Änderung nur im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (Erweiterung Zulässigkeit Einzelhandel und/oder Zulässigkeit Tankstelle):
   Der nordwestliche Teilbereich des B-Plan-Gebietes (zwischen Olvenstedter Straße, Maxim-Gorki-Straße und Werner-Prignitz-Straße) wird herausgelöst und mit den Inhalten des 3. Entwurfs zur Satzung gebracht. Für die restliche Fläche wird ein 4. Entwurf erstellt und öffentlich ausgelegt.
3. Änderung in den Mischgebieten (Einschränkung Zulässigkeit Einzelhandelsbetriebe) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (Erweiterung Zulässigkeit Einzelhandel und/oder Zulässigkeit Tankstelle):
   Es wird ein 4. Entwurf erstellt und öffentlich ausgelegt. Im Ergebnis möglicher weiterer Stellungnahmen wird danach das Verfahren mit einem ggf. erforderlichen 5. Entwurf oder der Satzung weiter geführt.

Parallel zur weiteren B-Plan-Aufstellung ist mittels gesonderter Drucksache und Beschlussfassung des Stadtrates die Anpassung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ je nach Beschlusslage im Ergebnis des vorliegenden Änderungsantrages vorzunehmen.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Anlage