Landeshauptstadt Magdeburg

DS0567/17 Anlage 10

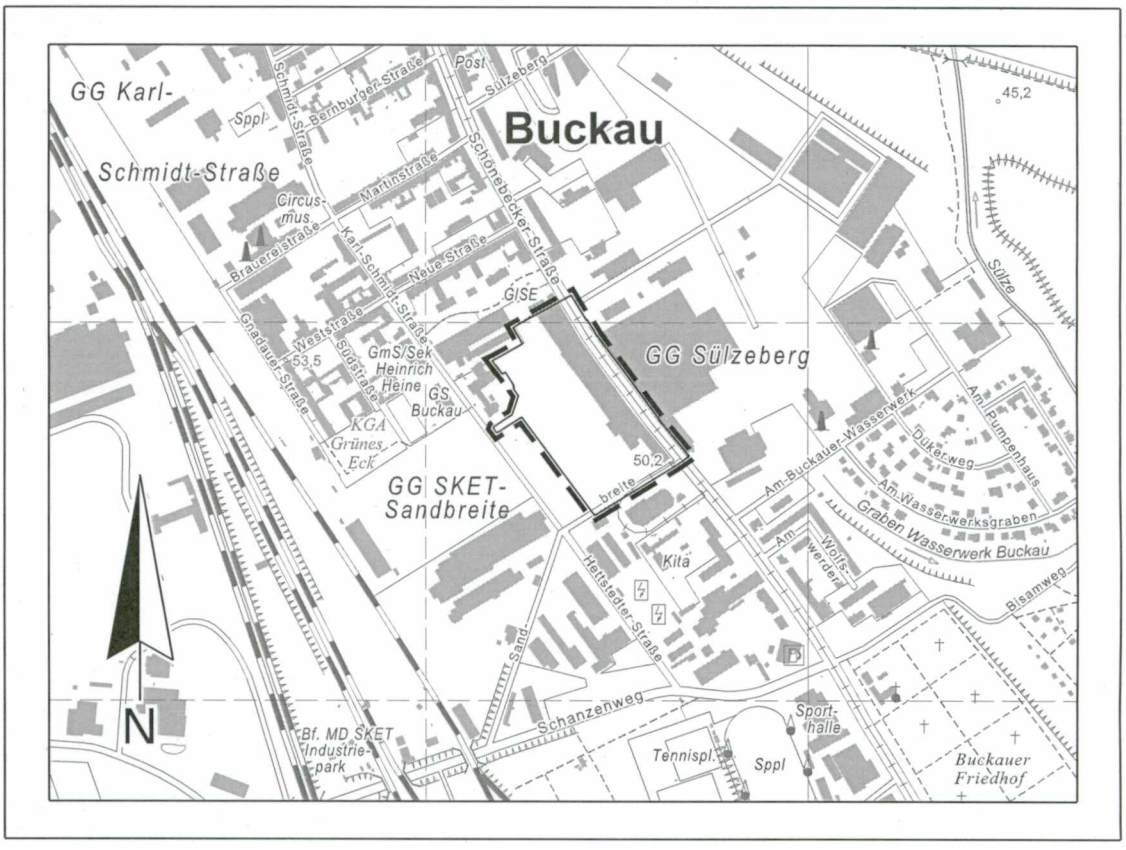
Stadtplanungsamt Magdeburg

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1

SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12

Stand: Dezember 2017



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2016

Zusammenfassende Erklärung

DS0567/17 Anlage 10

gem. § 10a Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12"

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet besteht aus einem ca. 37.000 m² großem privaten Grundstück an der Schönebecker Straße im Stadtteil Buckau. Zusätzlich zur Schönebecker Straße grenzt südlich als öffentliche Straße die Sandbreite an. Beide Straßen sind in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich des Grundstücks verläuft die nicht öffentliche gewidmete Karl-Schmidt-Straße.
Das Grundstück war Bestandteil des Eisen- und Stahlwerks Otto Gruson & Co., später SKET und war bis Mitte der 90er Jahre noch annähernd vollständig bebaut.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel.
Darüber hinaus soll das mehrgeschossige Verwaltungsgebäude Schönebecker Straße 66 eine nicht störende gewerbliche Nutzung erhalten. Angestrebt wird hier eine Nutzung als Geschäftshaus mit Büro oder Verwaltungsnutzung oder auch für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch die geplanten Maßnahmen soll eine großflächige innerstädtische Brache eine neue Nutzung erhalten und ein wichtiges stadtbildprägendes Industriedenkmal mit einer Grundfläche von ca. 7.000 m² vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden. Es wird damit dem Leitbild der Innenentwicklung gefolgt, eine innerstädtische, bereits erschlossene Industriebrache nachzunutzen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst sind.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes begleitend zum Bauleitplanverfahren ergaben sich insbesondere folgende Umweltauswirkungen:
- Verlust an natürlicher Bodenfläche, durch die Befestigung der erforderlichen Zufahrten und Parkplätze,
- Veränderung des Kleinklimas,
- Verlust von Lebensräumen durch die Entfernung der vorhandenen Ruderalfluren.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 4.200 m² werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan festgesetzt.
Eine Potentialanalyse der Blauflügligen Ödlandschrecke ergab die Festsetzung eines gleichwertigen Ersatzlebensraums für die gefährdete wärmeliebende Offenlandart innerhalb dieser privaten Grünfläche.

Zur Ausarbeitung des Umweltberichts wurde u.a. eine faunistische Untersuchung der Brutvögel und Zauneidechsen durchgeführt. Als Ersatzlebensraum für heckenbrütende Vogelarten entsteht eine ca. 490 m² große Baum-Strauch-Hecke mit heimischen Arten.
Weiterhin werden für Rauchschwalben drei Nisthilfen an geeigneten Standorten angebracht.

Im Bebauungsplan werden insgesamt 52 Bäume im Bereich der Stellplätze und als Eingrünung im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes angepflanzt und im B-Plan festgesetzt. Ausführlichere Erläuterungen enthält der Umweltbericht als Anlage 6 der Begründung.

Die Regenwasserversickerung erfolgt über ein Muldenrigolensystem. Da der Untergrund nach derzeitigem Kenntnisstand flächendeckend schadstoffbelastet ist, muss der Austausch der unter der Mulde liegenden Böden bis in den schadstofffreien Bereich erfolgen.

Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung 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" gemäß § 12 Abs.2 BauGB beschlossen (DS0415/14 Einleitung Satzungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Einzelhandelsstandort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte über eine Bürgerversammlung am 30.08.2016, in welcher über die Planungsziele und Inhalte des B-Planes informiert wurde.
Eine frühzeitige Trägerbeteiligung wurde vom 22.08.2016 bis 23.09.2016 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung zum 1. Entwurf mit paralleler TöB-Beteiligung erfolgte vom 17.02.2017 bis 17.03.2017. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein 2. Entwurf erarbeitet.
Die verkürzte öffentliche Auslegung zum 2. Entwurf mit paralleler TöB-Beteiligung erfolgte vom 12.10.2017 bis 26.10.2017.
Im Rahmen der Offenlegung des 2. Entwurfs sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Mit der Beschlussfassung der Abwägung des 2. Entwurfs (DS0566/17) und der Satzung des B-Planes (DS0567/17) durch den Stadtrat soll das Verfahren abgeschlossen werden.

Ergebnis der Abwägung

Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung als Einzelfallentscheidung ist durch das Magdeburger Märktekonzept gedeckt, auch wenn der Standort außerhalb der Grenzen des Nahversorgungsbereiches Buckau liegt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächen auf die Ziele des Märktekonzeptes wurden ergänzend zu den Gutachten der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) weitere standortbezogene Stellungnahmen abgegeben, die die o.g. Gutachten aktualisieren bzw. die Erhöhung der Verkaufsfläche gegenüber dem Einleitungsbeschluss untersucht.
In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf wurde eine Auswirkungsanalyse der GMA erarbeitet, in der die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße untersucht wurden. Danach ergänzt das Vorhaben durch den geplanten Vollversorger und den Drogeriemarkt die Versorgungssituation im Stadtteil. Mögliche negative Auswirkungen sind dennoch vorhanden, insbesondere für den vorhandenen Discounter werden Umsatzverluste von 17-18 % und damit eine verschärfte Wettbewerbssituation erwartet. Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote jedoch aufgewertet. Negative Wettbewerbssituationen können durch steigende Einwohnerzahlen im Stadtteil relativiert werden. Das Gutachten der GMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereiches Schönebecker Straße nicht gefährdet ist, wenn man das Vorhaben und den Nahversorgungsbereich als eine Funktionseinheit sieht.
Trotz der zu erwartenden Auswirkungen hat sich der Stadtrat im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung für die Erhaltung eines städtebaulich sehr bedeutenden Baudenkmals entschieden. Dabei wurden die negativen Auswirkungen des Vorhabens insbesondere auf den vorhandenen Discounter an der Schönebecker Straße mit erheblichem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

Das Baudenkmal bildet zusammen mit dem auf der anderen Straßenseite gelegenen gebäude eine Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend. Die früheren Industriegebäude „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).