

<b>Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –</b>		<b>Drucksache DS0309/21</b>	<b>Datum 11.06.2021</b>
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus öffentlich</b>	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	13.07.2021	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	02.09.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	02.09.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	09.09.2021	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Weiterführung 2. Änderungsverfahren B-Plan 111-2 "Olvenstedter Graseweg"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ wird wieder aufgenommen und weitergeführt mit einem 4. Entwurf der B-Plan-Änderung.
2. Die Festsetzungen sind so zu ändern, dass der genehmigte Betriebszustand des Floraparkes gesichert wird.
3. Für einen Betreiberwechsel des SB-Kaufhauses wird eine Zulässigkeit gesichert. Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes wird für einen Betreiberwechsel bei Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche in Aussicht gestellt, soweit das zu ändernde Planungsrecht noch nicht bestehen sollte.

## 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...					
<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	
<input type="checkbox"/>	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

Federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Mrochen, Tel.: 5322	Unterschrift AL Dr.-Ing. habil. Lerm
--------------------------	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Rehbaum
--	----------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	08.10.2021
-----------------------------------	------------

Begründung:

### 1. Allgemeines Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr.111-2 (Stand 1. Änderung) ist seit Mai 1998 rechtsverbindlich. Die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind veraltet:

- Die verwendeten Begriffe (z.B. Discount oder Koreaware) sind rechtlich unbestimmt,
- die Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen zu den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten weicht erheblich vom aktuellen Stand des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ab (siehe Anlage 1),
- diverse Warengruppen sind als nicht zentrenrelevant eingestuft, die nach aktuellem Märktekonzept jedoch der Kategorie „zentrenrelevant“ zugeordnet sind,
- zahlreiche innenstadtrelevante Waren sind durch die geltenden Bebauungsplanfestsetzungen gar nicht erfasst (z.B. Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Tiernahrung, Kunst, Galerie, Kurzwaren, Wolle, Optik).

Deshalb wurde bereits 2008 ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2 eingeleitet. Es wurden nacheinander drei Entwürfe der Bebauungsplan-Änderung vom Stadtrat beschlossen und öffentlich ausgelegt.

Seit 2014 ruht das Verfahren. Nachdem der Stadtrat die Abwägung der bis dahin eingegangenen Stellungnahmen abgelehnt hatte (Zwischenabwägung mit Beschluss-Nr. 369-013(VI)15) war der 4. Entwurf des Änderungsverfahrens von der Verwaltung zurückgezogen worden.

Die umfangreichen Umbaumaßnahmen im Florapark mussten deshalb auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes geprüft und genehmigt werden. Aufgrund der o.g. Probleme mit den veralteten Festsetzungen ist im Ergebnis ein erheblicher Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zu verzeichnen.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind im Florapark 17.700 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente zulässig, hinzu kommen 3.740 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment „Schuhe, Bekleidung, Zubehör“ über erteilte Befreiungen.

Auf dieser Grundlage wurden mit einer Gesamtbaugenehmigung 2015 insgesamt 21.440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den zentrenrelevanten Sortimenten genehmigt.

Unterteilt man das genehmigte Sortiment nach den Kriterien des geltenden Märktekonzeptes (s. Anlage 2), umfasst das genehmigte zentrenrelevante Sortiment tatsächlich ca. 29.200 m<sup>2</sup>. Dieser Aufwuchs ist von erheblicher städtebaulicher Bedeutung und erfordert die Weiterführung des laufenden Änderungsverfahrens.

Eine Zwischenabwägung zu den seit 2014 vorliegenden Stellungnahmen und ein aktualisierter 4. Entwurf zur 2.Änderung des Bebauungsplans sollen schnellstmöglich erstellt werden.

### 2. Sicherung genehmigter Betriebs- und Nutzungsstatus

Das Ziel der 2. B-Plan-Änderung, den Florapark am Standort in seiner derzeitigen Bedeutung als teilintegriertes Stadtteilzentrum zu sichern, entspricht dem „Magdeburger Märktekonzept“, aktuell beschlossen durch den Stadtrat (DS0039/21, Beschluss-Nr. 909-032(VII)21).

### 3. SB-Kaufhaus

Aktuell liegt eine Anfrage zu einem Betreiberwechsel für das SB-Kaufhaus (REAL) vor. Der Erhalt eines SB-Kaufhauses wird aus städtebaulicher Sicht und unter Beachtung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ unterstützt. Der Florapark hat Stadtteilzentrumfunktion für die Stadtteile Neu Olvenstedt und Neustädter Feld. Dabei kommt einem SB-Warenhaus eine bedeutende Funktion als Vollversorger zu.

Eine Genehmigung des geplanten Betreiberwechsels in der Größenordnung der bestehenden Gesamtverkaufsfläche des SB-Kaufhauses ist auf der Grundlage der bestehenden

Baugenehmigung problematisch.

Mit der Gesamtbaugenehmigung von 2015 wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Ladengeschäfte in verschiedene Warengruppen nach B-Plan-Festsetzung unterteilt. Für das bestehende SB-Kaufhaus wurde die Gesamtverkaufsfläche von 8.683 m<sup>2</sup> in 10 verschiedene Warengruppen aufgeteilt.

Kritisch ist vor allem die Warengruppe „Food, Nahrung, Genussmittel“ sowie „Nonfood“. Die für den Real genehmigten Verkaufsflächen in diesen Warengruppen sind für den neuen Betreiber nicht ausreichend, gleichzeitig sind die lt. B-Plan zulässigen Gesamtkontingente erschöpft. Der geplante Betreiberwechsel könnte auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes somit nur über eine weitere Befreiung genehmigt werden.

Das 2. B-Plan-Änderungsverfahren soll auch den Betreiberwechsel des SB-Warenhauses rechtlich absichern. Falls das Änderungsverfahren zum Zeitpunkt eines Betreiberwechsels des SB-Kaufhauses noch nicht den erforderlichen Stand für eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 33 BauGB haben wird, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes geprüft und in Aussicht gestellt, soweit die Gesamtverkaufsfläche sich nicht vergrößert.

#### 4. Fazit:

Ziel ist es, den B-Plan mit seinen Festsetzungen an das „Magdeburger Märktekonzept“ anzupassen, den genehmigten Betriebszustand des Floraparkes zu sichern, zukünftige Umnutzungen seitens der Einzelhandelsgeschäfte zu erleichtern und ein SB-Kaufhaus in der Größe des bestehenden SB-Marktes dauerhaft zu sichern.

#### Begründung der Klimarelevanz:

Die Beschlussvorlage begründet keine baulichen Maßnahmen, es werden keine neuen Bodennutzungen vorbereitet. Damit besteht keine Klimarelevanz.

#### Anlagen:

DS0309/21 Anlage 1: Gegenüberstellung der Sortimente der Warengruppen

DS0309/21 Anlage 2: Auflistung Genehmigungsstatus in Bezug auf Zentrenrelevanz