

Landeshauptstadt Magdeburg

Änderungsantrag

DS0146/22/1 öffentlich

Zum Verhandlungsgegenstand	Datum
DS0146/22	08.06.2022

Absender	
Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz	
Gremium	Sitzungstermin
Stadtrat	09.06.2022

Kurztitel
Öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs der Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2 "Olvenstedter Graseweg"

Der Stadtrat beschließt:

1. Der 4. Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ ~~und die Begründung werden in der vorliegenden Form gebilligt~~ **wird in Planteil B, Textliche Festsetzungen, vor öffentlicher Auslegung wie folgt geändert:**
(Streichungen und Ergänzungen, **fett/kursiv**)

I Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1. SO 1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

I.1.1. Zulässig sind

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen, **mit Servicestation und Reifendienst,**
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (ausgenommen Vergnügungsstätten, die auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind)
- eine Wohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger
- **Dienstleistungen**

I.1.2. Verkaufsflächen

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 58.700 m².

Innerhalb der ~~Von diesen 58.700 m²~~ Gesamtverkaufsfläche sind gemäß der Unterpunkte I.1.2.1. bis I.1.2.4 ein SB-Warenhaus gemäß Festsetzung I.1.2.1, **ein Lebensmitteldiscounter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1040 m²** und zusätzlich ~~18.365 m²~~ **18.405 m²** zentrenrelevante Verkaufsfläche gemäß Festsetzungen I.1.2.2 bis I.1.2.4 zulässig.

I.1.2.1. SB-Warenhaus

Im Rahmen der **Gesamtverkaufsfläche** von ~~58.700 m²~~ ist ein Lebensmittel-SB-Warenhaus mit maximal 8.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

Mindestens 70% der ~~Gesamt~~ Verkaufsfläche des SB-Warenhauses müssen durch nahversorgungsrelevante Sortimente belegt werden.

Nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogeriewaren, Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Zeitschriften, Schreibwaren

Maximal 4 % der Verkaufsfläche **des SB-Warenhauses** sind anteilig für das Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren zulässig. ~~unter Anrechnung auf die Festsetzung I.1.2.2.~~

I.1.2.2. Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von ~~58.700 m²~~ sind maximal ~~6.360~~ **6.379** m² Verkaufsfläche zulässig für das Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren.

I.1.2.3. Sortiment Sportartikel, Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder

Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von ~~58.700 m²~~ sind maximal ~~3.650~~ **3.681** m² Verkaufsfläche zulässig für die Sortimente Sportartikel (inklusive Sportbekleidung und -schuhe) und Campingartikel, Sportgroßgeräte, Fahrräder.

I.1.2.4. Sonstige zentrenrelevante Sortimente

~~Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m² sind weitere maximal 8.355 m² Verkaufsfläche zulässig für~~ **Im Übrigen sind** alle nachfolgend genannten zentrenrelevanten Sortimente **zulässig**:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren, Apotheker-, Sanitäts- und Orthopädiwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen, Zubehör
- Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektrokleingeräte
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

I.1.2.5. Sortimentszuordnung

(a) Bei Ladengeschäften bis 800 m² Verkaufsfläche ~~bestimmt das~~ **wird die Verkaufsfläche dem** überwiegend gehandelten Sortiment ~~die Einstufung in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente zugeordnet.~~ Überwiegend ist dabei ein Sortimentsanteil, welcher **s auf** mindestens 70 % der Verkaufsfläche ~~einnimmt~~ **des Ladengeschäfts gehandelt wird.** Bei gleichwertiger Verkaufsfächenaufteilung (bis 69/31%) **Besteht kein überwiegendes Sortiment,** ist eine Aufteilung der Verkaufsfläche **des Ladengeschäfts, gemäß den Festsetzungen in I.1.2.2 bis I.1.2.4,** vorzunehmen, **wobei Randsortimente von bis zu 5% der Verkaufsfläche nicht gesondert zu berücksichtigen sind.**

(b) Bei Ladengeschäften größer 800 m² Verkaufsfläche ist grundsätzlich eine Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Festsetzungen I.1.2.2 bis I.1.2.4 vorzunehmen. ~~Ausnahmen von dieser Verkaufsflächenaufteilung bilden das nach Festsetzung I.1.2 zulässige Lebensmittel-SB-Warenhaus und ein Lebensmitteldiscounter von maximal 1.040 m² Verkaufsfläche, wobei Randsortimente von bis zu 5% der Verkaufsfläche nicht gesondert zu berücksichtigen sind.~~

(c) *Von der Sortimentszuordnung gemäß den Festsetzungen in I.1.2.5, Buchst. (a) und (b), ausgenommen sind das nach den Festsetzungen in I.1.2 zulässige SB-Warenhaus und der nach den Festsetzungen in I.1.2 zulässige Lebensmitteldiscounter.*

(d) Bei großflächigen Möbel-, Bau- und Gartenmärkten oder sonstigen **großflächigen Ladengeschäften für** nicht zentrenrelevanten Sortimenten **sind zentrenrelevante Sortimente** darf als „Randsortiment“ Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten geführt werden, soweit dies max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche dieses Einzelhandelsbetriebs umfasst, dabei jedoch insgesamt **von bis zu max. 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Ladengeschäfts zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt** insgesamt max. 400 m² Verkaufsfläche.

(e) Zentrenrelevant sind alle Sortimente, die in den Festsetzungen I.1.2.2 bis I.1.2.4 aufgeführt sind.

I.1.2.6. Innerhalb von Schank- und Speisewirtschaften bleiben Verkaufsflächenanteile für den Außer-Haus-Verkauf unberücksichtigt.

I.1.3. Die westlich des Sees liegende und vom Einkaufszentrum umrahmte, nicht bebaubare Fläche darf außerhalb der Geschäftszeiten als Markt- und Festplatz genutzt werden.

I.2. SO 2 Sondergebiet ergänzende Dienstleistung (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

I.2.1. Im Sondergebiet SO 2 sind ein Gastronomiebetrieb einschließlich Biergarten, ein Bürgertreff und eine Hausmeisterwohnung (Betriebswohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig.

Für die Berechnung des Maßes der Bebauung (GRZ und GFZ) wird die Seefläche nicht mit angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen II bis VI des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig.

Begründung:

Der FLORAPARK (ebenso der Bördepark) ist lt. Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, als Sondergebiet mit „Teilfunktion eines Stadtteilzentrums“ ausgewiesen. Dies soll auch unter Sicherstellung eines zukunftsfähigen und modernen SB-Warenhauses unter Wahrung des übrigen derzeitigen Bestandes des FLORAPARK, Zielsetzung bleiben

Im nun laufenden Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 Olvenstedter Graseweg sollen darüber hinaus auf Wunsch der Stadtverwaltung und mit Zustimmung des FLORAPARKS in der Beschlussvorlage die Sortimente auf das neue Märktekonzept unter Wahrung der Bestandssituation im FLORAPARK umgeschrieben werden (Stichwort: Bestandsschutz).

Grundlage hierfür sind die derzeit geltenden Baugenehmigungen und die darin genehmigten Sortimente. Bei dieser „Übersetzung“ der bisherigen Sortimente in die Sortimente des Märktekonzepts geht es also ausdrücklich nicht um eine Erweiterung der Fläche der zentrenrelevanten Sortimente, sondern um eine Klarstellung und eine Zuordnung von bereits bestehenden Flächen, innerhalb der Sortimentsgruppen nach dem neuen Märktekonzept.

Ziele dieses mit dem Centermanagement des FLORAPARK gemeinsam erarbeiteten Änderungsantrages sind, die Korrektur einzelner Sortimentszuordnungen gemäß den Vorgaben des Märktekonzepts und der genehmigten Nutzung, die Berücksichtigung der Leerstandsflächen (freie zentrenrelevante genehmigte Flächen), die Zuordnung von 160 qm Textil aus dem ehemaligen Begriff Discount, also niedrigpreisige Textilien, vorrangig Eigenmarken, hin zu dem Sortiment Bekleidung sowie die Vermeidung rechtlicher Unsicherheiten durch unzureichende Definition des Lebensmitteldiscounters.

Roland Zander
Fraktionsvorsitzender
Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz

Aila Fassl
stellv. Fraktionsvorsitzende
Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz

Marcel Guderjahn
stellv. Fraktionsvorsitzender
Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz