

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0620/04</b>	<b>Datum</b> 13.08.2004
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>		

Beratungsfolge	Sitzung  Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	31.08.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	23.09.2004	nicht öffentlich			

Beteiligte Ämter	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

### Kurztitel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke Schönebecker Straße 120, 121, 122, 122a-c, Bleckenburgstraße 22

### Beschlussvorschlag:

Der Einleitung eines Satzungsverfahrens durch einen noch folgenden Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Grundstücke Schönebecker Straße 120, 121, 122, 122a –c, Bleckenburgstraße 22 wird grundsätzlich unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- zwingende mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung an der Schönebecker Straße

Um eine Erhöhung der Verkaufsfläche entsprechend dem Konzept auf 1600 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 10 BauNVO mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Investor einen Aufstellungsbeschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzulegen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	x

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgekosten/ Herstellungskosten)	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr	Euro			Jahr	Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr	mit	Euro		davon Vermögens- haushalt im Jahr	mit	Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Stephan Herrmann, Tel. 5372	Unterschrift AL
--------------------------	---	-----------------

verantwortlicher Beigeordneter VI	Unterschrift	Werner Kaleschky
--------------------------------------	--------------	------------------

**Begründung:**

Das potentielle Baugrundstück Schönebecker Straße 120, 121, 122, 122a – c, Bleckenburgstraße 22 besteht aus einer Vielzahl von Einzelflurstücken deren Gesamtfläche ca. 8000 m<sup>2</sup> beträgt. Das Gelände erstreckt sich zwischen der Schönebecker Straße und der Bleckenburgstraße im südlichen Anschluss an das Messma-Gelände (s. Anlage 1). Auf dem Gelände befinden sich an der Schönebecker Straße straßenbegleitende 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, die leergezogen sind. Der restliche Bereich ist mit abgängigen Industriebrachen bebaut.

Mit dem potentiellen Investor wurde vereinbart, vor Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens den Lenkungsausschuss einzubeziehen. Inhalt des Investitionskonzeptes ist eine

- 3 - 4-geschossige Bebauung an der Schönebecker Straße
- 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Unterlagerung im Erdgeschoss
- 140 Stellplätze
- fußläufige Erschließung von der Schönebecker Straße
- Erschließung des ruhenden Verkehrs über die Bleckenburgstraße
- Erdgeschoss SB-Markt/Dienstleistung
- Obergeschoss Dienstleistung/Altersgerechtes Wohnen
- Integration der Fußwegverbreiterung unter der Arkade, mit Arkadenausbildung im Erdgeschoss (s. Anlagen 1 und 2)

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“ und des Sanierungsgebietes Buckau. Der Bebauungsplan besitzt keine Planreife. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt hier somit gemäß § 34 (1) BauGB. Die nähere Umgebung ist durch seine Prägung einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO zuzuordnen. Damit sind hier gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig (max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das beantragte Vorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1600 m<sup>2</sup> großflächiger Einzelhandel und somit nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt liegt dieser Bereich in einer Wohnbaufläche. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nicht festgesetzt werden. Darüber hinaus widerspricht die beabsichtigte Schaffung von 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an diesem Standort dem Märktekonzept der Landeshauptstadt Magdeburg, wie auch dem Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau.

Für das Sanierungsgebiet wird das Ziel „Erhalt der Geschäftsstruktur“ verfolgt. Der Entwurf des fortgeschriebenen Rahmenplanes formuliert die Ziele

- Stärkung der Läden und Handwerksbetriebe an der Schönebecker Straße, im „Engpass“ und um den Thiemplatz zur Belebung der Mitte Buckaus
- Reaktivierung leerstehender Ladenzonen im „Engpass“ unter Berücksichtigung seiner besonderen Rolle als Identifikationsort

Der geplante Markt würde sich negativ auf die Einzelhandesgeschäfte entlang der Schönebecker Straße auswirken. Durch den großflächigen Einzelhandel sind tiefgreifende und dauerhafte Verwerfungen der bestehenden Handelsstruktur zu befürchten.

Aus den genannten Gründen erscheint die Einleitung eines Satzungsverfahrens unter den Bedingungen

- max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- zwingende mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung an der Schönebecker Straße

unproblematisch.

Abweichend von der bisherigen Planung kann einer Verkaufsfläche von 1600 m<sup>2</sup> nur zugestimmt werden, wenn ein Gutachten die Verträglichkeit des Vorhabens mit den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen nachweist.