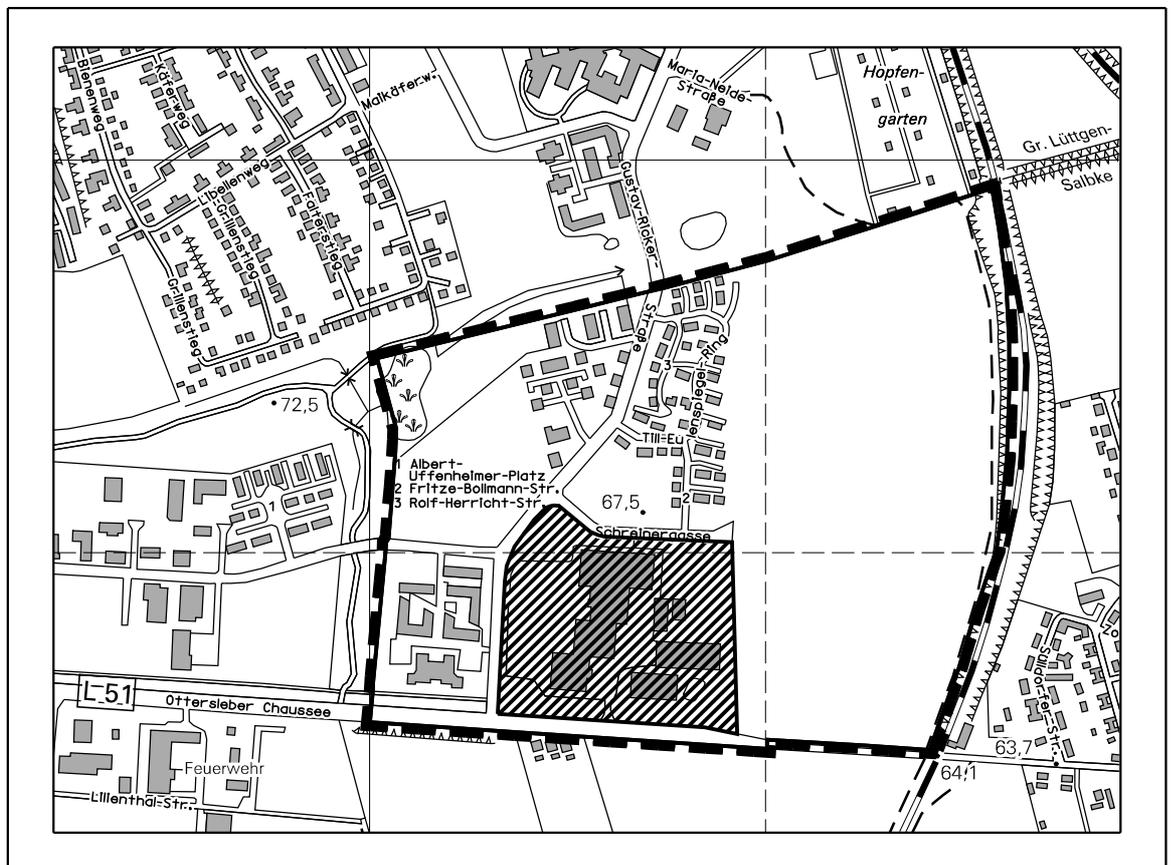


## Begründung zur Satzung der vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 431-1A OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN - Teilbereich A

Stand : Januar 2008



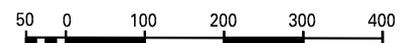
Planverfasser:

Stadtplanungsamt

Landeshauptstadt Magdeburg

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 01/2008

Der Bebauungsplan 431-1 A "Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten", Teilbereich A enthält für das Sondergebiet Möbelmarkt im Planteil B unter § 5 folgende textliche Festsetzungen:

Im Sondergebiet ist ein Möbeleinzelhandel und –mitnahmemarkt mit folgenden Kernsortimenten zulässig:

Wohnzimmer, Polstermöbel, Speisezimmer, Schlafzimmer, Jugendmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Badmöbel, Gartenmöbel.

Zum Kernsortiment zählen außerdem Bodenbeläge und die für Kucheneinrichtungen notwendige weißen Ware.

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf 20.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Für den Verkauf branchenüblicher Randsortimente sind nicht mehr als 5 % der Verkaufsfläche zulässig. Neben dem Möbeleinzelhandel sind noch Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Waren des täglichen Bedarfs" mit 600-800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen für "Waren des täglichen Bedarfs" innerhalb des Sondergebiets Möbel entsprach nicht der ursprünglichen planerischen Zielstellung am Standort. Der 1. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 431-1 „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“ enthielt nur die Festsetzung zu den Kern- und Randsortimenten für das Möbelhaus. Im 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 431-1 (1999) wurde diese Festsetzung um die Möglichkeit erweitert im Sondergebiet auch 600-800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel unterzubringen.

In beiden Entwürfen waren Mischgebiete ausgewiesen. Dort waren Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Waren des täglichen Bedarfs“ mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Trotz dieser planungsrechtlich vorhandenen Möglichkeit und der teilweise direkten Lage der Mischgebietsflächen an der Haupterschließungsachse des Gebietes (Gustav-Ricker-Straße) siedelte sich kein Lebensmitteleinzelhandel an. Lediglich im Sondergebiet gab es ständige Nachfragen in dieser Richtung. Mit der zunehmenden Anzahl von Wohnungen die im Umfeld entstanden, wurde im Hinblick auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung dieser Entwicklung planerisch entsprochen.

Der Bebauungsplan Nr. 431-1 A wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 431-1 herausgelöst und unter Beibehaltung wesentlicher Festsetzungen zur Satzung geführt. Er weist westlich der Gustav-Ricker-Straße und östlich der Wendeanlage Schreinergerasse ebenfalls Mischgebiete aus in denen Verbrauchermärkte für Lebensmittel mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden könnten.

Im Sondergebiet Möbel wird seit einigen Jahren ein Lebensmittel-Discounter betrieben der aufgrund der guten Akzeptanz am Standort expandieren möchte. Die im Bebauungsplan enthaltene maximale Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird dafür als nicht ausreichend angesehen.

Der Standort befindet sich zwar an der Peripherie eines keineswegs dicht besiedelten Gebietes. Allerdings verfügt das nähere Umfeld durch die im B-Plan enthaltenen Festsetzungen noch über erhebliche Potentiale für den Wohnungsbau.

Deshalb soll durch eine Änderung des § 5 der textlichen Festsetzung die zulässige Verkaufsfläche für „Waren des täglichen Bedarfs“ auf 1200 m<sup>2</sup> erhöht werden.