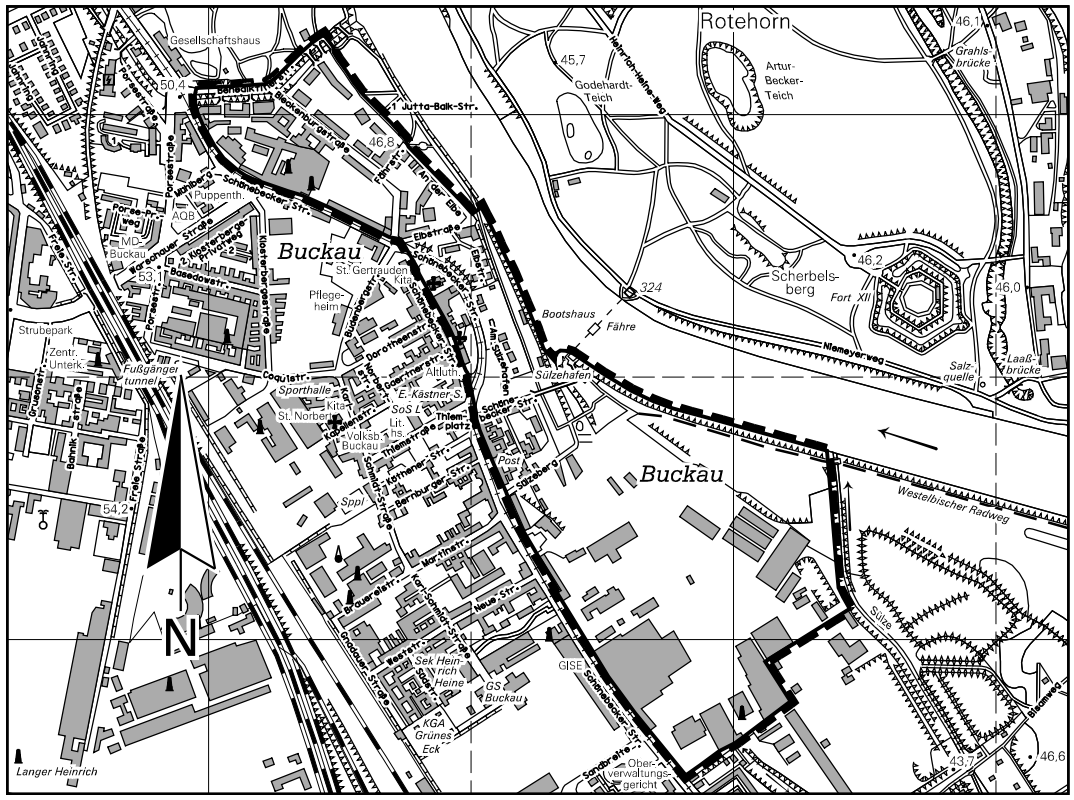
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0161/08_Anlage_3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 458-3

ÖSTLICH SCHÖNEBECKER STRASSE

Stand: April 2008



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2008

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Städtebauliche Einordnung, Bestand	Seite 4
5.	Begründung der Festsetzungen	Seite 5
6.	Zentrenrelevante Sortimente	Seite 7
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 8

1. Planungserfordernis

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „ ... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen.
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 wurde den Gemeinden ein neues Steuerungsinstrument zur Ansiedlung des Einzelhandels ermöglicht. Mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Für den Stadtteil Buckau fungiert der Nahversorgungsbereich Buckau (Engpass und Schönebecker Straße bis zum Knochenpark) als wichtiger Standort für die verbrauchernahe Versorgung. Es gibt hier einen breiten „Handelsmix" mit ergänzenden Dienstleistern. Das „Magdeburger Märktekonzept" ordnet die Schönebecker Straße als guten und in weiten Teilen zukunftsfähige Nahversorgungsstandort ein.

Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass auch umliegende Gebiete des Nahversorgungsbereiches attraktiv für Einzelhandelsunternehmen sind. Dies betrifft Insbesondere Grundstücke, welche über die Schönebecker Straße direkt mit dem Auto erschlossen werden können.

Im Plangebiet besteht bisher kein verbindliches Baurecht über einen rechtskräftigen Bauleitplan. Ohne derartiges verbindliches Baurecht ist bei Beurteilung gemäß § 34 BauGB in Großteilen des Plangebietes Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.
Eine Abwehr von ähnlichen neuen Bauanträgen gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht großflächige Betriebe nach der Rechtssprechung regelmäßig nicht in Betracht (vgl. Entscheidung des OVG NRW Urteil v. 13.06.2007, 10 A 2439/06).

Da die vorhandenen Handels- und Dienstleistungsunternehmen derzeit nach Einschätzung des „Magdeburger Märktekonzeptes" die Bevölkerung Buckaus ausreichend versorgen, können Marktanteile nur noch durch die Verdrängung von Mitbewerbern gewonnen werden.
Dieser Verdrängungswettbewerb ginge zu Lasten der bisher gewährleisteten verbrauchernahen Versorgung und steuert dem Ziel einer Reurbanisierung des Engpasses entgegen.

Nicht unerheblich ist dabei auch, dass die weitgehend einheitliche bauliche Gestaltung der Einzelhandelsfilialen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteiles hat.

Der Bebauungsplan Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße" soll den Einzehandel dahingehend steuern, dass die bisher gewachsenen Einzelhandelsstrukturen nicht zerstört werden und damit die Nahversorgung der Buckauer Bevölkerung nachhaltig gesichert wird.
In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Buckau als Stadtteil der Landeshauptstadt Magdeburg grenzt direkt an die Innenstadt. Die räumliche Begrenzung geben im Westen die Bahnlinie und im Osten die Elbe vor. Etwa parallel zur Elbe verläuft die Schönebecker Straße als Hauptverkehrsachse, die aufgrund von Fernverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Das Plangebiet liegt östlich dieser Hauptverkehrsache.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße" umfasst unter anderem die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne

Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße"
Nr. 458-2 „Sülzeberg Nord" und
Nr. 458-1 „Sülzeberg Süd".

Das neue Plangebiet überlagert die vorgenannten Bebauungspläne. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße" gelten seine Festsetzungen als verbindliches Baurecht.
Das neue Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung der Benediktinerstraße bis zur Ostgrenze des Flurstückes 5/10 der Flur 440,

- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 5/10 der Flur 440, durch die Ostseite der Straßenbegrenzung An der Elbe, durch die westliche Uferbegrenzung der Elbe sowie durch die westliche Böschungsoberkante der Sülze,

- im Süden durch die südliche Grenze der FST 87/1, 89/8, 64/6; ca. 80 m entlang der östlichen Grenze des FST 64/5, von diesem Punkt entlang einer gedachten Geraden im rechten Winkel zur östlichen Grenze des FST 64/5 bis zur westlichen Grenze des FST 6003 der Flur 756,

- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Schönebecker Straße (östliche Grenze der Flurstücke 107/1, 96/1 der Flur 440).

Das Plangebiet umfasst 48,35 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Das gesamte Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Die im Plangebiet vorzufindenden städtebaulichen Strukturen sind Ergebnis der geschichtlichen Entwicklung Buckaus.
Die Nähe zur Elbe unterstützte die Entwicklung Buckaus als Industriestandort. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Produktionsstätten des Maschinenbaus, die zum Teil bis in die 90iger Jahre des 20. Jahrhunderts, wenn auch unter wechselnden Gesellschaftsformen, aktiv waren.
Durch die Überführung in die freie Marktwirtschaft und dem einhergehenden Niedergang des Schwermaschinenbaus blieben im Plangebiet große Industriebrachflächen und leerstehende Wohnbebauung zurück.

Zur Beseitigung der strukturellen und sozialen Defizite wurde ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und ein entsprechender Rahmenplan beschlossen. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Sanierungsgebiet.

Das städtebauliche Bild spiegelt eben diesen Sanierungsprozess wider. Einerseits sind die Erfolge sichtbar, wie am Beispiel der Elbuferpromende, am Neubau von Stadtvillen entlang der Elbe und an zahlreichen sanierte Gründerzeitgebäuden.
Andererseits hinterlassen leerstehende Brachen und Industriegebäude (MESSMA-Gelände) einen negativen Eindruck.

Das Zentrum Buckaus, das Areal welches durch das „Magdeburger Marktekonzept" als Nahversorgungsbereich definiert wird, bildet einen zentralen Punkt es urbanen Lebens im Stadtteil. Dieser erstreckt sich ungefähr von der Budenbergstraße über den Engpass bis zum Knochenpark beidseitig der Schönebecker Straße.
Hier befinden sich, bis auf wenige Ausnahmen, Läden, Gaststätten und Praxen in Erdgeschosszonen von Wohn- und Geschäftshäusern. Es gibt einen nahversorgungsrelevanten Angebotsmix mit ergänzenden Dienstleistern. Im Engpass, einer zu DDR-Zeiten beliebte Einkaufsstraße ist jedoch ein hoher Leerstand zu verzeichnen.
Der Lebensmittel-Bedarf wird größtenteils durch die beiden Discounter Aldi, Warschauer Straße und Netto, Schönebecker Straße gedeckt

Der Städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau legt die Schönebecker Straße als einen zu entwickelnden bzw. zu erhaltenden Geschäftsbereich fest. Vorrangig soll hier der Einzelhandel im Erdgeschossbereich erhalten bzw. entwickelt werden. Daneben sollen, unter Berücksichtigung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz, entlang der Basedowstraße, Coquistraße, Karl-Schmidt-Straße und der Bleckenburgstraße vorhandene Einzelhandelseinrichtungen erhalten und fortentwickelt werden.

Auch wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße" das vorgenannte Gebiet nicht unmittelbar erfasst, soll er durch Regelungen zum Einzelhandel das Entwicklungsziel des Städtebaulichen Rahmenplanes nachhaltig sichern.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Grundlage für diese Festsetzungen bildet das „Magdeburger Märktekonzept".
Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien diskutiert und inhaltlich bestätigt. Die letzte Aktualisierung wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat beschlossen.
Das „Magdeburger Märktekonzept" sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege"
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Entsprechend dem „Magdeburger Märktekonzept" zeichnen sich Nahversorgungsbereiche im wesentlichen durch einen Besatz an Angeboten aus dem täglichen Bedarf aus. Sie sollen insbesondere für immobile, ältere Bürger die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sichern.

Das Märktekonzept empfiehlt die Sicherung und Weiterentwicklung des Nahversorgungsbereiches Buckau i.V. mit einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und den an den Stadtteil angrenzenden Bereichen. Ein wichtiger Baustein zur Sicherung von Nahversorgungsbereichen ist das Sortimentskonzept, d.h. bestimmte, zentrenrelevante Sortimente sollen nur in zentralen Lagen zugelassen werden, also hier im Nahversorgungsbereich Buckau.

So erfüllen Lebensmittel-Discounter längst nicht mehr die klassische Nahversorgungsfunktion und sprengen bei weitem die Sortimentspolitik. (bei den wöchentlichen Großanzeigen der namhaften Discounter spielt das
Lebensmittel-Angebot so gut wie keine Rolle mehr). So werden saisonbedingt Waren wie PC`s, Spielzeug, Kosmetik, Kleidung angeboten, die gezielt Kaufkraft von entsprechenden Fachgeschäften abziehen. Das führt nicht nur zur Verödung des Kernbereichs von Buckau, sondern hat auch direkte Auswirkung auf das Zentrum Magdeburgs.

Der Stadtteil Buckau verzeichnete zum Stichtag 31.12.2007 eine Einwohnerzahl von 4488.
Die „Mantelbevölkerung"– also die Mindestanzahl an Bevölkerung im Einzugsbereich des Geschäftes, die notwendig ist, um einen rentablen Betrieb zu gewährleisten –schwankt je nach Betriebstyp und Verkaufsfläche stark. Discounter und Supermärkte mit Verkaufsflächen

zwischen etwa 600 und 1.200 m² geben als Mantelbevölkerung 4.000 bis über 10.000 Einwohner an (Junker, Kühn 2006, difu-Beitrag „Nahversorgung in Großstädten").
Somit ist der Stadtteil Buckau mit zwei Lebensmittel-Discountern gut versorgt. Marktanteile können daher nur über eine Verdrängung der bestehenden Einrichtungen gewonnen werden. Dies führt zu Leerstand und steuert dem Ziel der weiteren Urbanisierung und Stärkung des Nahversorgungsbereiches, entgegen.

Um den zentralen Kern Buckaus unter den vorgenannten Aspekten nachhaltig zu sichern und in seiner Entwicklung zu unterstützen, werden für das Plangebiet differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1: Die Flächen im Bereich 1 gehören zum Nahversorgungsbereich Buckau. Dieser umfasst die Grundstücke entlang der Schönebecker Straße zwischen verlängerter Thiemstraße und Knochenpark in einer Tiefe von 30 bis 40 Metern. Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird für den Bereich 1 nicht eingeschränkt, da durch die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgungsbereich Buckau gestärkt werden soll.

Bereich 2: Die Flächen im Bereich 2 liegen außerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau, gehören aber zum Kernbereich Buckaus und liegen, wie oben erläutert, innerhalb des Sanierungsgebietes. Die dort vorhandene bestehende Blockrandbebauung besteht aus Wohnhäusern, mit vereinzelter Gewerbeunterlagerung die zur Deckung des täglichen Bedarf der unmittelbaren Anwohner dient. In diesem Bereich wird zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² ausnahmsweise zugelassen, soweit es sich um die Nutzung oder Umnutzung bestehender Ladenlokale handelt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, zudem sollen die Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandene Bausubstanz nicht eingeschränkt werden, um die gewünschte Sanierung und Belebung des Stadtteils nicht zu erschweren. Diese Einzelstandorte ergänzen die Handelsstruktur Buckaus und versorgen die Anwohner mit einem schmalen Spektrum an Waren des kurzfristigen Bedarfs (Bäcker, Lotto-Laden, Kiosk). Dieser Ladentyp stellt aufgrund seines eng gefassten Einzugsbereichs keine Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum dar.

Bereich 3: Die Flächen im Bereich 3 liegen außerhalb des Nahversorgungszentrums Buckau. Zum einen befindet sich hier eine stadtvillenartige Bebauung (zwischen Elbstraße und verlängerter Thiemstraße), welche eine Unterlagerung mit Einzelhandel nicht zulässt.
Zum Anderen stehen im südlichen Bereich des Plangebietes große Flächen zur Verfügung, welche als Einzelhandelsstandort in Frage kämen, je nach Größe jedoch negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich und auf Magdeburgs Innenstadt haben könnten.
Im Vergleich zu den Bereichen 1 und 2 ist hier eine sehr geringe Bevölkerungsdichte zu finden, welche eine verbrauchernahe Versorgung mit waren des täglichen Bedarfs rechtfertigen würde. Da der Bereich von der Schönebecker Straße erschlossen werden kann, ist er als Einzelhandelsstandort aufgrund des hohen Durchgangsverkehres durchaus attraktiv.
Zur Sicherung des Nahversorgungsbereichs Buckau werden im Bereich 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
Für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel erfolgen hingegen keine Beschränkungen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum zu geben.

6. Zentrenrelevante Sortimente

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept" aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	**Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)**
Nahrungs- und Genussmittel	Möbel
Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren	Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
Blumen, zoologischer Bedarf	
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel
	Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör Landmaschinen
	Kohle, Mineralölerzeugnisse
	Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.
Gleichermaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Vielmehr sind sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes" in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs 6 Nr. 4 und 11 BauGB erforderlich.
Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen „einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.