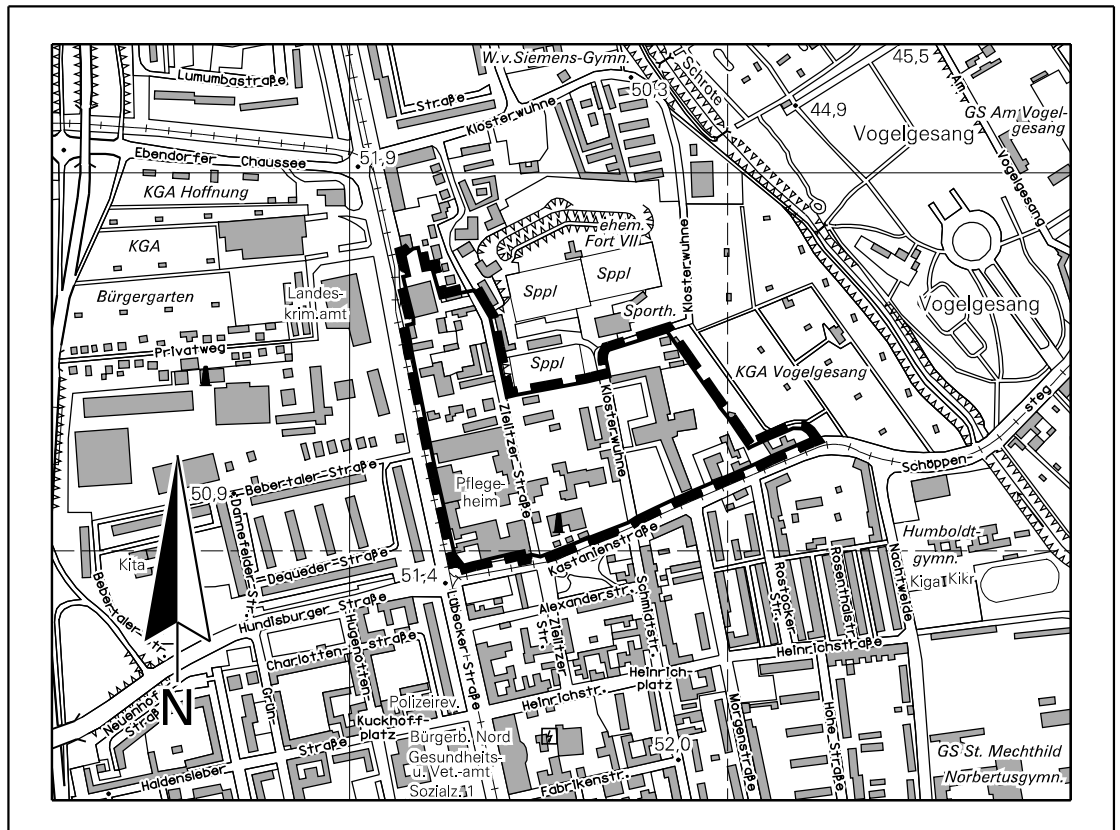


Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 136-2

KASTANIENSTRASSE NORD

Stand: April 2008



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	Seite 2
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Städtebauliche Einordnung	Seite 3
5.	Verfahren	Seite 3
6.	Begründung der Festsetzungen	Seite 4
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 5

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.

Der Bebauungsplan 136-2 „Kastanienstraße Nordseite“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes, vorrangig der Neuen Neustadt, sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Stadtteilzentrums Lübecker Straße weitgehend ausgeschlossen wird.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das „Magdeburger Märktekonzept definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung das Ende des Stadtteilzentrums Lübecker Straße im Norden mit der Kastanienstraße. Insofern ist besonders unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potentiellen Flächen und Gebäude und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung eine Sicherung der nördlich der Kastanienstraße und östlich der Lübecker Straße gelegenen Flächen gegen die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geboten.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Nord- und Ostgrenze des Grundstückes Lübecker Straße 76 –82 (Flurstück 1501/159), der Ostgrenze der Zielitzer Straße, der Südgrenze des Sportplatzes Zielitzer Straße (Flurstück 10036), der West- und Nordgrenze des Flurstückes 244/1,
- im Osten von der Westgrenze der Kleingartenanlage „Vogelgesang“ (Westgrenze des Flurstückes 256/4),
- im Süden von der Nordgrenze der Kastanienstraße (Nordgrenze der Flurstücke 2/2, 242/26, 242/24, 242/25, 207/2 und der Südgrenze des Flurstückes 10013),
- im Westen von der Ostgrenze der Lübecker Straße (Ostgrenze der Flurstücke 205/1, 488/175, 487/173, 562/171, 1297/170, 166/1, 582/164, 560/163, 1453/162, 1467/161, 1465/159, 1463/159, 1461/159, 10000).

Das Plangebiet liegt in der Flur 278 und hat eine Größe von ca. 99.250 m².

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 136-2 „Kastanienstraße Nordseite“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der für einen Teilbereich des Plangebietes (Südwesten) vorher bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan 136-1 „Hundisburger/Kastanienstraße“ wurde aufgehoben.

Das gesamte Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Neue Neustadt. Es ist vorrangig durch gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. Die Bebauung ist nicht einheitlich und variiert von offener bis geschlossener Bebauung und von historisch bedeutsamer teils denkmalgeschützter Bausubstanz über unsanierte Plattenbauten bis zu Neubauten aus den 90er Jahren. Derzeit weist das Plangebiet einen relativ hohen Leerstand auf. So steht das gesamte große Grundstück im Eckbereich Klosterwuhne/Kastanienstraße mit seiner Bebauung seit vielen Jahren leer. Auch die ehemalige Kaufhalle Lübecker Straße 76 steht leer, ebenso Teile der gewerblichen Alt- und Neubebauung entlang der Lübecker Straße. Ebenfalls brachliegend ist die Fläche im nördlichen Bereich zwischen Zielitzer Straße und Klosterwuhne im Anschluss an den Sportplatz.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich ebenfalls sehr unterschiedlich dar. Im Westen grenzt ein Wohngebiet mit 6- bis 10-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern an, im Nordwesten ein Verwaltungsgebäude. Im Norden befindet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschäftshausbebauung, danach beginnt das Wohngebiet Neustädter See. Im Nordosten befindet sich ein größeres Sportgelände, östlich eine Kleingartenanlage. Im Süden grenzt die östliche Neue Neustadt mit einem großen Anteil Wohnnutzung, aber auch verschiedenen gewerblichen und Einzelhandelseinrichtungen an. Letztere befinden sich vorrangig entlang der Lübecker Straße und bilden das Stadtteilzentrum für die Neue Neustadt und umliegende Stadtteile des nördlichen Stadtgebietes.

5. Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 06.07.07 die Aufstellung und den Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 136-2 „Kastanienstraße Nordseite“. Entsprechend der vereinfachten Verfahrensregelung gemäß § 13 BauGB wurde von einer Bürgerversammlung und von einer Erarbeitung des Umweltberichts abgesehen. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 05.10. bis 05.11.07. Es gingen keine Stellungnahmen ein. Die Beteiligung der von der Planaufstellung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.09. bis 14.10.07. Es gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

6. 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 Ludwigsburg erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Unter dem Titel „Magdeburger Märktekonzept“ wurde es laufend aktualisiert und soll vorrangig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichern. 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

Dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtteilzentrum Lübecker Straße weist das „Magdeburger Märktekonzept“ folgende Funktion zu: Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Bekleidung, Papier- und Schreibwaren).

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist das Sortimentskonzept, d.h. bestimmte Sortimente sollen nur in zentralen Lagen zugelassen werden, also hier im Stadtteilzentrum Lübecker Straße.

Um das Stadtteilzentrum unter den vorgenannten Aspekten zu sichern und in der Entwicklung zu unterstützen, sind für das Plangebiet sowohl Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig, als auch die Beschränkung der Größe. Unter dieser Zielstellung erfolgte die Definition der textlichen Festsetzung. Mit dem nur ausnahmsweise zulässigen sog. „Nachbarschaftsladen“ bis 400 m² Verkaufsfläche besteht ein gewisser Spielraum, im Zusammenhang mit Umnutzungen oder Neubauvorhaben im Plangebiet insbesondere bei vorhandener oder geplanter Wohnnutzung auch kleinere unmittelbar gebietsversorgende Läden neu entstehen zu lassen. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung dennoch eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Stadtteilzentrum. Für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel hingegen sollen keine weiteren Beschränkungen erfolgen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum zu geben.

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

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

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer dahingehend ein, dass eine Vermietung und Verpachtung bzw. ein Verkauf zum Zwecke des Einzelhandels eingeschränkt wird.

Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs und die städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums Lübecker Straße.