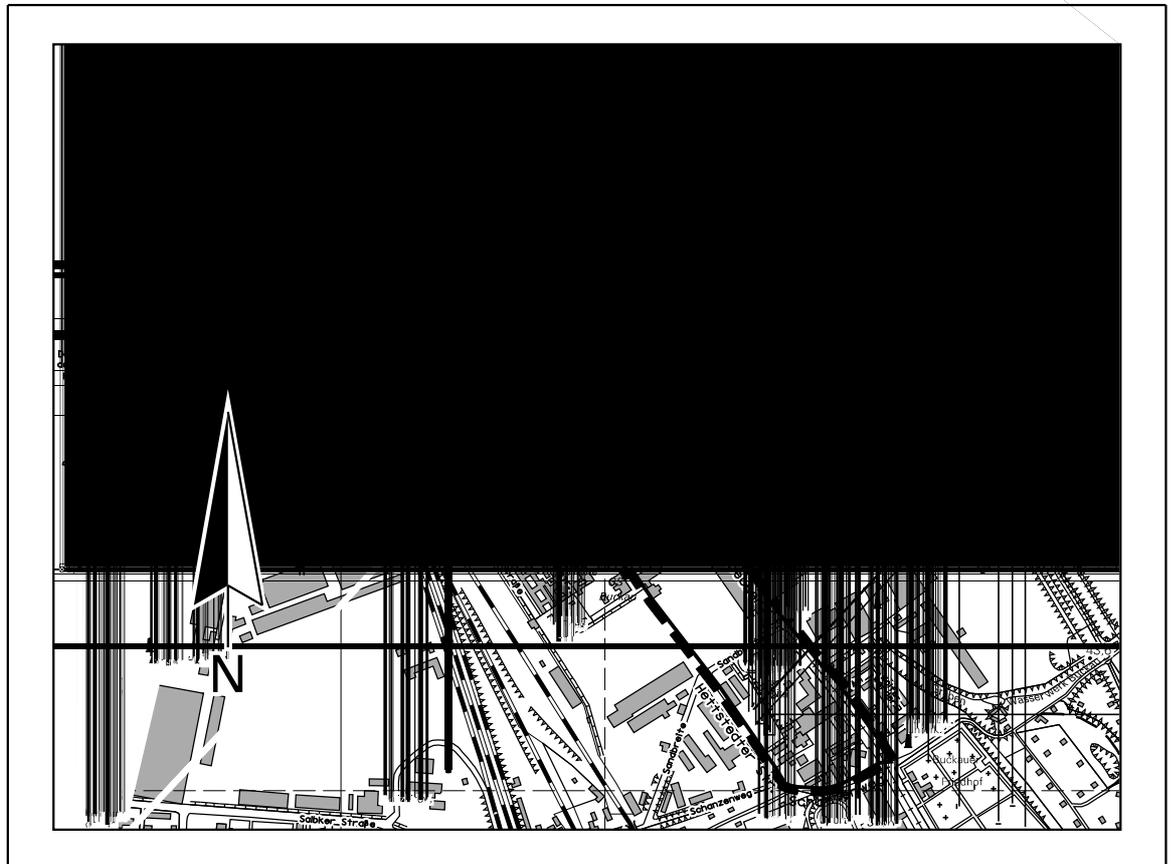


## Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 455-1

### SCHÖNEBECKER STRASSE

Stand: Juni 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 Stadtkartenauszuges: 09/2007

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **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 vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Der Bebauungsplan 455-1 „Schönebecker Straße“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner Buckaus sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Nahversorgungsbereichs Buckau eingeschränkt bzw. ausgeschlossen wird.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das „Magdeburger Märktekonzept definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung den Nahversorgungsbereich Buckau. Der Nahversorgungsbereich Buckau erstreckt sich zwischen der Warschauer Straße und der Budenbergstraße westlich der Schönebecker Straße und im Bereich des Engpasses und weiter nach Süden bis zum Knochenpark beidseitig der Schönebecker Straße.

Südlich des Nahversorgungsbereichs Buckau sind entlang der Schönebecker Straße Flächen vorhanden, die für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben interessant wären, allerdings hätte die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich negative Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau und die verbrauchernahe Versorgung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplan umfasst die bisher unbeplanten Flächen westlich der Schönebecker Straße. Nordwestlich dieses Bebauungsplans sowie östlich der Schönebecker Straße existieren bereits Bebauungspläne bzw. Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlüsse, so dass für den Stadtteil Buckau die Ansiedlung von Einzelhandel flächendeckend über Bebauungspläne gesteuert werden kann.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 152/1, die Begrenzung der Verkehrsfläche Budenbergstraße (südwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 306/1, 1135/141),
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Verkehrsfläche Schönebecker Straße (östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 107/1, 96/1),
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Verkehrsfläche Schanzenweg (nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 1518/1, 1515/10, 1516/7, 1516/1, 1509/5),

- im Westen durch die östliche Begrenzung der Verkehrsfläche Hettstedter Straße (östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 1509/5, 1509/2, 2420/271, 10171, 2522/266), durch die nördliche Begrenzung der Kleingartenanlage „Grünes Eck“ und des Sportplatzes auf dem Flurstück 275/4, durch die östliche Begrenzung der Verkehrsfläche Karl-Schmidt-Straße (westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 2679/274).

Das Plangebiet liegt in der Flur 440 bzw. 465 und hat eine Größe von ca. 27 ha.

### **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche 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**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Buckau. Zwischen der Budenbergstraße und dem Knochenpark wird das Plangebiet durch die vorhandene Blockbebauung (Wohnbebauung, teilweise mit kleinteiliger Gewerbeunterlagerung) geprägt. In den Blockinnenbereichen gibt es z.T. brachliegende Gewerbeflächen. Die Blockrandbebauung ist durch den Abriss von Gebäuden stark perforiert. Ein Teil der freigewordenen Flächen wurde in den vergangenen Jahren zu öffentlichen Grünflächen umgestaltet, der „Grünen Mitte Buckaus“.

Dieser nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Buckau. Für das Sanierungsgebiet Buckau formuliert der Städtebauliche Rahmenplan u.a. das Ziel, die Geschäftsstruktur durch Objektsanierung, Modernisierung und Ergänzungsbauten zu erhalten. Das Leitbild für die städtebauliche Entwicklung Buckaus 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, Coquiststraße, Karl-Schmidt-Straße und der Bleckenburgstraße vorhandene Einzelhandelseinrichtungen erhalten und fortentwickelt werden.

Südlich des Knochenparks existiert eine uneinheitliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur, neben Gewerbe- und Industrieflächen gibt es u.a. eine Diskothek, eine Kita, ein Ärztehaus sowie mehrere Wohngebäude.

Die Bebauung ist uneinheitlich, teils in offener und teils in geschlossener Bauweise errichtet. Hinsichtlich des Baustils reicht die Bebauung von denkmalgeschützten, historischen Wohngebäuden und Fabrikhallen über Plattenbauten bis zu Neubauten aus den 90er Jahren. Dieser südliche Bereich des Plangebietes liegt größtenteils nicht im Sanierungsgebiet Buckau.

## **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 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.

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 Nahversorgungsbereichs 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.

Um den Nahversorgungsbereich Buckau unter den vorgenannten Aspekten zu sichern und in der Entwicklung zu unterstützen, werden für das Plangebiet differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1: Die Flächen im Bereich 1 gehören zum Nahversorgungsbereich Buckau. Dieser Bereich umfasst die Grundstücke entlang der Schönebecker Straße in einer Tiefe von 30 bis 40 Metern, die Abgrenzung erfolgt i.d.R. entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze. 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 Nahversorgungsbereichs Buckau, gehören aber zum Kernbereich Buckaus und liegen, wie oben erläutert, innerhalb des Sanierungsgebietes. Die vorhandene Blockrandbebauung besteht aus Wohnhäusern, teilweise

mit Gewerbeunterlagerung. In diesem Bereich wird zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> 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.

Bereich 3: Die Flächen im Bereich 3 liegen außerhalb des Nahversorgungszentrums Buckau und größtenteils außerhalb des Sanierungsgebietes. 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:

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

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä.,<br/>Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte,<br/>Ausstattungsartikel)<br/>Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör<br/>Landmaschinen</p> <p>Kohle, Mineralölerzeugnisse</p> <p>Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf-<br/>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 hinsichtlich der Verkaufsfläche und des Sortiments eingeschränkt wird.

Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs.