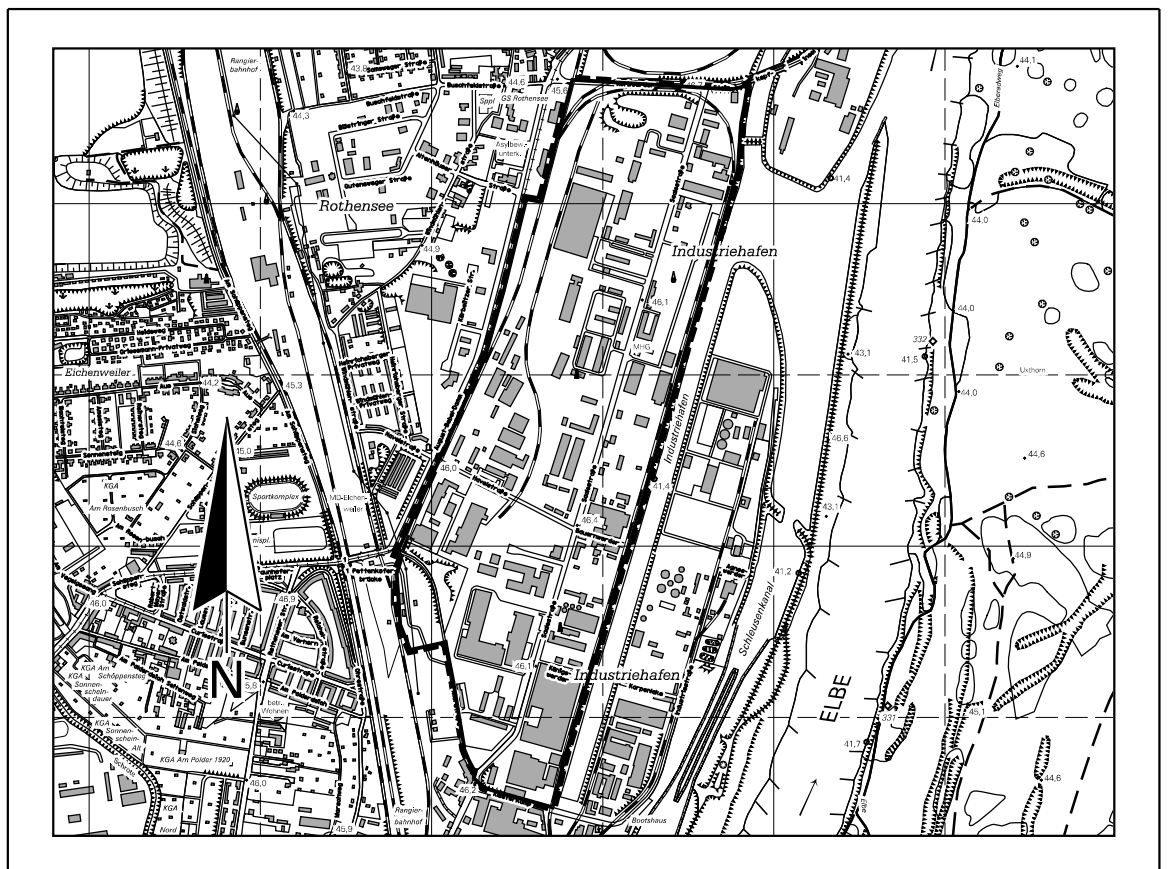


## Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 106-2

### SAALESTRASSE

Stand: Juni 2008



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2008

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 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.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung den Nahversorgungsbereich für die Ortslage Rothensee zwischen Jersleber und Forsthausstraße sowie Ackendorfer- und Badeteichstraße. Weiterhin wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 „Nahversorgungszentrum Rothensee/Scheidebuschstraße“ der Nahversorgungsbereich um diese Fläche entlang des August-Bebel-Dammes ergänzt.

Dieses bestehende Zentrum sichert bisher die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Rothensee musste seit den 90iger Jahren hohe Einwohnerverluste hinnehmen. Die Prognose ist weiterhin rückläufig. Damit verliert die Ortslage für Einzelhandelsunternehmen zunehmend an Attraktivität. Gleichzeitig jedoch bietet der Industriehafen entlang des August-Bebel-Dammes als stark frequentierte Durchgangsstraße ein hohes Kundenpotential. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von SB-Märkten und sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel, ist an diesem Standort jedoch städtebaulich nicht integrierbar und steht im Widerspruch zum „Magdeburger Märktekonzept“.

Es besteht im Plangebiet und im Umfeld keine zu versorgende Bevölkerung, da das Gebiet beidseitig der Saalestraße praktisch keine Einwohner hat.

Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen entlang des August-Bebel-Dammes im Plangebiet würde zusätzliches mobiles Kundenpotential aus der Ortslage Rothensee abziehen.

Damit wäre nicht nur die Entwicklung dieses Nahversorgungsbereiches gefährdet, vielmehr wäre die verbrauchernahe Versorgung der immobilen Bevölkerung in diesem Stadtteil nicht mehr gesichert.

Im Plangebiet besteht bisher kein verbindliches Baurecht über einen rechtskräftigen Bauleitplan. Ohne derartiges verbindliches Baurecht ist bei Beurteilung gem. § 34 BauGB im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Eine Abwehr von derartigen neuen Bauanträgen gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht großflächige Betriebe nach der Rechtsprechung nicht in Betracht (vgl. Entscheidung des OVG NRW Urteil v. 13.06.2007, 10 A 2439/06).

Der Bebauungsplan Nr. 106-2 „Saalestraße“ soll durch Ausschluss des zentrenrelevanten Sortiments die Ansiedlung von Einzelhandel dahingehen steuern, dass der Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Rothensee für die 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 Geltungsbereiches**

Der Industriehafen als Stadtteil der Landeshauptstadt Magdeburg liegt im Norden der Stadt, angrenzend an die Ortslage Rothensee. Die räumliche Begrenzung geben im Westen der August-Bebel-Damm und im Osten die Elbe vor.

Der August-Bebel-Damm ist eine stark frequentierte Hauptverkehrsachse, die aufgrund von Fernverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104-3.1 „Nahversorgungszentrum Rothensee/ Scheidebuschstraße“) den Nahversorgungsbereich für die Ortslage Rothensee.

Die im Umfeld für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben geeigneten Flächen des Industriehafens sollen deshalb zum Schutz dieses Nahversorgungsbereiches über Bauleitplanung so gesichert werden, dass keine die Nahversorgung gefährdenden Ansiedlungen zulässig sind.

Das Plangebiet Nr. 106-2 „Saalestraße“ ist Bestandteil eines Paketes an aufzustellenden Bauleitplänen um die Ortslage Rothensee herum. Die Bebauungspläne, welche Einzelhandel weitestgehend ausschließen, sollen den Nahversorgungsbereich Rothensee nachhaltig sichern.

Das Plangebiet hat eine Größe von 113,12 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzung des Korbwerder (gleichzeitig südliche Begrenzung des B-Planes Nr. 103-2C „Korbwerder“),
- im Osten durch die westliche Uferbegrenzung des Industriehafens,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung des Klosterkamp,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Allerstraße, sowie der Westgrenze des Flurstückes 183/19 der Flur 209 und der östlichen Begrenzung der Hafentrasse entlang des August-Bebel-Dammes.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan Nr. 106-2 „Saalestraße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche und als Sondergebiet „Hafen“ ausgewiesen.

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

Mit der Planung wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

#### **4. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Industriehafen östlich des August-Bebel-Dammes und südlich der Straße Korbwerder. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt überwiegend auf einer Höhe von ca. 46 m ü. HN.

Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch verschiedene gewerbliche Nutzungen. U.a. befinden sich hier verschiedene Autohändler und Werkstätten, Büronutzung, Baustoff- und Baumaschinenhandel, große und kleine Produktionsstätten. Weiterhin findet sich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wie Baumarkt, Möbelhaus oder Teppichfachmarkt. Aber auch ein Sonderpostenmarkt hat sich im Gewerbegebiet angesiedelt. Wohnbebauung ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von außen durch den August-Bebel-Damm als Hauptverkehrsstraße und durch die Straße Korbwerder, von innen durch die Havelstraße sowie die Saalestraße erschlossen.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet ebenfalls durch die parallel zum August-Bebel-Damm verlaufende Straßenbahnlinie gut erreichbar.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt von Produktions-, Lager- und Verkaufshallen, von Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie ungenutzten Brachen.

#### **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, mbH 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. Die letzte Aktualisierung wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es 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 in der Ortslage Rothensee am August-Bebel-Damm/ Ecke Scheidebuschstraße gelegenen im Bau befindlichen Nahversorgungszentrum weist das „Magdeburger Märktekonzept“ allgemein folgende Funktion zu: wohnortbezogene Grundversorgung, insbesondere für die immobilen und älteren Bürger. Dies ist insbesondere bedeutsam, weil die Ortslage Rothensee eine Insellage innerhalb der ansonsten weitgehend von Gewerbe und Industrie geprägten Stadtteile Rothensee, Industriehafen und Gewerbegebiet Nord darstellt.

In der Ortslage lebten zum Stichtag 31.12.2007 2702 Menschen, diese Einwohnerzahl liegt unter der für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Größe. Die „Mantelbevölkerung“ – also die Mindestzahl 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 zwischen 600 und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geben als Mantelbevölkerung 4.000 bis über 10.000 Einwohner an (Junker, Kühn difu-Beitrag „Nahversorgung in Großstädten“).

Somit ist besonders für die Ortslage Rothensee die Gefahr zu sehen, dass die dort ansässigen Geschäfte durch weitere Ansiedlungen von SB- oder Discountmärkten in verkehrsgünstiger Lage dem Konkurrenzdruck nicht standhalten können.

Unter den vorgenannten Aspekten sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig, um auch die fußläufige Versorgung der immobilen Bevölkerung nachhaltig zu sichern.

Die festgesetzten Ausnahmen zur Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum im Rahmen der Nutzung von Gewerbegrundstücken zu geben. Die Einschränkungen wurden auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt.

Der Bebauungsplan Nr. 106-2 „Saalestraße“ liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Rothensee. Hier sind verschiedene Autohändler und Werkstätten, Büronutzung, Baustoff- und Baumaschinenhandel, große und kleine Produktionsstätten angesiedelt aber auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wie Baumarkt, Teppich- oder Tapetenfachmarkt.

Insbesondere entlang des August-Bebel-Dammes aber auch entlang der Saalestraße stehen Flächen zur Verfügung, welche als Einzelhandelsstandort geeignet sind. Da hier keine verbrauchernahe Versorgung aufgrund fehlender Einwohner zu gewährleisten ist, wird zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Gleichzeitig wird damit die oben beschriebene Gefahr gebannt, die im Nahversorgungsbereich Rothensee vorhandenen Geschäfte einem höheren Konkurrenzdruck auszuliefern und damit ihren Standort zu gefährden.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe soll den Eigentümern eine Möglichkeit geben, ihre Produkte direkt zu vermarkten.

Für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgt keine Beschränkung. Damit wird der hervorragenden Erschließung der Grundstücke mit direktem Anschluss an das städtische und regionale Straßennetz Rechnung getragen. Dieses Sortiment hat aufgrund seiner mangelnden Zentrenrelevanz keinerlei Einfluss auf den Nahversorgungsbereich, vielmehr fordert es aufgrund seines erhöhten Platzanspruches einen Standort außerhalb der Zentren.

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die Ortslage Rothensee an und wird ebenfalls über den August-Bebel-Damm erschlossen. Durch seine Festsetzungen zum Einzelhandel entfaltet es damit unmittelbare Wirkung auf die Ortslage.

## 6. Zentrenrelevante Sortimente

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

<b>Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)</b>
<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>Möbel</p> <p>Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</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 (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, 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**

Die Einschränkung zur 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 Zulässigkeitsvoraussetzungen 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 des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffener sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs und damit die städtebauliche Qualität des Wohnstandortes Rothensee.

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