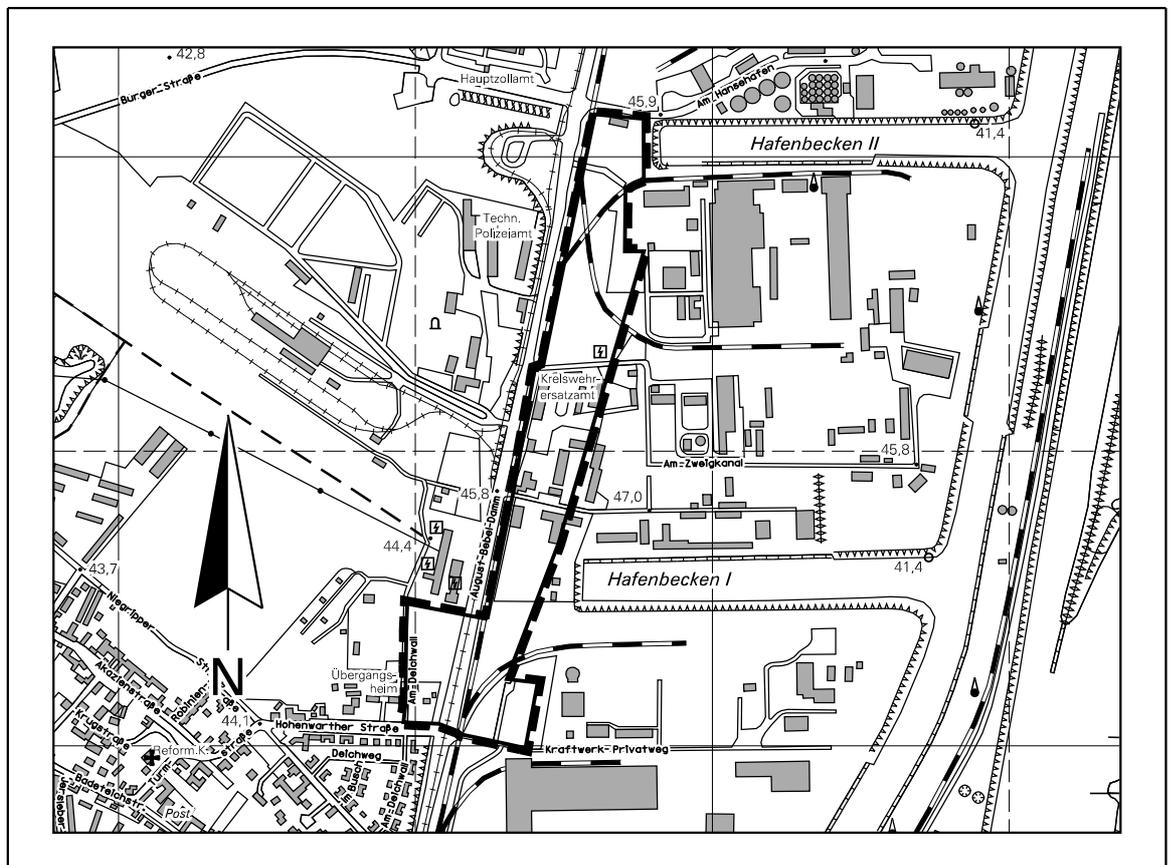




Begründung zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 103-7 AUGUST-BEBEL-DAMM/ NÖRDLICH HOHENWARTHER STRASSE

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: 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 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 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 wurde durch die Realisierung 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 das Gewerbegebiet Nord 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 östlich des August-Bebel-Damm praktisch keine Einwohner hat.

Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen 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.

Das Plangebiet überlagert teilweise den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 103-2A „Hafenbecken I-II“, für welchen jedoch bisher kein verbindliches Baurecht besteht. Ohne 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. 103-7 „August-Bebel-Damm/ nördlich Hohenwarther Straße“ 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

Das Gewerbegebiet Nord als Stadtteil der Landeshauptstadt Magdeburg liegt im Norden der Stadt, angrenzend an die Ortslage Rothensee. Der August–Bebel-Damm führt direkt durch das Gebiet. Als Hauptverkehrsachse ist er stark frequentiert.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand den Nahversorgungsbereich für die Ortslage Rothensee.

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

Das Plangebiet Nr. 103-7 „August-Bebel-Damm/ südlich Am Hansehafen“ 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 12,55 ha wird umgrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 10297 der Flur 204 (gleichzeitig südliche Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 103-2.1 „Hafenbecken II Ölmühle“),
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 10297, 10345, 10304 der Flur 204 sowie durch die östliche Grenze der Flur 204,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzung des Kraftwerk-Privatweges und der Hohenwarther Straße,
- im Westen durch die westliche Begrenzung der Straße Am Deichwall und in deren geradliniger Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 909/60 der Flur 204 sowie durch die Ostseite der Hafenantrasse am August-Bebel-Damm.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 103-7 „August-Bebel-Damm/ nördlich Hohenwarther Straße“ 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 Gewerbegebiet Nord östlich des August-Bebel-Dammes und südlich der Straße Am Hansehafen. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt überwiegend auf einer Höhe von ca. 46 m ü. HN.

Das Plangebiet wird vorwiegend aus straßenbegleitenden Brachflächen gebildet, vereinzelt findet sich gewerbliche Nutzung, es grenzt westlich direkt an das Sondergebiet Hafen an.

Die Erschließung wird durch die Hauptverkehrsstraße August-Bebel-Damm gesichert. Durch das Plangebiet verläuft die Straße Am Zweigkanal, über welche die Erschließung des Hafens zwischen Hafenbecken I und II erfolgt.

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 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 m² 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 zentrenrelevantem Sortiment notwendig, um auch die fußläufige Versorgung der immobilien Bevölkerung nachhaltig zu sichern.

Entlang des August-Bebel-Dammes 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. Damit wird die oben beschriebene Gefahr gebannt, die im Nahversorgungsbereich vorhandenen Geschäfte einem höheren Konkurrenzdruck auszuliefern und damit ihren Standort zu gefährden.

Die Einschränkungen wurden auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt. Insbesondere 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.

Der Bebauungsplan Nr. 103-7 „August-Bebel-Damm/ nördlich Hohenwarther Straße“ liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortslage Rothensee 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:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren Blumen, zoologischer Bedarf	Möbel Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf

<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>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.