

Stand des Stadtkartenauszeuges: 08/2008

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 341-2 „Brenneckestraße West“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner der Sudenburg und der südwestlich angrenzenden Wohnstandorte sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Stadtteilzentrums Halberstädter Straße ausgeschlossen wird.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das „Magdeburger Märktekonzept definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung das Stadtteilzentrum der Sudenburg bandförmig entlang der Halberstädter Straße. Es endet in Höhe der Einmündung des Kroatenweges in die Halberstädter Straße. Insofern ist besonders unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potentiellen Flächen und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung eine Sicherung der zwischen der Halberstädter Straße und dem Magdeburger Ring im Bereich der Brenneckestraße gelegenen Grundstücken gegen die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geboten.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

-im Norden durch die Südgrenze der Halberstädter Straße / Halberstädter Chaussee, die Ostgrenze der Braunlager Straße, die Nordgrenze des Walmburgsweges, die Westgrenze der Salzmannstraße und die Nordgrenze des Flurstücks 10005 (Flur 354),

-im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 341-1 ”Straßenbau Brenneckestraße”,

-im Süden durch die Nordgrenze der Brenneckestraße, die Westgrenze der Blankenburger Straße, die Südgrenzen der Flurstücke 6004/1, 10164, 10213, 6004/2 und 6004/3 (Flur 354), die Ostgrenze der Kleingartenanlage ”Kleiner Harz” (Flurstück 6001 (Flur 354), die Nordgrenzen der Flurstücke 4074 (Flur 364), 831 und 10065 (Flur 603) (Nordgrenze Fahrbahn Brenneckestraße),

-im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 10065 (Flur 603)

Das Plangebiet liegt in der Flur 273 und hat eine Größe von ca. 22,48 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich der gemäß § 34 BauGB behandelt werden kann. Im Osten grenzt er an den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. 341-1 „Straßenbau Brenneckestraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 341-2 „Brenneckestraße West“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zwischen Halberstädter Straße und Salzmannstraße als gemischte Baufläche dargestellt. Bei dem Abschnitt östlich der Salzmannstraße handelt es sich um gewerbliche Baufläche.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Sudenburg. Es umfasst Gewerbeflächen, die sich teilweise noch in Nutzung befinden. Der westliche Teil des Gebietes ist mit dem Gelände der ehemaligen Zuckerraffinerie identisch. Deren Gebäudebestand wird überwiegend nachgenutzt. Es ist eine breite Palette unterschiedlichster Betriebe zu finden (Asia-Groß- und Einzelhandel, Baumaschinenverleih, Großhandel Orthopädietechnik, Spielothek).

Im Norden (Eckbereich Halberstädter Straße / Braunlager Straße) wurde ein Discountmarkt, ergänzt durch kleinteilige Einheiten für Textilien, Schuhe und Drogerieartikel gebaut.

Östlich der „Zuckerfabrik“ schließt sich auf der Nordseite der Brenneckestraße eine seit längerem brachliegende Gewerbefläche an. Die Grundstücke auf der Südseite der Brenneckestraße werden teilweise gewerblich genutzt (Telekom, Restpostenmarkt). An der Brenneckestraße / Blankenburger Straße gibt es einen erst kürzlich errichteten Lebensmittelmarkt.

Die Gewerbefläche östlich der Salzmannstraße weist eine Metallbaufirma, einen Getränkehandel und zwei (ungenutzte) unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf.

Das Umfeld des Plangebietes wird im wesentlichen durch Wohnen bzw. eine Mischnutzung geprägt. Der Bebauungsplan schließt an den Kernbereich der Sudenburg mit seiner kompakten mehrgeschossigen Bebauung beiderseits der Halberstädter Straße an. Ein weiteres Gebiet welches das Umfeld bestimmt ist die Wohnsiedlung „Friedenshöhe“ die überwiegend Einfamilienhäuser aufweist. Diese Struktur setzt sich südlich der Halberstädter Chaussee fort. Außerdem liegen südlich der Brenneckestraße der Hansapark (Gewerbe / Wohnbebauung) und Teile Lemsdorfs, ebenfalls mit kleinteiliger Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet vom Magdeburger Ring begrenzt. Im Norden herrschen gewerbliche und sonstige Nutzungen wie Kleingärten, Sportanlagen und soziale Einrichtungen vor.

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 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 zentralen Versorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Dem Stadtteilzentrum Stadtteilzentrum Halberstädter Straße weist das „Magdeburger Märktekonzept“ folgende Funktion zu: Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs (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 Halberstädter Straße.

Das Stadtteilzentrum Halberstädter Straße ist zum überwiegenden Teil historisch gewachsen. Die Halberstädter Straße wurde bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts als Haupteinfahrachse der Sudenburg in der vorhandenen großzügigen Breite angelegt. Sie entwickelte sich in der Gründerzeit zu einer städtischen Geschäftsstraße. Selbst während der DDR-Zeit hatte sich in der Halberstädter Straße eine vielfältige und kleinteilige Ladenstruktur erhalten. Nach 1990 nahm die Geschäftstätigkeit zu.

Das im Märktekonzept von 1995 definierte Stadtteilzentrum Sudenburg enthielt als südlichen Endpunkt den Bereich Bergstraße / Halberstädter Straße / Kroatenweg. Dort wurde auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes 1998 ein SB-Warenhaus als Abschluss des Stadtteilzentrums errichtet. Die Fortschreibungen bzw. Überarbeitungen des Märktekonzeptes aus den Jahren 2001, 2005 und 2007 halten an dem Straßenraum der Halberstädter Straße als Stadtteilzentrum fest.

Um dieses Stadtteilzentrum in seinem Bestand zu sichern und in der Entwicklung zu unterstützen, sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in bestimmten Bereichen notwendig.

Der an der Halberstädter Straße / Braunlager Straße vorgesehene Lebensmittelmarkt mit angegliederten Einzelgeschäften wird in den Bebauungsplan übernommen. Auf der Südseite der Halberstädter Straße wird weiterhin ein 20 m tiefer Geländestreifen definiert der keinen Sortimentsbeschränkungen unterliegt. Er endet an der Zuckerstraße. Dieser Teil des Bebauungsplanes soll die vorhandene Struktur des Stadtteilzentrums sinnvoll abrunden und auch städtebaulich sichtbar werden lassen. Durch die Beschränkung der nutzbaren Grundstückstiefe wird eine Ergänzung der großflächigen Standorte (SB-Warenhaus, Standort Halberstädter Straße / Braunlager Straße) mit kleinteiligen Geschäften im unmittelbaren

Straßenraum ermöglicht. Ansonsten erfolgt im Bebauungsplangebiet der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Stadtteilzentrum und damit die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung. Durch den Anschluss des Magdeburger Rings über vier Rampen an die Brenneckestraße und die in diesem Bereich vorhandene Grundstückssituation wäre eine Verlagerung speziell des Lebensmitteleinzelhandels aus den integrierten Lagen in solche auf Autokunden zugeschnittene Standorte zu befürchten.

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 Märtekonzzept“ aufgeführt:

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

Der im Teilbereich II genehmigt vorhandene Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegt dem Bestandsschutz. Um Härtefällen vorzubeugen wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen die im Fall einer Zerstörung der Gebäude in denen sich diese Nutzungen befinden durch Brand oder ähnliche außergewöhnliche Ereignisse eine Ausnahmeregelung vorsieht.

6. 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 Halberstädter Straße.