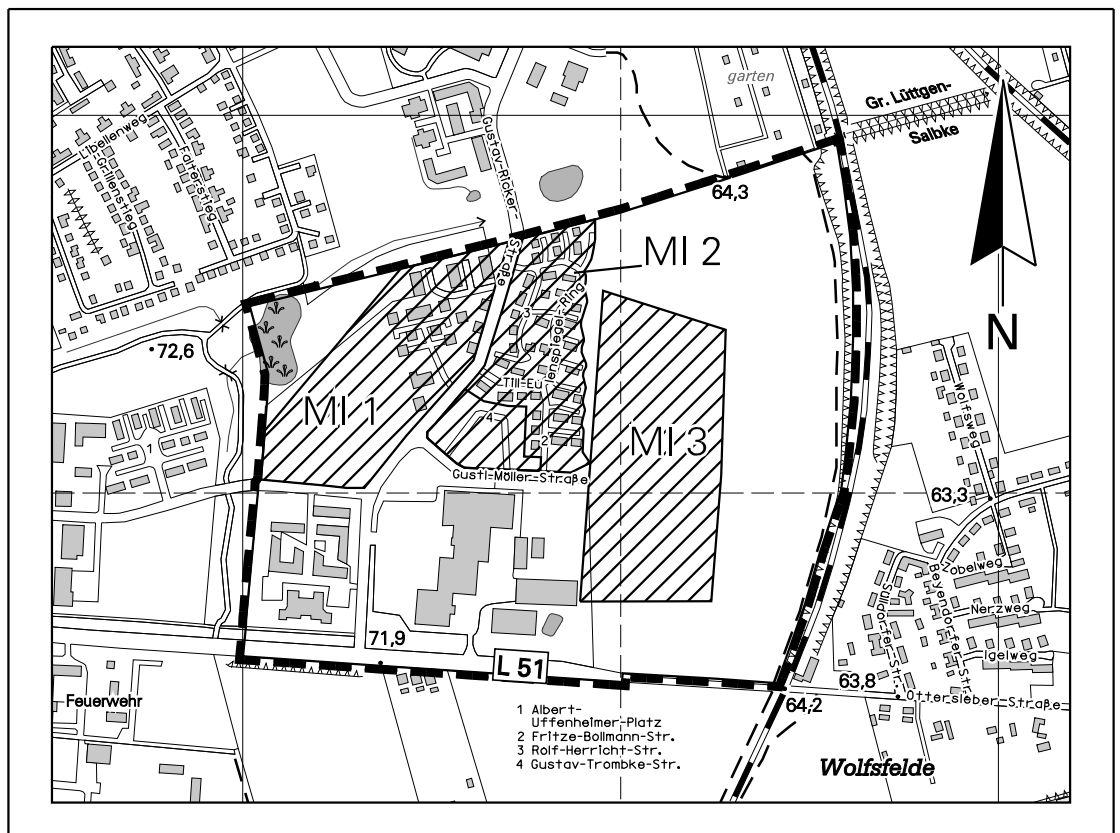


Begründung zur
Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 431-1A
OTTERSLEBER CHAUSSEE / AM HOPFENGARTEN
im vereinfachten Verfahren
Stand: Januar 2009



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 Stadtkartenauszeuges: 07/2008

Der Bebauungsplan Nr. 431-1 A „Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten“, Teilbereich A beinhaltet drei Mischgebiete:

Das Mischgebiet 1 umfasst die Bauflächen westlich der Gustav-Ricker-Straße und nördlich der Carnotstraße. Der Bereich östlich der Gustav-Ricker-Straße, nördlich der Gustl-Möller-Straße bildet das Mischgebiet 2. Das Mischgebiet 3 schließt sich östlich daran an.

Der B-Plan enthält für diese Mischgebiete unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten.

Im allen drei Mischgebieten sind die nach § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen und die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher in Verbindung mit sonstigen Betrieben, sofern diese im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind, sowie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Waren des täglichen Bedarfs“ bis zu einer Verkaufsfläche von 600 m². Im Mischgebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Diese unterschiedlichen Festsetzungen resultieren aus der Entwicklung des Bebauungsplangebietes. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 431-1 wurde bereits 1993 gefasst. Auf der Grundlage des 1. Entwurfes von 1994 sowie des 2. Entwurfes von 1999 wurden die HAUPTerschließungsanlagen errichtet und in kurzer Zeit große Flächen bebaut. Der Teilbereich A wurde aus dem ursprünglichen Plangebiet herausgelöst und eigenständig zur Satzung geführt (2003). Mit den unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollten mögliche negative Auswirkungen im Falle einer Fortführung der baulichen Realisierung verhindert werden. Zu diesem Zeitpunkt war die Investitionstätigkeit im Gebiet bereits sehr stark zurückgegangen. Dieser Trend hat sich fortgesetzt.

Der südliche Bereiche des Mischgebietes 1 grenzt direkt an die Gustav-Ricker-Straße und die Carnotstraße. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Obergrenze der BauNVO (Grundflächenzahl 0,6; kein Ausschluss der Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO). In Zusammenhang mit der Geschossigkeit ist also eine gute wirtschaftliche Ausnutzung der Baufläche gegeben. Trotz dieser guten Voraussetzungen ist keine Entwicklung erkennbar.

Für die relativ kleine noch unbebaute Teilfläche des MI 2 nördlich der Gustl-Möller-Straße zeichnet sich eine bauliche Nutzung ab.

Für die Mischgebietsfläche östlich der Gustl-Möller Straße (MI 3) stellt sich die Situation noch schwieriger dar. Aufgrund der Größe der Fläche und der Erschließung (Anbindung nur über die Gustl-Möller-Straße) ist eine abschnittsweise Entwicklung äußerst schwierig.

Die bisher erfolgte Entwicklung (vorhandene Bebauung in den Mischgebieten) und die bestehende Situation (keine nennenswerten Entwicklungstendenzen) erfordern eine Anpassung der Planung. Für die Mischgebiete 1 bis 3 werden deshalb die Festsetzungen zur Art der Nutzung einheitlich geregelt.

In den Mischgebieten werden weiterhin die gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind flächenintensiv und die bauliche Nutzung nimmt im Regelfall nur einen geringen Teil der

Grundstücksfläche ein. Sie würden sich strukturell nicht in ein städtisch geprägtes Gebiet einfügen das den baulichen Abschluss des Stadtteils Hopfengarten im Süden bilden soll.

Die Gustav-Ricker-Straße weist durch die darüber angebundenen Gewerbe- und Verwaltungseinrichtungen (u. a. Großmarkt, Kassenärztliche Vereinigung usw.) bereits ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Tankstellen würden diese Situation unnötig verschärfen.

Auf eine Regelung zu Vergnügungsstätten wurde verzichtet, da bei dieser Art der Nutzung gesamtstädtisch keine Häufung bzw. eine Expansion des Gewerbes zu verzeichnen sind.

Hingegen wird eine Änderung bezüglich des Einzelhandels für notwendig erachtet. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf Nachbarschaftsläden mit bis zu 400 m² beschränkt. Die Einzelhandelsentwicklung wird planerisch auf der Grundlage des „Magdeburger Märktekonzeptes“ bewertet. Das Bebauungsplangebiet beinhaltet mit dem Sondergebiet „Möbel“ einen großflächigen Einzelhandelsstandort im nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich der mit dem genannten Konzept übereinstimmt. Nahversorgungsbereiche oder andere Bestandteile der Zentrenstruktur definiert das Märktekonzept für das Plangebiet nicht. Die Regelung zum Einzelhandel soll der weiteren Ausbildung bzw. dem Schutz der im Konzept ausgewiesenen Nahversorgungsbereiche dienen. Da die Festsetzung eines Mischgebietes jedoch einen zumindest 50 prozentigen Anteil Wohnen zulässt, soll für diesen Fall die Möglichkeit der kleinteiligen wohnungsnahen Versorgung nicht gänzlich unterbunden werden. Die geringe Verkaufsflächengröße und die Definition „Nachbarschaftsladen“ bieten die Gewähr, dass es nicht zu unerwünschten Entwicklungen kommen kann. Innerhalb des Sondergebietes „Möbel“ besteht bereits ein SB-Markt der den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und für die Versorgung der Bewohner des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs auch bei einer Erweiterung der Wohnbebauung abdeckt.

Auf das sogenannte „Handwerkerprivileg“, das heißt den Verkauf vor Ort hergestellter Produkte an Endverbraucher in geringem Umfang wird im Hinblick auf die vorliegenden Erfahrungen in anderen Plangebieten (kein Bedarf) verzichtet.

Die Mischgebiete 1 und 3 enthalten trotz der erheblichen Flächengröße keine Festsetzungen zur internen Erschließung, da die künftige Nutzungsstruktur noch offen ist und es eine Vielzahl von Optionen für die künftige bauliche Entwicklung gibt. Die Binnenerschließung der sogenannten „Spaßvogelsiedlung“ wurde deshalb auch erst mit dem Vorliegen der konkreten Investitionsabsicht in die Bauleitplanung übernommen.

Für den flächenmäßig untergeordneten noch nicht realisierten südlichen Abschnitt des MI 2 setzt der B-Plan eine von der Gustl-Möller-Straße nach Norden abzweigende Stichstraße fest. Bei der Vorbereitung der Erschließung dieses Teilabschnittes wurde festgestellt, dass sowohl die verkehrliche als auch die medientechnische Anbindung an die bestehenden Anlagen sowie eine sinnvolle Grundstücksbildung eine andere Straßenführung erforderlich machen. Diese geänderte Straßenführung in Form einer Schleife (Gustav-Trombke-Straße) wird übernommen. Dabei handelt es sich um eine künftige öffentliche Verkehrsanlage untergeordneter Bedeutung (Anliegerstraße) die ausschließlich kommunale Flächen erschließt. Auf der Nordseite der Gustl-Möller-Straße wird in einem Teilbereich ein Geländestreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieses Grünstreifens verlaufen ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal. Sie bilden jeweils die Vorflut aus dem Einzugsgebiet der Gustav-Trombke-Straße.

Die Verlegung eines Kanalabschnittes außerhalb der schon hergestellten öffentlichen Flächen (Gustl-Möller-Straße) war aufgrund der technischen Gegebenheiten (Tiefenlage des bestehenden Netzes) und den damit verbundenen wirtschaftlichen Überlegungen erforderlich. Für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an beiden Kanälen muss die Zufahrtsmöglichkeit abgesichert werden. Entsprechend des Nutzungsumfanges hat die Gestaltung der Grünfläche mit Schotterterrassen zu erfolgen.

Die Lage der Baugrenzen wurde an die Straßenführung und die öffentlichen Grünfläche angepasst. Es wird zu diesen Anlagen jeweils der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von drei Metern eingehalten.