Landeshauptstadt Magdeburg

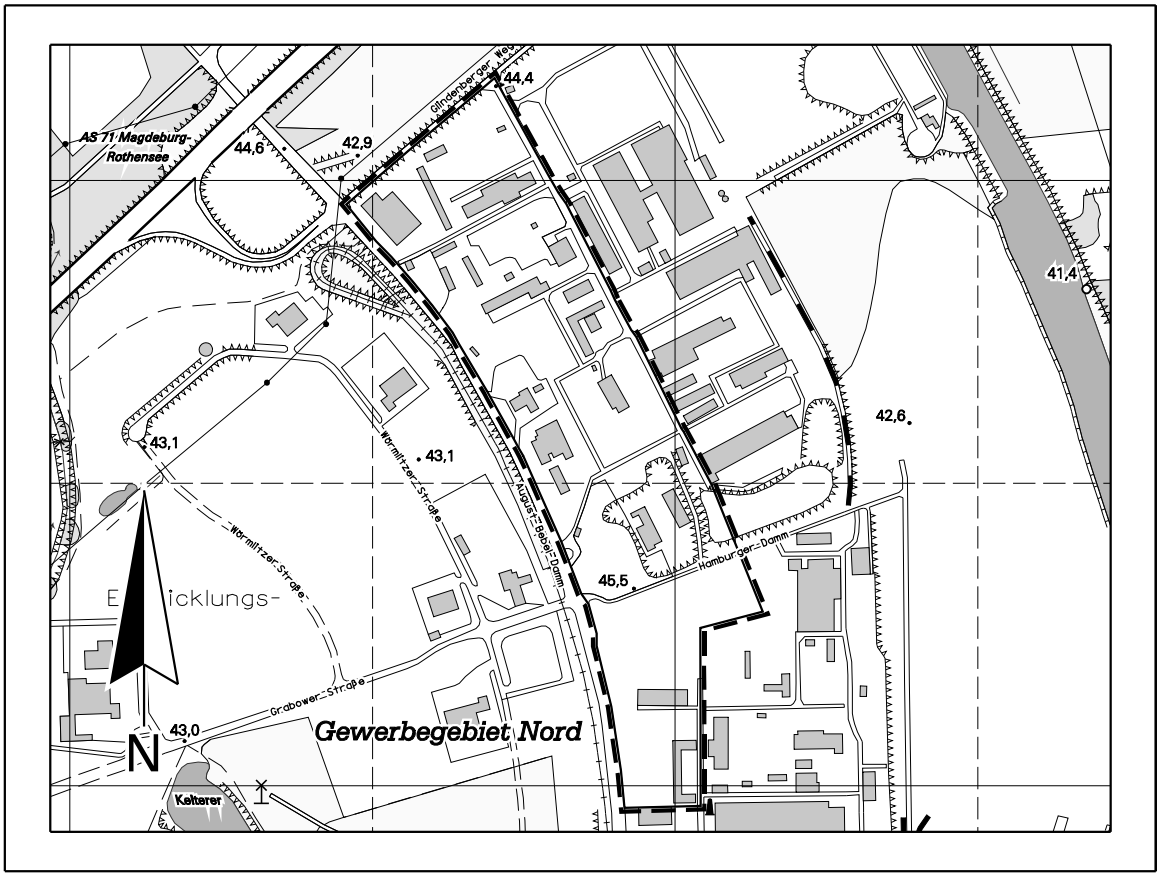
DS0016/09_Anlage_4

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 103-6

Östlich August-Bebel-Damm

Stand: Februar 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 Stadtkartenauszuges: 08/2008

Inhaltsverzeichnis

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

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.
Das Bebauungsplangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es ist derzeit gekennzeichnet durch verschiedene gewerbliche Nutzungen. U.a. befinden sich hier verschiedene Autohändler und Werkstätten, eine Tankstelle, Büronutzung, und Baustoffhandel und kleinere Produktionsbetriebe.
Ohne verbindliches Baurecht in Form eines Bebauungsplanes ist bei Beurteilung gemäß § 34 BauGB aufgrund der vorherrschenden gewerblichen Nutzung auch Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Mehrere voll erschlossene Grundstücke unterschiedlicher Größe könnten sofort entsprechend bebaut bzw. umgenutzt werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von SB-Märkten und sonstigem 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 der gesamte Stadtteil Gewerbegebiet Nord praktisch keine Einwohner hat. Es wäre jedoch die verbrauchernahe Versorgung im angrenzenden Stadtteil Rothensee gefährdet. In der Ortslage Rothensee besteht ein in Entwicklung befindliches Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum. Dieses bestehende Zentrum sichert die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.
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. Unter Nutzung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen soll hier über die Planaufstellung die Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Rothensee erfolgen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

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 Einzelhandelsbetrieben geeigneten Flächen sollen deshalb zum Schutz dieses Nahversorgungsbereiches über Bauleitplanung so gesichert werden, dass keine die Nahversorgung gefährdenden Ansiedlungen zulässig sind. Für den südlich unmittelbar an die Ortslage angrenzenden Bereich besteht der rechtsverbindliche B-Plan 104-1 „Windmühlenstraße“, welcher Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausschließt. Für die weiter südlich gelegene Fläche wird mit der Planaufstellung des B-Planes 105-4 „Körblitzer Straße“ ebenfalls der Schutz der verbrauchernahen Versorgung für die Ortslage Rothensee gesichert. Für die östlich des August-Bebel-Dammes und südlich des Glindenberger Weges potentiell für Einzelhandelsansiedlungen geeigneten Flächen wird hiermit neu der Bebauungsplan „Östlich August-Bebel-Damm“ aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 29,1 ha und wird umgrenzt:

- im Norden von der Südseite des Glindenberger Weges,
- im Westen von der Ostseite des August-Bebel-Dammes,
- im Süden von der Südseite des Flurstückes 302/3 und deren westlicher Verlängerung sowie von der Südseite der Flurstücke 301/5 und 301/6;
- im Osten von der Ostseite der Flurstücke 301/6, 304/8 und 304/1 sowie der Verlängerung der Ostgrenze des Flurstückes 304/1, weiter von der Süd- und Ostgrenze des Flurstückes 269/2, von der Nordostecke des Flurstückes 269/2 von einer geradlinigen Verbindung dieser Ecke bis zur Südwestecke des Flurstückes 265/3, von der Südwestgrenze der Flurstücke 265/3, 264/9, 262/10, 235/2, 234/2 und 228/2 sowie von der geradlinigen nordwestlichenVerlängerung der Südwestgrenze des Flurstückes 228/2 bis zum Glindenberger Weg.
  (Alle Flurstücke liegen in der Flur 201.)

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 103-6 „Östlich August-Bebel-Damm“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.
Westlich anschließend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103-1 „August-Bebel-Damm Westseite“. Östlich und südlich grenzt an das Bebauungsplangebiet unbeplanter Bereich an.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Gewerbegebiet Nord östlich des August-Bebel-Dammes und südlich des Glindenberger Weges. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt überwiegend auf einer Höhe von 43,5 bis 45 m ü. HN.
Das Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch verschiedene gewerbliche Nutzungen. U.a. befinden sich hier verschiedene Autohändler und Werkstätten, eine Tankstelle, Büronutzung, Baustoffhandel und kleinere Produktionsbetriebe. Teile des Plangebietes sind derzeit ohne Nutzung, insbesondere im östlichen Bereich bestehen auch ungenutzte ehemalige Produktionsgebäude.
Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.
Das Plangebiet ist durch den August-Bebel-Damm und den Glindenberger Weg erschlossen, im Plangebiet selbst bestehen private Verkehrsflächen.
Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet ebenfalls gut erreichbar durch die parallel zum August-Bebel-Damm verlaufende Straßenbahnlinie.

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 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 31.12.2006 2681 Menschen, diese Einwohnerzahl liegt unter der für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Größe (allgemeiner Ansatz: ca. 3000 bis 4000 Einwohner). Somit ist besonders hier die Gefährdung gegeben durch die Ansiedlung verkehrsgünstig gelegener weiterer SB-Märkte in nicht oder ungünstig fußläufig erreichbarer Lage zum Wohnungsstandort.
Unter den vorgenannten Aspekten sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung eine Konkurrenzsituation zum im Bau befindlichen Nahversorgungszentrum und weiteren Läden in der Ortslage Rothensee und damit die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung. 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.
Insbesondere Einzelhandel im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe soll den Eigentümern eine Möglichkeit geben, ihre Produkte direkt zu vermarkten. Die Ausnahme für großvolumige Güter wurde aufgrund der hervorragenden Erschließung der Grundstücke mit direktem Anschluss an das städtische und regionale Straßennetz getroffen.
Die Ausnahme für Verkaufseinrichtungen mit Lebensmitteln und Reisebedarf ist in der hohen Konzentration von Logistikunternehmen im Umfeld und durch die Zollabfertigung begründet. Den Spediteuren und Fahrern soll ohne weitere Wege in das Stadtgebiet die Möglichkeit geboten werden, vor Ort auch außerhalb des eingeschränkten Sortiments von Tankstellenshops Ihren speziellen Bedarf abzudecken.

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 Bedarfs und damit die städtebauliche Qualität des Wohnstandortes der Ortslage Rothensee. Unter Abwägung dieser betroffenen privaten und öffentlichen Belange wird der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für die Einwohner der Ortslage Rothensee der Vorrang eingeräumt.