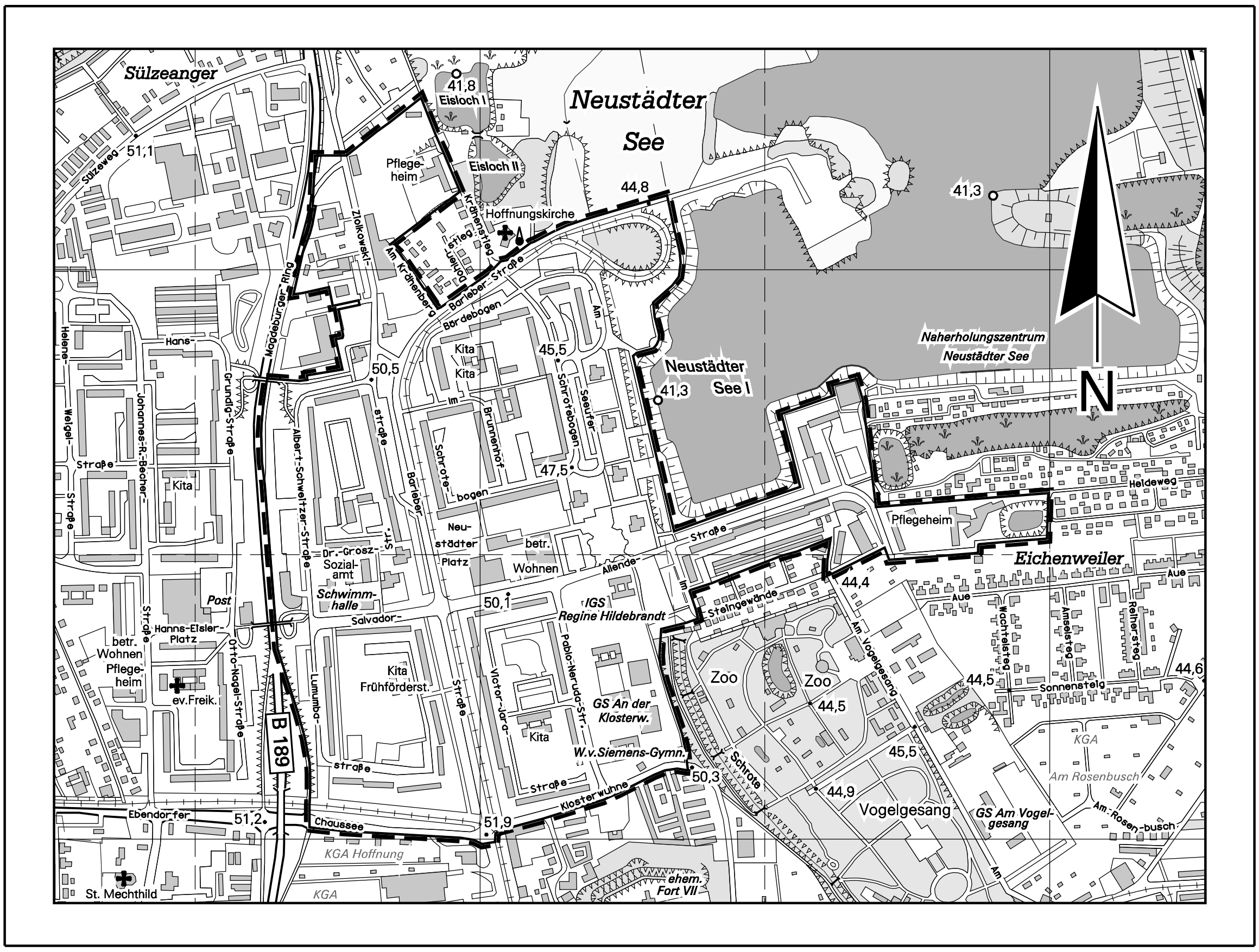
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0637/08_Anlage_4 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 157-1

NEUSTÄDTER SEE

Stand: Januar 2009



50 0 100 200 300 400

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Verfahren	Seite 4
5.	Städtebauliche Einordnung	Seite 4
6.	Begründung der Festsetzungen	Seite 5
7.	Zentrenrelevante Sortimente	Seite 7
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 8

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 den Stadtteil Neustädter See um den Neustädter Platz. Dieses bestehende Zentrum sichert bisher im wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Es wird ergänzt durch zwei weitere SB-Märkte in Kombination mit weiteren kleineren Läden an den Standorten Ziolkowskistraße und Salvador-Allende-Straße.
Das Wohngebiet Neustädter See ist gemäß Ermittlung des GMA-Gutachtens von 2004 bereits überdurchschnittlich mit Einzelhandelseinrichtungen im Sortiment Lebensmittel ausgestattet. Während der Bundesdurchschnitt bei 350 m² Verkaufsfläche je 1000 Einwohner liegt, gab es 2006 im Stadtteil Neustädter See 560 m² Verkaufsfläche in diesem Sortiment.
Die Einwohnerzahl ist weiterhin gering rückläufig. Während 1993 noch 16.522 Menschen im Stadtteil wohnten, sank diese Zahl auf 12.168 im Jahr 2002 und 11.784 Einwohner im Jahr 2007.
Die Steuerung der Ansiedlung weiteren Einzelhandels ist deshalb notwendig, da eine Verdrängung bereits etablierter und der verbrauchernahen Versorgung dienender Einzelhandelsunternehmen bei Ansiedlung weiterer Märkte außerhalb des Nahversorgungszentrums deutlich zu befürchten ist.

Im Stadtteil Neustädter See besteht bisher nur verbindliches Baurecht über den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156-2.1 „Dienstleistungszentrum für Autokunden Ziolkowskistraße 11“ und den Bebauungsplan 156-1A „Am Krähenberg“. Ansonsten ist der gesamte Stadtteil unbeplant. Ohne verbindliches Baurecht ist bei Beurteilung gem. § 34 BauGB im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157-1 „Neustädter See“ soll die verbrauchernahe Versorgung gesichert werden. Dieses Ziel kann erreicht werden, wenn der Einzelhandel dahingehend gesteuert wird, dass der Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Neustädter Platz für die Bevölkerung nachhaltig gesichert wird. In diesem Sinne wird der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Stadtteil Neustädter See der Landeshauptstadt Magdeburg liegt im Norden der Stadt. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an den statistischen Bezirken und an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes. Das Plangebiet umfasst fast vollständig die Stadtbezirke Barleber Straße/Lumumbastraße und Neustädter Platz sowie anteilig den Stadtbezirk Ziolkowskistraße. Im Plangebiet befindet sich damit der Bereich zwischen dem Magdeburger Ring im Westen, der Ebendorfer Chaussee und der Klosterwuhne im Süden, dem Zoogelände, der Siedlung Eichenweiler und dem Neustädter See im Osten und der Ausfahrt Ziolkowskistraße vom Magdeburger Ring im Norden.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand den Neustädter Platz als Nahversorgungsbereich für den Stadtteil Neustädter See.

Das Plangebiet hat eine Größe von 79,67 ha und wird umgrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 10060, 10041, 10042,

- im Osten von der von der Westgrenze des Krähenstieges, von der Nord-, West- und Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 156-1A „Am Krähenberg, der Nordseite der Barleber Straße, der West- und Südgrenze des Neustädter Sees, der Ostgrenze der Flurstücke 19/2, 20/1, 21/1, 22/2, 10130, 10131, 10132, der Südseite des Heideweges, der Ostgrenze der Flurstücke 346/1 und 348/1 (alle Flurstücke Flur 208),

- im Süden von der Südseite der Flurstücke 348/1, 1729/350 (Flur 208), der Nordgrenze des Flurstückes 644 (Flur 277), der Westgrenze der Straße Am Vogelgesang, der Südgrenze der Flurstücke 10137, 10359, 10141, 10142 und 10143 (Flur 208), der Ostseite der Straße Im Steingewände, der Nord- und Westseite des Zoos, der Südseite der Klosterwuhne und der Südseite der Ebendorfer Chaussee,

- im Westen von der Ostseite des Magdeburger Ringes, der Südgrenze der Flurstücke 10095, 385, der Ostgrenze des Flurstückes 385, der Nordgrenze des Flurstückes 384, der Westgrenze des Flurstückes 376, der Süd- und Westgrenze des Flurstückes 10088, der Südgrenze der Flurstückes 10002 und deren westlicher Verlängerung und weiter von der Ostseite des Magdeburger Ringes (alle Flurstücke Flur 208).

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 157-1 „Neustädter See“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich ganz überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen, kleine Teile als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche.
Das gesamte Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

4. Verfahren

Der Stadtrat beschloss am 04.09.08 die Aufstellung und den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom 17.10. bis zum 17.11.08. Es gingen keine Stellungnahmen ein.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.10. bis zum 17.11.08. Auch aus diesem Beteiligungsverfahren gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

5. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg und umfasst große Teile des Stadtteils Neustädter See. Das Gelände ist weitgehend eben.
Das Plangebiet ist ganz überwiegend gekennzeichnet durch Wohnnutzung. Prägend sind die Geschosswohnungsbauten der 70er Jahre beidseitig der Barleber Straße, die Wohnhochhäuser und die Zehngeschosser entlang des Seeufers, der Schulkomplex entlang der Pablo-Neruda-Straße. Im nördlichen Plangebiet befinden sich außerdem verschiedene gewerbliche Nutzungen entlang des Magdeburger Ringes, Wohn- und Geschäftshausbebauung und ein Alten- und Pflegeheim. Ein weiteres Alten- und Pflegeheim liegt im östlichsten Teil des Plangebietes. Insgesamt weist das Plangebiet überwiegend eine hohe bauliche und Nutzungsdichte auf.
Nordöstlich grenzt der Neustädter See an das Plangebiet an, südöstlich der Magdeburger Zoo.
Das Plangebiet wird durch den Magdeburger Ring als Hauptverkehrsstraße über die Abfahrten Ebendorfer Chaussee und Ziolkowskistraße erschlossen, im Süden außerdem durch die Ebendorfer Chaussee als Hauptnetzstraße. Innere Haupterschließungsstraße ist die Barleber Straße.
Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet sehr gut durch die Straßenbahnlinie entlang der Barleber Straße erschlossen.

Am Neustädter Platz besteht das Nahversorgungszentrum des Stadtteils. Hier ist in den vergangenen Jahren durch Um- und Neubauten ein Versorgungsschwerpunkt entstanden, welcher auch städtebaulich und gestalterisch den Mittelpunkt des Stadtteils bildet. Durch die Kombination mit der Straßenbahnhaltestelle, ergänzenden gesundheitlichen Angeboten, einer Schwimmhalle, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie, altersgerechten bzw. betreuten Wohnanlagen und gut gestalteten öffentlichen Freiflächen (teils realisiert, teils im Bau, z.B. Aufwertung/Umbau Festplatz) ist hier eine erhaltenswerte und entwicklungsfähige städtebauliche Gesamtsituation entstanden, welche den gesamten Stadtteil nachhaltig positiv prägt. Diese positive Entwicklung wird unterstützt durch den Ausbau der sogenannten Zentrumsachse, eines Grünzugs zwischen Neustädter Platz und Neustädter See.
An der Ziolkowskistraße besteht außerdem ein Wohn- und Geschäftshaus mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Rewe-SB-Markt, Blumen, Lotto, Friseur, Physiotherapie, Nagelstudio, Chinarestaurant). Unmittelbar westlich daran besteht das sogenannte Dienstleistungszentrum für Autokunden am Magdeburger Ring mit Einzelhandelsbetrieben und Autodienstleistungsgewerbe (liegt außerhalb des Plangebietes).
Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben besteht an der Salvador-Allende-Straße am östlichen Plangebietsrand. Hier sind derzeit folgende Versorgungseinrichtungen vorhanden: Aldi-SB-Markt, Schlecker-Drogeriemarkt, Gemüseladen, Bäcker, Fleischer und Friseur.

6. 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

Das am Neustädter Platz befindliche Nahversorgungszentrum stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die (höchste) Kategorie A ein. Dieses Nahversorgungszentrum weist damit folgende Charakteristik auf:

- Zentrale Wohngebietslage
- Modernes, kompaktes Versorgungszentrum mit attraktivem Nahversorgungsangebot
- Kombinationsstandort Vollsortimenter/Discounter
- Ergänzende Dienstleistungsbetriebe, Gesundheitszentrum.

Das Magdeburger Märktekonzept analysiert für den Stadtteil aber auch eine hohe Wettbewerbsdichte im Lebensmitteleinzelhandel und einen erheblichen Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren (von 1996 bis 2006 Rückgang um 23,8 %).
Auf der Basis der Kaufkraftanalyse für den Standort Magdeburg und der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels kommt das „Magdeburger Märktekonzept“ zu der Empfehlung, dass für die kommenden Jahre vorrangig die Qualitäts- und Standortsicherung der definierten Einzelhandelsstandorte im Vordergrund stehen muss. Dies gilt unter Beachtung der auch perspektivisch rückläufigen Einwohnerzahl im Stadtteil Neustädter See in besonderem Maße. Eine Lenkung der Ansiedlungsbegehren weiterer Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen auf das bestehende Nahversorgungszentrum ist deshalb städtebaulich erforderlich. Auswirkungen sind zu erwarten, soweit es sich um sogenannte Magnetbetriebe handelt, also Lebensmitteldiscountmärkte, Vollversorger oder sonstige Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Größe von ca. 700 bis 800 m² Verkaufsfläche, welche im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich in Wohngebieten zur Gebietsversorgung zulässig wären.
Einzelhandelsgeschäfte bis 400 m² sollen in ihrer Zulässigkeit hingegen nicht beschränkt werden. Von Betrieben dieser Größenordnung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten, sie können hingegen die verbrauchernahe Versorgung ergänzen (z.

B. Backwaren, Gemüse, Zeitschriften, Kioske). Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen somit differenziert für eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung und gestatten einen begrenzten Ansiedlungsspielraum für entsprechende Anbieter unter marktwirtschaftlichen Aspekten.

Mit der Planaufstellung und den entsprechenden Festsetzungen für das Plangebiet erfolgt so eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unter dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung.

Für das Plangebiet werden folgende differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1:

Die Flächen im Bereich 1 stellen den Raum des Nahversorgungsbereiches Neustädter Platz dar. Hier soll sich Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit weiterhin ohne Einschränkung entwickeln können, ebenso ist die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe, ergänzenden gesundheitlichen, sozialen oder sportlichen Nutzungen sowie Gastronomiebetrieben erwünscht. Einschränkende textliche Festsetzungen für diesen Bereich sind somit planungsrechtlich nicht erforderlich.

Bereich 2:

Im Bereich 2 befinden sich bereits jeweils Lebensmittelgeschäfte in einer Größe von ca. 800 m² Verkaufsfläche mit ergänzenden Läden. Aufgrund der Größe des Planungsbereichs, der Wohndichte und Gesamtzahl zu versorgender Einwohner des Stadtteils sowie aufgrund der Entfernung zum Nahversorgungszentrum wird davon ausgegangen, dass diese Standorte über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben können. Beide Bereiche sind seit mind. 10 Jahren in Nutzung, es handelt sich somit um etablierte und gefestigte Standorte, die allerdings nicht den Status von Nahversorgungszentren aufweisen und sich aufgrund des mangelnden selbständigen und ausreichend großen Einzugsgebietes auch nicht als Nahversorgungszentrum entwickeln sollen. Sie werden somit über textliche Festsetzung in ihrer derzeitigen Lage und Größe mit minimalem Ansiedlungsspielraum als nicht integrierte Inselstandorte gesichert.

Bereich 3:

Dieser Bereich umfasst das gesamte sonstige Plangebiet. Hier ist Einzelhandel generell nur noch bis zur Schwelle der sogenannten „Nachbarschaftsläden“ mit einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Die diesbezügliche Festsetzung gestattet wie bereits ausgeführt ausreichenden Spielraum für die Ansiedlung weiterer kleiner Läden zur Gebietsversorgung im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, ohne den Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Neustädter Platz zu gefährden.

Angrenzend an den nördlichen Bereich 2 (Ziolkowskistraße) wurde im Zeitraum der Planaufstellung ein Bauvorbescheid für einen weiteren SB-Lebensmittel-Markt mit rund 800 m² Verkaufsfläche erteilt. In Abstimmung mit den Planungszielen und auf der Basis des Magdeburger Märktekonzeptes wären bei Realisierung dieses Vorhabens nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Nahversorgungszentrum am Neustädter Platz und damit auf die verbrauchernahe Versorgung zu befürchten. Es erfolgte deshalb keine Erweiterung des Bereichs 2 an der Ziolkowskistraße, um dieses Grundstück dem bereits bestehenden Bereich mit vorhandenen Einzelhandelsgeschäften anzugliedern. Der Bauvorbescheid gilt trotz B-Plan-

Festsetzungen als übergeordnetes Recht. Wird jedoch in der Zeit der Gültigkeit dieses Bescheids keine Baugenehmigung eingereicht (3 Jahre), gelten nachfolgend allein die Festsetzungen des B-Planes und damit die städtebauliche Zielstellung der Einschränkung zulässigen Einzelhandels zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung des Stadtteils.

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

8. 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 Neustädter See.

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