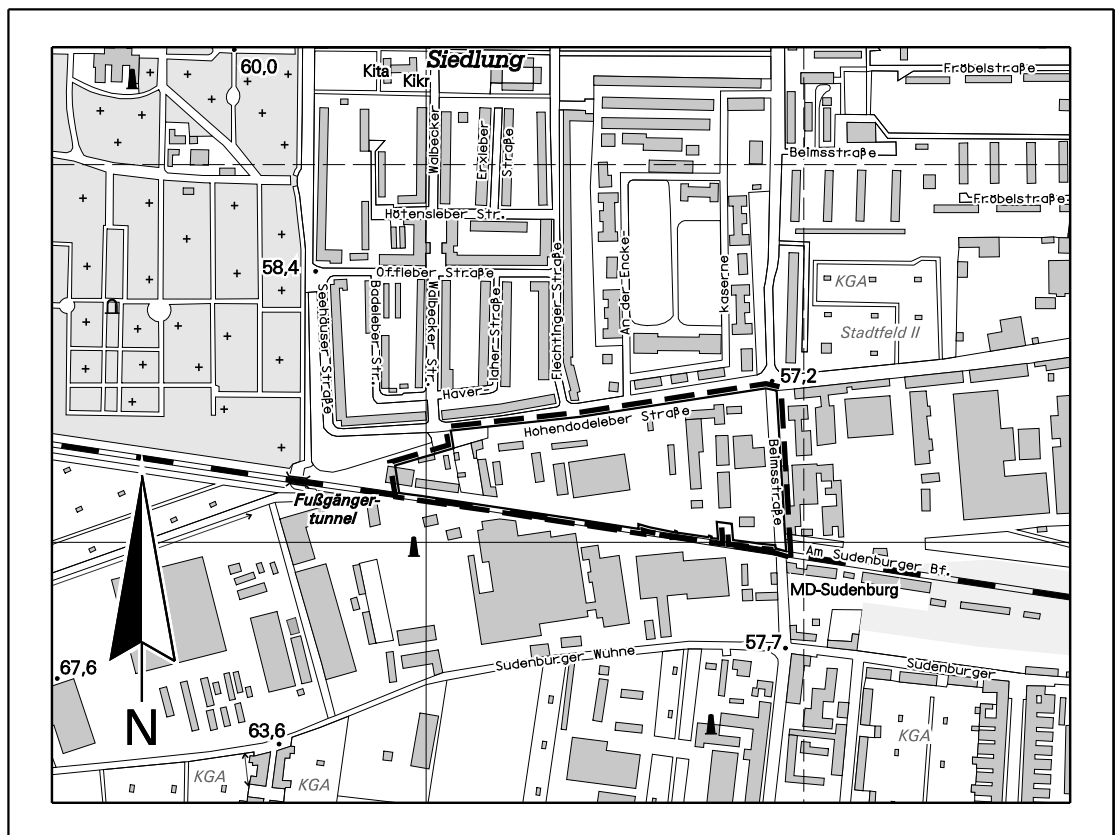


## Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 311-1

### HOHENDODELEBER STRASSE

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 Stadtkartenauszuges: 01/2009

## **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 311-1 „Hohendodeleber Straße“ dient dem Schutz und der Stärkung des Nahversorgungsbereiches Spielhagenstraße / Beimsplatz, der die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Stadtfeld West und in der Beimssiedlung sichert, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in einer Randlage zur Wohnbebauung ausgeschlossen wird.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert, ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung, den Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße / Beimsplatz als den zwischen dem Beimsplatz und der Fröbelstraße gelegenen Abschnitt auf der Südseite der Großen Diesdorfer Straße. Potentielle Ansiedlungsflächen, die eine vom Einzelhandel gewünschte Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung aufweisen, befinden sich am südlichen Rand des Einzugsgebietes für den Nahversorgungsbereich in einem zwischen der Wohnbebauung und der Eisenbahntrasse gelegenen gewerblich geprägten Geländestreifen.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

-im Norden durch die Südgrenze der Hohendodeleber Straße,

-im Osten durch die Ostgrenze der Beimsstraße,

-im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 6030/1 (Straßenflurstück), die Nordgrenzen der Flurstücke 6014/1 und 6013/4, die Ost-, Nord- und Westgrenze des Flurstückes 6012/5, die Nordgrenzen der Flurstücke 6012/4, 6011/1, 6010/5, 6009/10 und 6009/8, die Westgrenze des Flurstückes 6009/8 sowie die Nordgrenze des Flurstückes 6015,

-im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 10022, die Nordgrenze der Flurstücke 10022, 10023 und die Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 10023 nach Norden.  
Alle Flurstücke gehören zur Flur 344.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,58 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. 315-1 „Liebknechtstraße Südseite“. Im Norden schließt sich das Bebauungsplangebiet 308-1 „Beimsstraße / Flechtinger Straße“ an. Hier liegt ebenfalls nur ein Aufstellungsbeschluss vor.

Der Bebauungsplan Nr. 311-1 „Hohendodeleber Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

#### **4. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Hermann-Beims-Siedlung. Die Stadtteile Stadtfeld und Sudenburg werden in diesem Bereich von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Eisenbahntrasse getrennt. Zwischen der Bahnanlage und den Wohngebieten erstrecken sich sowohl im Norden als auch im Süden Gewerbe- und Industrieflächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es eine Reihe von größeren Gewerbebetrieben (Fensterbau, Elektro-, Autoteile- und Gastronomiegroßhandel, Fischhandel). Weiterhin sind etliche kleine Dienstleistungsfirmen, vorrangig aus der Computerbranche und eine soziale Einrichtung ansässig. Ein Teil der Flächen, auch mit Gebäudebestand ist ungenutzt. Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich auf einem ca. 2 300 m<sup>2</sup> großen Flurstück Kleingärten.

Das östlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 315-1 „Liebknechtstraße Südseite“ weist einen höheren Anteil an bebauter Fläche auf. Die zwischen den dreißiger und siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichteten Produktions- und Verwaltungsgebäude wurden zum Teil baulich ergänzt und sind überwiegend genutzt (Armaturenfertigung, CNC-Bearbeitung, Asia-Großmarkt, berufsbildende Schule, kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Discount-Markt). Lediglich im Osten des Gebietes gibt es einen Abschnitt mit leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Armaturen- und Maschinenfabrik Polte.

Die Grundstücke nördlich der Liebknechtstraße sind sehr unterschiedlich genutzt. An die straßenbegleitende mehrgeschossige Wohnbebauung der Beimsstraße schließen sich Kleingartenanlagen sowie ein fast vollständig versiegeltes aber nur anteilig bebautes Areal an (ehemals VEB Kraftverkehr). Die derzeitige Nutzung besteht aus einem Betriebshof des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes, einer Autovermietung, einem Penny-Markt und Autowasch- und Serviceanlagen. Der Abschnitt zwischen der Fröbelstraße und dem Westring weist eine Versorgungsanlage (Heizhaus), ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, eine Tankstelle und eine Behindertenwerkstatt auf. Für diesen Bereich gibt es gleichfalls einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (B-Plan 315-2 „Liebknechtstraße Nordseite“).

Nördlich der Hohendodeleber Straße schließen sich die denkmalgeschützte Hermann-Beims-Siedlung und das Bebauungsplangebiet Nr. 308-1 an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Encke-Kaserne. Ein Teil des Geländes wird vom Technischen Hilfswerk und der Johanniter- Unfallhilfe genutzt. Für die Kasernenanlage ist die Umgestaltung zu einer Wohnanlage geplant. Mehrere Gebäude wurden bereits für diese Nutzung umgebaut.

Im Westen verjüngt sich das Gelände zwischen der Hohendodeleber Straße und der Bahnanlage. Der Bereich weist Baumbestand auf und wird als öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz genutzt.

#### **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 Trägern 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

Das „Magdeburger Märktekonzept“ weist für das Gebiet Stadtfeld West als Nahversorgungsbereich einen Abschnitt auf der Südseite der Großen Diesdorfer Straße zwischen Beimsplatz und Fröbelstraße aus. Auf einem ehemaligen Fabrikgelände entstand in den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein Einkaufszentrum, das neben großflächigen Gewerbeeinheiten auch eine Reihe kleinerer Ladenflächen enthält und durch Wohnungsbau ergänzt wird. Es ist sowohl von der Gr. Diesdorfer Straße als auch von der Spielhagenstraße mit dem PKW anzufahren. Über die Gr. Diesdorfer Straße verläuft die Straßenbahn. Eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum. Auch die fußläufige Erreichbarkeit und die Möglichkeit, den Standort mit dem Fahrrad anzufahren sind als optimal einzuschätzen (Fußwege und separate Radwege entlang der Gr. Diesdorfer Straße und der Spielhagenstraße).

Die beiden Lebensmittelmärkte bestehen, abgesehen von einem Betreiberwechsel, seit der Errichtung der Anlage. Zwei größere Geschäfte (Reno-Schuhe, Dänisches Bettenlager) sind ebenfalls Erstmietler. Die kleinen Einheiten sind weniger stabil. Hier ist ein relativ häufiger Wechsel zu verzeichnen. In jüngster Zeit wurde die Geschäftslage auf einem angrenzenden Grundstück um einen weiteren Lebensmittelanbieter erweitert.

Die Entwicklung der Nahversorgung in Stadtfeld West innerhalb der letzten Jahre bestätigt die allgemein auf diesem Gebiet zu beobachtende Tendenz. Sie ist geprägt vom Rückzug der Einzelhandelsbetriebe aus Stadtteillagen und Wohngebieten. So wurden drei Standorte in unmittelbarer Nähe von kompakten Wohngebieten aufgegeben (Seehäuser Straße, Beimsstraße, Gr. Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße). Stattdessen orientieren sich speziell die Discounter an autokundenorientierten Standorten abseits der Wohngebiete.

Dass einer dieser Märkte in den ausgewiesenen Nahversorgungsbereich wechselte, stellt eine positive Entwicklung dar. Die Beurteilung des Nahversorgungsbereiches Beimsplatz / Spielhagenstraße im Jahr 2005 (Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg, GMA

Ludwigsburg) ergab ein gutes Standortprofil. Er besitzt ein Kerneinzugsgebiet (Stadtfeld West) mit etwa 14 000 Einwohnern, überwiegend im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Es handelt sich um einen attraktiven, kompakten, verkehrlich sehr gut erreichbaren Standort der gesichert werden sollte.

Die Notwendigkeit der Sicherung dieses Bereiches wurde bereits vor Jahren deutlich. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 311-1, 315-1 und 315-2 aus dem Jahr 1995 enthalten jeweils als ein Planziel den Ausschluss von Einzelhandel. Zu diesem Zeitpunkt gab es durch die Aufgabe von Produktionsstätten in den genannten Plangebieten ein großes Angebot an schnell verfügbaren, unkompliziert zu entwickelnden Flächen. Die beiden im Bereich Liebknechtstraße vorhandenen Lebensmittelmärkte, für die eine Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurde, waren der Anlass zur Aufstellung der genannten Bebauungspläne. Die Situation hat sich in den folgenden Jahren insofern entspannt, als diese Industriebrachen zumindest teilweise planerisch vertretbare Nachnutzungen erfuhren. Eine Weiterführung der Bebauungsplanverfahren wurde nicht vorgenommen, weil ein Planungsbedarf im Sinne einer grundsätzlichen städtebaulichen Neuordnung aufgrund des fehlenden Investitionsinteresses nicht gegeben war.

Die Novellierung des Baugesetzbuches 2006 ermöglicht es nunmehr das Planverfahren unter Beschränkung auf die tatsächlich noch vorhandenen und zu regelnden Aspekte zum Abschluss zu bringen. Deshalb soll im Bebauungsplangebiet Nr. 311-1 „Hohendodeleber Straße“ der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>
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	Teppiche, Auslegware, Rahmen
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Campingartikel
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

	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)
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **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 in dem Nahversorgungsbereich Beimsplatz / Spielhagenstraße.