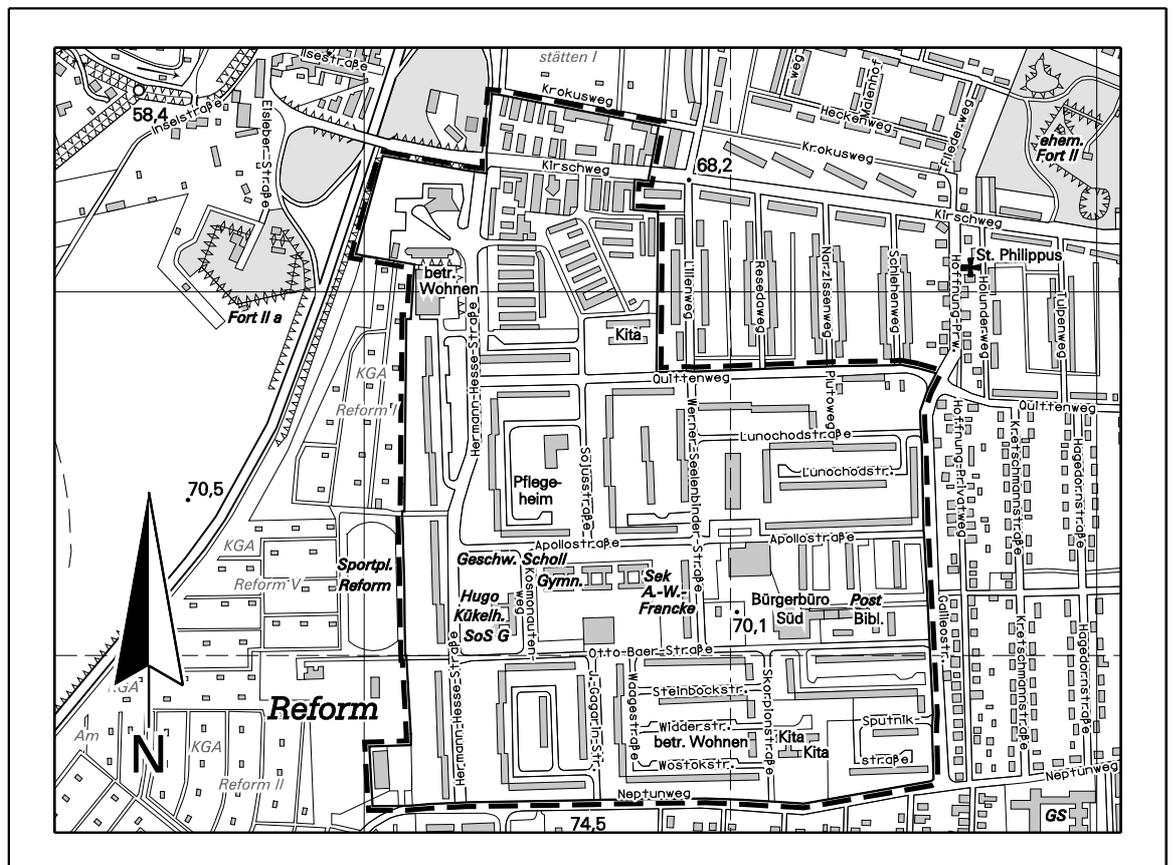




Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 444-1

NEU REFORM

Stand: April 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: 04/2009

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	3
4. Städtebauliche Einordnung, Bestand	3
5. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes	4
6. Zentralrelevante Sortimente	6
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	7

1. Planungserfordernis

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB 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 Steuerungselement 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 444-1 „Neu Reform“ soll durch Ausschluss des zentrenrelevanten Sortiments in den Randlagen des Gebietes, die Ansiedlung von Einzelhandel dahingehend steuern, dass der Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Neu Reform für die Bevölkerung nachhaltig gesichert wird. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden und dient somit dem Schutz und der Stärkung des Nahversorgungsbereiches Otto-Baer-Straße, welcher bisher die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Neu Reform im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sichert. Eine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in einer Randlage zur Wohnbebauung wird ausgeschlossen. Die vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen Otto-Baer-Straße/Apollostraße sind im „Magdeburger Märtekonzzept“ als Nahversorgungsbereich für das Wohngebiet definiert. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt, welcher den zu beplanenden Bereich als Wohnbaufläche und gemischte Fläche darstellt.

Die Steuerung und Ansiedlung weiteren Einzelhandels ist deshalb notwendig, da eine Verdrängung der verbrauchernahen Versorgung dienender Einzelhandelsunternehmen bei Ansiedlung weiterer Märkte außerhalb des Nahversorgungszentrums zu befürchten ist.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet Neu Reform liegt im Stadtteil Reform, am südlichen Stadtrand der Landeshauptstadt, innerhalb des Straßenkarrees Kirschweg/Quittenweg, Hermann-Hesse-Straße, Neptunweg und Galileostraße.

Östlich und südlich des Gebiets grenzt ein Eigenheimgebiet der 1930er Jahre an. Im Norden stößt die Gartenstadt Reform, eine Reihenhaussiedlung der 1920er Jahre sowie ein großflächiger Garagenhof, welcher Bestandteil des Plangebiets ist, an. Westlich der Großsiedlung, bis zur B71, finden sich Kleingartenanlagen sowie eine Sportanlage.

Das „Magdeburger Märtekonzzept“ definiert, ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung, den Nahversorgungsbereich Otto-Baer-Straße/Apollostraße als den zwischen Kirschweg / Quittenweg und Neptunweg gelegenen Abschnitt für die Ortslage Neu Reform.

Die im Umfeld für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben geeigneten Flächen sollen deshalb zum Schutz dieses Nahversorgungsbereiches über eine geeignete Bauleitplanung so gesichert werden, dass keine die Nahversorgung gefährdenden Ansiedlungen zulässig sind.

Das Plangebiet Nr. 444-1 „Neu Reform“ hat eine Größe von ca. 54,76 ha und liegt in der Flur 364.

Es wird umgrenzt:

- **im Norden** von der südlichen Grenze des Krokusweges
- **im Osten** von der östlichen Grenze des Flurstücks 1021/3, verlängert bis zur Südgrenze des Kirschweges und dieser folgend, der Ostgrenze des Flurstücks 3045/1 und 3048, der Nordgrenze des Quittenweges sowie der Westgrenze der Galileostraße
- **im Süden** von der Nordgrenze des Neptunweges, verlängert bis zur Westgrenze von 3039/1
- **im Westen** von der Westgrenze des Flurstücks 3039/1, der Nordgrenze des Flurstücks 3039/1, der Westgrenze von 3040/1, verlängert bis zur Nordgrenze von 3038, der Westgrenze des Flurstücks 3036 verlängert bis zur Nordgrenze von 3033, der Westgrenze der Flurstücke 3029 und 3025/2, der Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1030/2, der Westgrenze der Flurstücke 1029/3, 1028/3 und 6280/628, der südlichen Grenze des Kirschweges (gewidmete Straßenfläche) bis zur Ostgrenze der Hermann-Hesse-Straße, nach Norden abknickend und zum Ausgangspunkt führend.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen unbepflanzten Innenbereich, der gemäß § 34 BauGB behandelt werden kann. Der Bebauungsplan 444-1 „Neu Reform“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen, kleine Teile als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche.

Mit der Planung wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH - Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet Neu Reform liegt im südlichen Teil der Landeshauptstadt Magdeburg und wird begrenzt vom Krokus- bzw. Quittenweg im Norden und dem Neptunweg im Süden. Es liegt zum großen Teil östlich der Hermann-Hesse Straße und reicht bis an die westliche Grenze der Galileostraße. Es orientiert sich im Norden auf eine Anschlussstelle der Magdeburger Tangente. Die Straßenbahnhaltestellen in der Leipziger Straße liegen relativ weit entfernt.

Das Plangebiet Neu Reform ist überwiegend gekennzeichnet durch Wohnnutzung. Prägend sind die Geschosswohnungsbauten der 70er Jahre im großflächigen Bereich des Gebietes, die Zehngeschosser entlang der Hermann-Hesse-Straße und der Schulkomplex entlang der Otto-Baer-Straße. Insgesamt weist das Plangebiet überwiegend eine hohe bauliche und Nutzungsdichte auf.

Das Plangebiet wird durch den Magdeburger Ring als Hauptverkehrsstraße über die Abfahrt Kirschweg erschlossen und im Norden außerdem durch den Kirschweg als Hauptnetzstraße. Innere Haupterschließungsstraße ist die Hermann-Hesse-Straße.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Gebiet durch die Straßenbahnlinie entlang der Leipziger Chaussee in Verbindung mit dem Bus zum Gebiet Neu Reform erschlossen.

An der Otto-Baer-Straße/Apollostraße 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 Bushaltestelle Werner-Seelenbinder-Straße, ergänzenden gesundheitlichen Angeboten, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, altersgerechten bzw. betreuten Wohnanlagen und gut gestalteten öffentlichen Freiflächen (teils realisiert, teils in Planung) ist hier eine erhaltenswerte und entwicklungsfähige städtebauliche Gesamtsituation entstanden, welche den gesamten Stadtteil positiv prägt.

5. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von verbrauchsnahe Versorgungsbereichen. Grundlage für diese Festsetzung bildet das „Magdeburger Märktekonzept“.

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine funktionsfähige Nahversorgungsanlage ist die Existenz eines modernen und zukunftsfähigen Anbieters aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor. Als wichtige Betriebstypen sind dabei sowohl Discounter, wie auch Vollsortimentsangebote anzuführen. Diese „Magnetnutzung“ einer Nahversorgungslage wird i.d.R. durch weitere Versorgungsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich und der konsumnahen Dienstleistungspalette ergänzt. Im Plangebiet befindet sich ein bereits gut etabliertes und gefestigtes Nahversorgungszentrum zwischen der Apollostraße und der Otto-Baer-Straße mit diesen sogenannten „Magnetbetrieben“. Dieses Versorgungszentrum gilt es nun auszubauen und zu sichern.

Zu gezielter Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Großes 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 politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Unter dem Titel „Magdeburger Märktekonzept“ wurde es laufend aktualisiert und soll vorrangig die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sichern. Die letzte Aktualisierung wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es 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 wohnortnaher Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für ein Erlebniseinkauf und soziale Kontakte.

Das zwischen der Otto-Baer-Straße/Apollostraße befindliche Nahversorgungszentrum stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die (höchste) Kategorie A ein. Dieses Nahversorgungszentrum weist damit folgende Charakteristiken auf:

- zentrale Wohngebietslage
- modernes, kompaktes Versorgungszentrum mit attraktivem Nahversorgungsangebot
- Kombinationsangebot Vollsortimenter/Discounter
- ergänzende Komplementärnutzungen wie z.B. Friseur, Kreditinstitut.
- insgesamt zukunftsfähig hinsichtlich Verkaufsflächengestaltung, Branchenmix, Parkierung/Andienung, ggf. Verbesserungsmöglichkeiten in Teilbereichen (z.B. ergänzende Angebote, städtebauliche Attraktivität).

Das „Magdeburger Märktekonzept“ analysiert für den Stadtteil Reform aber auch einen Bevölkerungsrückgang von ca. – 9,8% seit dem Jahr 2003 bis 2007.

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 Neu Reform im besonderen 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. 800 - 1000m² Verkaufsfläche, welche im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich in Wohngebieten zur Gebietsversorgung zulässig wären.

Einzelhandelsgeschäfte bis 400m² sollen in ihrer Zulässigkeit hingegen nicht beschränkt werden. Von Betrieben in 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 begrenzten Ansiedlungsspielraum für entsprechende Anbieter unter marktwirtschaftlichen Aspekten.

Für das zu beplanende Gebiet sind vorzugsweise Einrichtungen zur überwiegend kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung, d.h. Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter, vorgesehen. Eine teilweise Ergänzung durch Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie ergänzende Dienstleistungseinrichtungen im überschaubaren Umfang sind möglich.

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 wohnortbezogenen Grundversorgung, insbesondere für die immobilen und älteren Bürger.

Für das Plangebiet werden folgende differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1:

Die Fläche im Bereich 1 stellt den Raum des Nahversorgungsbereiches Otto-Baer-Straße/Apollostraße dar. Hier soll sich der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, vorzugsweise in Form von Lebensmittelvollsortimentern oder Lebensmitteldiscountern, 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 ein Lebensmittelgeschäft (REWE) in einer Größe von ca. 1200m² Verkaufsfläche, mit ergänzenden Läden, darüber liegenden Wohnungen sowie benachbart eine Tankstelle. Aufgrund der Größe des Planungsbereiches, der Wohndichte und Gesamtzahl der zu versorgenden Einwohner des Stadtteils sowie aufgrund der Entfernung

zum Nahversorgungszentrum wird davon ausgegangen, dass dieser Standort über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben kann. Es handelt sich hierbei um einen etablierten und gefestigten Standort, welcher allerdings nicht den Status eines Nahversorgungszentrums aufweist und sich aufgrund des mangelnden selbständigen und ausreichend großen Einzugsgebiet auch nicht als Nahversorgungszentrum entwickeln soll. Der Bereich wird somit über textliche Festsetzung in seiner derzeitigen Lage und Größe mit minimalem Ansiedlungsspielraum als nicht integrierter Inselstandort gesichert.

Bereich 3:

Im Bereich 3 befindet sich ein bereits genehmigt vorhandener Einzelstandort mit zentrenrelevanten Sortiment von ca. 700m² Verkaufsfläche. Er unterliegt dem Bestandsschutz. Um Härtefällen vorzubeugen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die im Fall einer Zerstörung des Gebäudes, in dem sich diese Nutzung befindet, durch Brand oder ähnliche außergewöhnliche Ereignisse eine Ausnahmeregelung vorsieht.

Bereich 4:

Dieser Bereich umfasst das gesamte sonstige Plangebiet. Hier ist der Einzelhandel generell nur noch bis zur Schwelle der sogenannten „Nachbarschaftsläden“ mit einer Größe von max. 400m² Verkaufsfläche zulässig. Die diesbezügliche Festsetzung gestattet wie bereits ausgeführt ausreichend 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 Otto-Baer-Straße/Apollostraße zu gefährden.

6. Zentralrelevante Sortimente

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem „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, Elektro- großgeräte (sog. weiße Ware z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallations- bedarf
Blumen, zoologischer Bedarf	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße,
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	

	<p>Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel</p> <p>Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., KfZ-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen</p> <p>Kohle, Mineralölerzeugnisse</p> <p>Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)</p>
--	---

7. 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. Gleichmaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Brandschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen. Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Grundstückseigentümer dahingehend, 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 Otto-Baer-Straße/Apollostraße und damit die städtebauliche Qualität des Wohnstandortes „Neu Reform“.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Vielmehr sind die 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.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 13 Abs. 1 BauGB und im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.