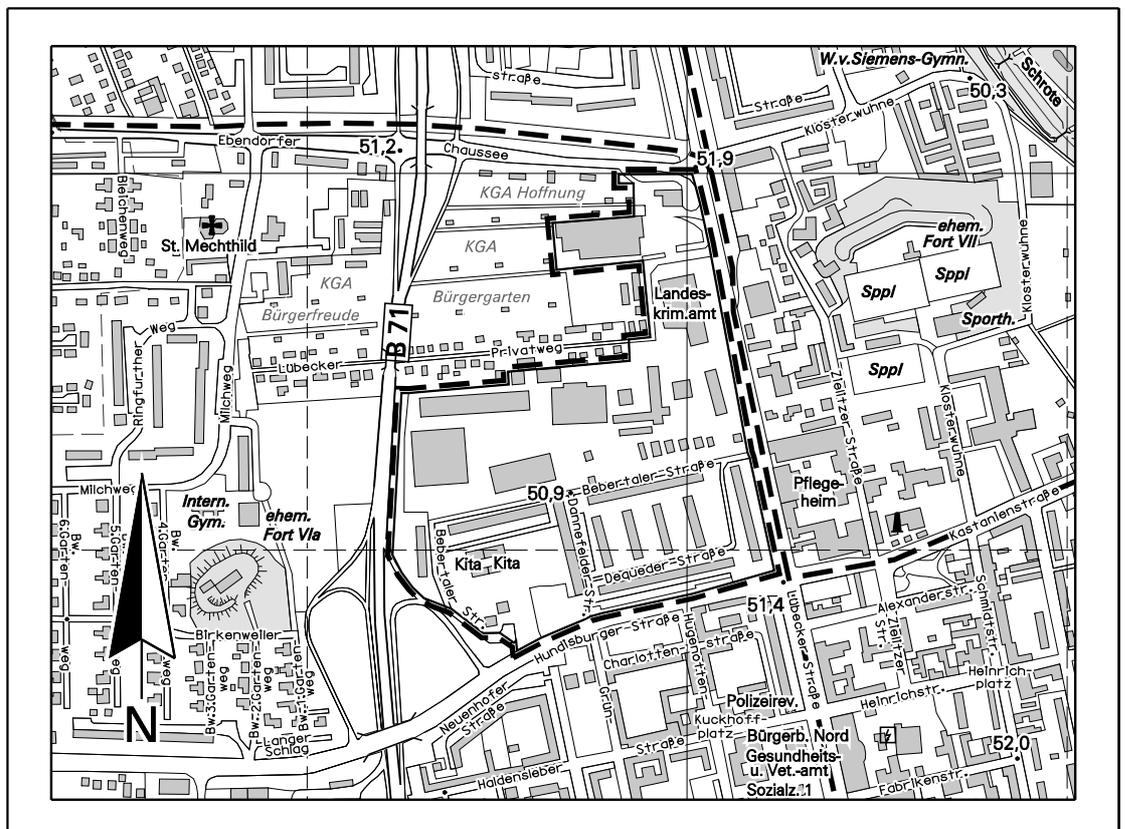




## Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 137-1

### HUNDISBURGER STRASSE

Stand: Juni 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 Stadtkartenauszugs: 06/2009

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Planungserfordernis

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Bestandteil 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 könne für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Der Bebauungsplan 137-1 „Hundisburger Straße“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes, vorrangig der Neuen Neustadt, sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld des Stadtteilzentrums Lübecker Straße weitgehend ausgeschlossen wird. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

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

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung das Ende des Stadtteilzentrums Lübecker Straße im Norden mit der Hundisburger Straße. Insofern ist, besonders unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potentiellen Flächen und Gebäude (speziell im Bereich der Neustädter Höfe) und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung, eine Sicherung der nördlich der Hundisburger Straße und westlich der Lübecker Straße gelegenen Flächen gegen die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geboten.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** von der Südgrenze der Flurstücke 165/8, 1345/165, 1219/165, 1218/165, 1198/165, entlang der Westgrenze des Flurstücks 165/4, der Nordgrenze der Flurstücke 165/4, 165/3, 1080/165 und 165/1, der Westgrenze des Flurstücks 164/30 verlängert bis zur Nordgrenze des Flurstücks 162/35, entlang der Westgrenze des Lübecker Privatweges bis zur Südgrenze des Flurstücks 158/7, entlang der Südgrenze des Flurstücks 158/7, der Westgrenze und Nordgrenze des Flurstücks 157/14, der Westgrenze des Flurstücks 152/5 und 150/8, entlang der Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1014/149, der Nordgrenze der Flurstücke 655/148, 1377/149 und 149/2
- **im Osten** von der Westseite der Lübecker Straße (Ostgrenze der Flurstücke 149/2, 157/14, 157/15, 158/8, 1538/153, 159/26, 159/27, 1508/160, 10008, 10010, 10012, 1176/164, 164/8, 165/2, 169/5, 170/1, 171/3, 508/172, 10041, 10044, 1611, 1608, 194/13, 191/14 und 408)
- **im Süden** von der Südseite der Hundisburger Straße (Nordgrenze Flurstücke 408 und 10102 Flur 273) entlang der Westgrenze des Flurstücks 408, durch einen Teilbereich des Flurstücks 1577, der Südgrenze des Flurstücks 1578, einem Teil der Westgrenze des Flurstücks 1500/181, der Südgrenze der Flurstücke 1592, 1589 und 1590
- **im Westen** von der Ostgrenze der Flurstücke 184/2, 183/3, 182/3, 181/4 und 1441/169

Das Plangebiet liegt in der Flur 278 und hat eine Größe von ca. 17,6 ha.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 137-1 „Hundisburger Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gemäß § 34 BauGB beurteilt.

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 befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Neue Neustadt der Landeshauptstadt Magdeburg. Eine Trennlinie zwischen Wohnbebauung im Süden und gewerblicher Nutzung im Norden bildet hier die Bebertaler Straße. Die Bebauung ist nicht einheitlich und variiert von offener bis geschlossener Bauweise über 5-10geschossige Plattenbauten, teilweise unsaniert, zu Neubauten aus den 90er Jahren. Das Plangebiet weist insgesamt einen niedrigen Leerstand auf.

In den angrenzenden Gebieten befinden sich unter anderem im Nordwesten eine Einfamilienhaussiedlung mit benachbarten Kleingärten, im Norden das Wohngebiet Neustädter See, östlich der Lübecker Straße gewerblich genutzte Bebauung gemischten Baualters, im Süden 5-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser im Plattenbaustil sowie im Westen der Magdeburger Ring. Mit seiner Lage an der Lübecker Straße hat das Plangebiet einen guten Bezug zum dort ansässigen Stadtteilzentrum.

### 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 Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtteilzentrum Lübecker Straße weist das „Magdeburger Märktekonzept“ folgende Funktionen zu: Grundversorgung sowie

Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Bekleidung, Papier- und Schreibwaren).

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist das Sortimentskonzept, d.h. bestimmte Sortimente sollen nur in zentralen Lagen zugelassen werden, also hier im Stadtteilzentrum Lübecker Straße.

Um das Stadtteilzentrum unter den vorgenannten Aspekten zu sichern und in der Entwicklung zu unterstützen, sind für das Plangebiet sowohl Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig, als auch die Beschränkung der Größe. Unter dieser Zielstellung erfolgt die Definition der textlichen Festsetzungen. Mit dem nur ausnahmsweise zulässigen sog. „Nachbarschaftsläden“ bis 400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche besteht ein gewisser Spielraum, im Zusammenhang mit Umnutzungen oder Neubauvorhaben im Plangebiet insbesondere bei vorhandener oder geplanter Wohnnutzung auch kleinere unmittelbar gebietsversorgende Läden neu entstehen zu lassen. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung dennoch eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Stadtteilzentrum. Für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel hingegen, sollen keine weiteren Beschränkungen erfolgen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum zu geben.

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
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),
Blumen, zoologischer Bedarf	Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektro- installationsbedarf
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle u.ä.	Teppiche, Auslegeware, Rahmen
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär, (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, Eisenwaren, Holz, -materialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	
Antiquitäten, Kunstgegenstände	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Campingartikel
	Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä. KfZ-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbau- produkte, 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 und die städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums Lübecker Straße.