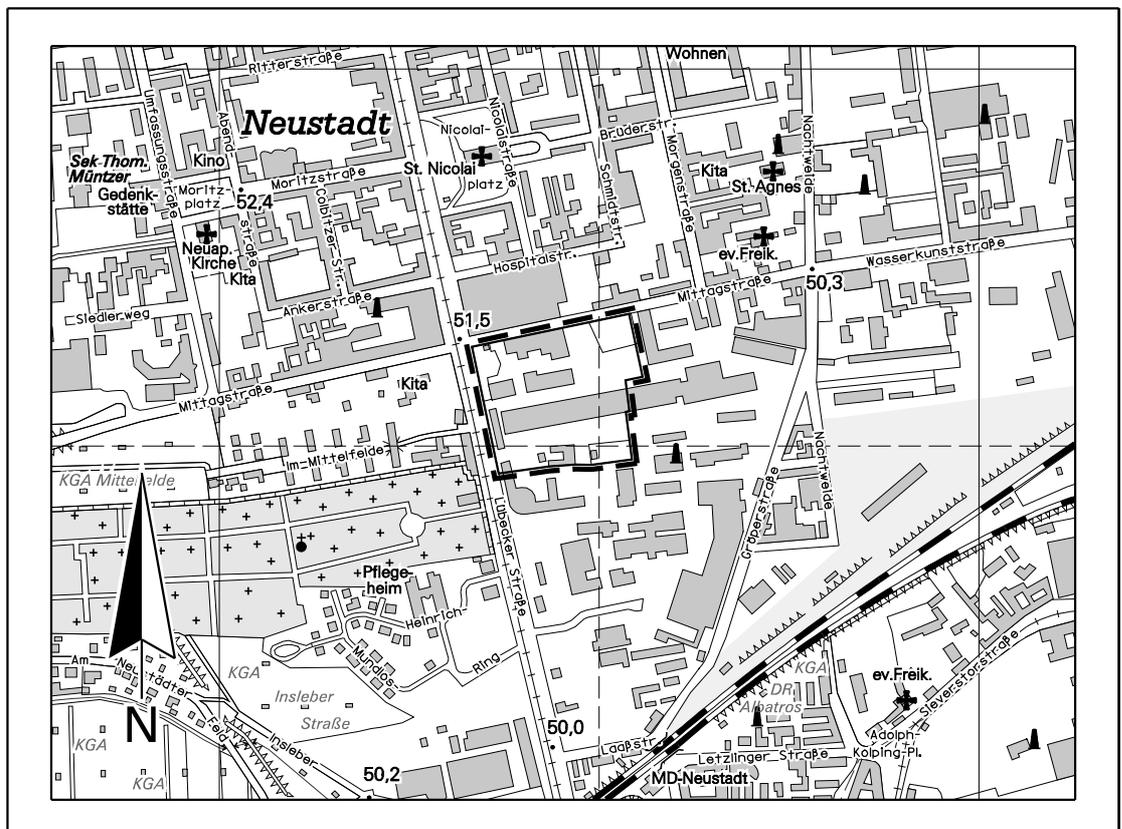


## Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 134-4

### MITTAGSTRASSE SÜDSEITE

Stand: August 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: 08/2009

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **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 134-4 „Mittagstraße Südseite“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes, vorrangig der Neuen Neustadt, sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Stadtteilzentrums Lübecker Straße weitgehend ausgeschlossen wird.

Ein weiteres Planungserfordernis besteht in der Sicherung der vorhandenen Grünfläche im nordwestlichen Geltungsbereich unmittelbar am Knotenpunkt Lübecker Straße/Mittagstraße. Hier besteht raumbildender Gehölzbestand, welcher über Festsetzung einer Grünfläche dauerhaft gesichert werden soll.

Darüber hinaus besteht ausreichendes Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung in den unbeplanten Innenbereich), so dass die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung genügt.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das „Magdeburger Märktekonzept definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung das Ende des Stadtteilzentrums Lübecker Straße im Süden mit der Mittagstraße. Insofern ist besonders unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potentiellen Flächen und Gebäude und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung eine Sicherung der südlich der Mittagstraße und östlich 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 Mittagstraße (Flurstück 301),
- im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 318/4, 322/14, 322/13 und 3623/324,
- im Süden von der Südgrenze der Flurstücke 3623/324, 3873/2 und 3874/2
- im Westen von der Ostgrenze der Lübecker Straße (Ostgrenze des Flurstückes 769/1).

Das Plangebiet liegt in der Flur 273 und hat eine Größe von ca. 35.680 m<sup>2</sup>.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich noch als gemischte Baufläche ausgewiesen, mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird

jedoch im Parallelverfahren eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche vorgenommen (aktueller Stand F-Plan-Änderung: 3. Entwurf).

Im Norden grenzt teilweise der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 133-3.1 „Lübecker Straße 122/123“ an, dieser schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Kaufland-SB-Warenhauses. Im Süden grenzt der B-Plan 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“ an. Dieser B-Plan hat noch keine Planreife.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Grundlage dafür bilden die ausschließlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung (§ 30 Abs. 1 und 3 BauGB) und zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 9 Abs. 2a BauGB.

Der Stadtrat beschloss am 06.09.07 die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes. Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 05.10. bis 05.11.07. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.09. bis 19.10.07. Im Ergebnis der Beteiligungen erfolgte eine erneute Entwurfsbearbeitung. Dieser zweite Entwurf zum B-Plan wurde am 26.03.09 vom Stadtrat beschlossen und vom 04.05. bis zum 10.06.09 öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der von der Entwurfsänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 24.04. bis zum 28.05.09. Während im ersten Planentwurf lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen wurden, ist im zweiten Entwurf zusätzlich die zulässige Art der Nutzung festgesetzt. Aus den erneuten Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein, das Aufstellungsverfahren konnte somit mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf der Basis der Festsetzungen des B-Planes sowie darüber hinaus gemäß § 34 BauGB zu prüfen.

#### **5. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Neue Neustadt. Es ist durch gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Werkzeugmaschinenfabrik mit Verwaltungs- und Produktionsgebäuden, welche teils saniert, teils unsaniert sind. Ein Parkplatz wurde neu errichtet. Es fanden Umnutzungen statt für kulturelle und gewerbliche Nutzungen, Teile des Geländes sind ungenutzt, ebenso stehen vor allem ehemalige Produktionshallen leer.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich ebenfalls sehr unterschiedlich dar. Im Westen grenzen eine kleine Wohnsiedlung und entlang der Mittagstraße vorrangig verschiedene gewerbliche und kirchliche Nutzungen an. Im Nordwesten und Norden grenzen vorrangig Geschäftshäuser mit Einzelhandels- und Büronutzung an, im weiteren Verlauf entlang der Lübecker Straße weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnnutzung. Im Süden grenzt zunächst ein Verwaltungsgebäude an, im weiteren Verlauf die überwiegend denkmalgeschützte Bebauung der ehemaligen Diamantbrauerei (zum großen Teil leerstehend). Danach folgt ein gewerblicher Komplex u.a. mit SB-Markt, Schnellrestaurant und Reifencenter. Östlich befinden sich verschiedene meist produzierende Gewerbebetriebe. Insgesamt handelt es sich beim Umfeld um eine Gemengelage mit hohem Gewerbeanteil. Für den südlich anschließenden Bereich wird ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt (B-Plan

134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“, Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht am 13.11.08, noch keine Planreife).

## **6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan trifft überwiegend 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 nördlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtteilzentrum Lübecker Straße weist das „Magdeburger Märktekonzept“ folgende Funktion 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 Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Stadtteilzentrum und damit die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung. Im Plangebiet selbst und im anschließenden Bereich besteht keine Wohnbebauung, welche einen Nahversorgungsbedarf begründen würde. Für den nichtzentrenrelevanten 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 gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

<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 Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Campingartikel
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör Landmaschinen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	Kohle, Mineralölerzeugnisse
	Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

Weiterhin trifft der B-Plan lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung, so dass es sich nur um einen sogenannte „einfachen“ Bebauungsplan handelt. Festgesetzt wurde über fast den gesamten Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Diese Einschränkung besteht in der Regelung des Störgrades der Gewerbetriebe. Aufgrund der im Westen und teils nach Nordosten angrenzenden Wohnbebauung und der nach Süden gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklung als gemischte Bauflächen sollen sich nur solche Betriebe ansiedeln, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung entspricht auch dem gegenwärtigen Charakter der ansässigen Unternehmen und bestehenden Nutzungen. Weiterhin wurde eine geringfügige Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits vorhandenen öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient der Sicherung vorhandenen Gehölzbestands, welcher im Knotenpunktsbereich Lübecker Straße/Mittagstraße ortsbildprägend und daher schützenswert ist. Außerdem dient er der Verbesserung des Kleinklimas in diesem von hoher Überbauung geprägten innerstädtischen Bereich. Die Sicherung kleinerer Grünflächen ist auch im Flächennutzungsplan als Zielstellung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung formuliert und entspricht den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 7. Flächenübersicht

	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	34.200	95,8
Private Grünfläche	1.400	3,9
Öffentliche Verkehrsfläche	100	0,6
Summe Plangebiet	35.700	100,0

## 8. 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. Ebenso besteht eine Einschränkung der zukünftigen Nutzung dahingehend, dass keine störenden Gewerbebetrieben angesiedelt werden dürfen. Diese Einschränkung ergibt sich jedoch aufgrund des vorhandenen Umfelds überwiegend auch bei derzeitiger Beurteilung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs vorrangig für die Einwohner des Stadtteils Neue Neustadt sowie die städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums Lübecker Straße.

Es entstehen mit der Planaufstellung keine neuen Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg, da keine zusätzlichen öffentlichen Flächen vorgesehen sind.