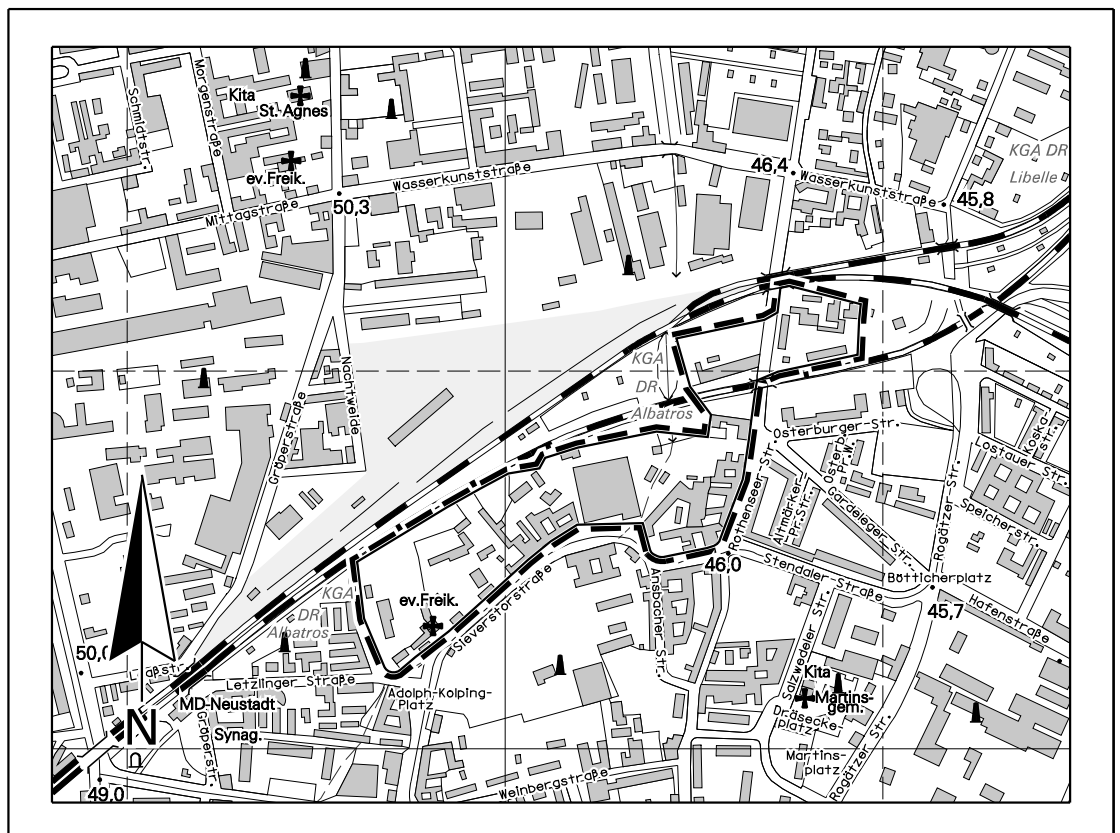


Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 174-4

NÖRDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: April 2010



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: 04/2010

Inhaltsverzeichnis

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

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 für den Stadtteil Alte Neustadt, ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung, den Standort Agnetenstraße als etablierten Versorgungsbereich in zentraler Wohngebietslage. Weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote runden die verbrauchernahe Versorgung im Stadtteil ab. Zudem strahlen die Lebensmittelanbieter im angrenzenden Stadtteilzentrum Lübecker Straße (z.B. Kaufland) auf den Stadtteil Alte Neustadt aus.

Das Stadtteilzentrum Lübecker Straße, der bestehende Nahversorgungsbereich in der Agnetenstraße und die vorhandenen Einzelhandelsstandorte sichern bisher die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Ohne verbindliches Baurecht ist bei Beurteilung gem. § 34 BauGB in Verbindung mit § 11 (3) BauNVO im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ soll die verbrauchernahe Versorgung gesichert werden. Die bestehenden Bereiche, insbesondere der Nahversorgungsbereich Agnetenstraße und der Einzelhandelsstandort in der Rogätzer Straße, sollen weiter gestärkt werden. Außerhalb dieser Bereiche sollen kleine Läden, im Sinne von Nachbarschaftsläden, zulässig sein.

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

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Plangebietes) fest.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Alten Neustadt und grenzt nördlich an den Stadtteil Neue Neustadt an. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,07 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 283/3, 1817/222, 1815/222, 1813/222, 1811/214, die südliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1809/213, verlängert auf die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 213/3 und 1401/211, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1401/211, verlängert auf die westliche Flur-

- stücksgrenze des Flurstücks 161/4 und dieser in nördlicher Richtung weiter folgend, die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 161/4 und 10048 (alle Flurstücke liegen in der Flur 275);
- im Osten durch die hintere Gebäudekante des letzten großen Hallengebäudes als gedachte Parallellinie ca. 35 m östlich der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10048 (Flur 275), verlängert auf die nördliche Begrenzung der Eisenbahnlinie Magdeburg – Stendal und dieser in westlicher Richtung weiter folgend, die westliche Straßenbegrenzung der Rothenseer Straße;
 - im Süden durch die nördlichen Straßenbegrenzungen der Stendaler Straße, der Sieverstorstraße und des Adolph-Kolping-Platzes;
 - im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 22/1 und 20/2 (Flur 274) verlängert auf die südliche Bahnbegrenzung der Bahnlinie Magdeburg – Stendal.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche und ein kleiner Bereich im Nordosten als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Alte Neustadt. Das Gebiet ist überwiegend geprägt durch eine geschlossene, straßenbegleitende, drei bis fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung und gewerbliche Flächen. Der Bereich der Sieverstorstraße wird weitestgehend geprägt durch unsanierte leerstehende Wohngebäude und ehemals gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen, wie beispielsweise die ungenutzte ehemalige „Kolping Villa“, einschließlich Grundstück und das leerstehende TGA-Gebäude. Gegenüber dem Plangebiet, südlich der Sieverstorstraße, existiert auf dem Gelände der ehemaligen Börde-Brauerei eine Brachfläche. Derzeit ist eine städtebauliche Entwicklung des Geländes nicht absehbar.

Das Plangebiet hat eine gute verkehrliche Infrastruktur. Die Haupteerschließungsstraßen des Plangebietes sind die Rothenseer Straße und die Sieverstorstraße. Das Gebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Über die Sieverstorstraße fährt die Straßenbahn der Linie 2, mit der die Stadtmitte in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar ist. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke nach Stendal und Berlin.

Die verbrauchernahe Versorgung des Gebietes ist über den Nahversorgungsbereich Agnetenstraße und den Einzelhandelsstandort im nördlichen Bereich der Rögätzer Straße gesichert. Für den Stadtteil Alte Neustadt und insbesondere für das zu beplanende Gebiet fungiert der Nahversorgungsbereich Agnetenstraße, südwestlich an den Planbereich angrenzend, als wichtiger Standort für die verbrauchernahe Versorgung. In den vergangenen Jahren konnten sich hier diverse Einzelhandelsunternehmen ansiedeln. Hier sind derzeit neben dem Magnetbetrieb E-aktiv Supermarkt mit einer Bäckerei, einem Blumengeschäft sowie einer Apotheke ausschließlich nahversorgungsrelevante Betriebsstätten verortet, die eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 850 m² auf sich vereinen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Reihe von Dienstleistungsein-

richtungen (z.B. Frisör, Stadtparkasse, Ärzte). Der Nahversorgungsstandort Agnetenstraße ist im Magdeburger Märktekonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt in der Alten Neustadt ist der Fachmarktstandort Rogätzer Straße. Neben einem Aldi Discountmarkt sind hier Fachmärkte aus den Sortimentsbereichen Getränke (Betreiber: Fristo), Drogeriewaren (Betreiber: Schlecker), Heimtierbedarf (Betreiber: Fressnapf) sowie ein kleiner Lotto-Zeitungskiosk ansässig. Ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt (Betreiber: NP Niedrigpreis) in der Rogätzer Straße (Höhe Peter-Paulstraße / Neue Feuerwache) rundet das Nahversorgungsangebot in der Alten Neustadt ab.

Im Bereich der Sieverstorstraße gibt es nur wenig Einzelhandel und gastronomische Angebote. In der Sieverstorstraße, westlich des Adolph-Kolping-Platzes gibt es im Plangebiet beispielsweise nur einen An- und Verkauf und eine Pizzeria.

Laut dem aktuellen Einzelhandelsgutachten zur Alten Neustadt haben die Einzelhandelsbetriebe in der Magdeburger Innenstadt und im nahegelegenen Stadtteilzentrum Lübecker Straße in der Neuen Neustadt einen erheblichen Einfluss auf das Handelsgeschehen im Stadtteil bzw. Einkaufsverhalten der Wohnbevölkerung. Insbesondere strahlt das Kaufland SB-Warenhaus im Kreuzungsbereich Lübecker Straße/ Mittagstraße auf die Alte Neustadt ab und übt einen hohen Einfluss auf den Handlungsspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Stadtteil Alte Neustadt aus.

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, 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. Die 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 Nahversorgungsreichen und
- der Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte.

Der in der Agnetenstraße befindliche Nahversorgungsbereich stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die Kategorie B ein. Nach dem Märktekonzept enthält ein Nahversorgungszentrum der Kategorie B einen Lebensmittel-Magnetbetrieb in der Größenordnung von ca. 400 bis 800 m² VK. Der Bereich Agnetenstraße wird im Märktekonzept als stabil eingeschätzt. Dennoch sind im

Bereich Typ B Angebotsergänzungen v. a. im Bereich Lebensmittel anzustreben, um den zentralen Versorgungsbereich perspektivisch zu sichern.

Für die Alte Neustadt wies das „Magdeburger Märktekonzept“ auf die Bevölkerungsprognose von 2015 hin. Demnach ist von einem stabilen Niveau der Wohnbevölkerung für 2015 auszugehen. In den letzten Jahren verzeichnete die Alte Neustadt erhebliche deutliche Wanderungsgewinne. Im Zeitraum von 1998 bis 2008 stieg die Einwohnerzahl um etwa 10 % auf heute ca. 9.600 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bietet ausreichend Potenzial für den Ausbau und die Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte und des Nahversorgungszentrums in der Agnetenstraße.

Auf der Basis der Kaufkraftanalyse und der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Alte Neustadt kommen das „Magdeburger Märktekonzept“ und ein zusätzliches Gutachten zur Alten Neustadt zu der Empfehlung, dass für die kommenden Jahre vorrangig die Qualitäts- und Standortsicherung der definierten Einzelhandelsstandorte im Vordergrund stehen muss.

Eine Lenkung der Ansiedlungsbegehren weiterer Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsbereiche ist deshalb städtebaulich erforderlich. Auswirkungen sind zu erwarten, soweit es sich um sogenannte Magnetbetriebe handelt, also Lebensmitteldiscountmärkte, Vollversorger oder sonstige Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ab einer Größe von ca. 700 bis 800 m² Verkaufsfläche, welche im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich in Wohngebieten zur Gebietsversorgung zulässig wären.

Die bestehende straßenbegleitende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, teilweise mit Gewerbeunterlagerung. In diesem Bereich wird zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² ausnahmsweise zugelassen, soweit es sich um die Nutzung oder Umnutzung bestehender Ladenlokale handelt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, zudem sollen die Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandene Bausubstanz nicht eingeschränkt werden, um die gewünschte Sanierung und Belebung des Stadtteils nicht zu erschweren. Diese Einzelstandorte ergänzen die Handelsstruktur der Alten Neustadt.

Mit der Planaufstellung und der entsprechenden Festsetzung 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 wird folgende Festsetzung getroffen:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 (2a) BauGB ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Nachbarschaftsläden bis zu einer Größe von max. 400m² Verkaufsfläche für die Gebietsversorgung zulässig, wenn bestehende oder leerstehende Ladenlokale genutzt bzw. wiedergenutzt oder umgenutzt werden.

Diese Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten generell bis zur Schwelle der sogenannten „Nachbarschaftsläden“ mit einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche. Die diesbezügliche Festsetzung gestattet, die Wieder- oder Umnutzung bereits bestehender kleiner Läden im Erdgeschoss der bestehenden Gebäude. Der Bestand und die Entwicklung der Nahversorgungsbereiche wird mit der Festsetzung nicht gefährdet.

6. Zentrenrelevante Sortimente

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

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

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 Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkung ist entschädigungslos möglich. Vielmehr ist sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märtekonzepes“ 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 Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfs und damit die städtebauliche Qualität des Wohnstandortes.

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.