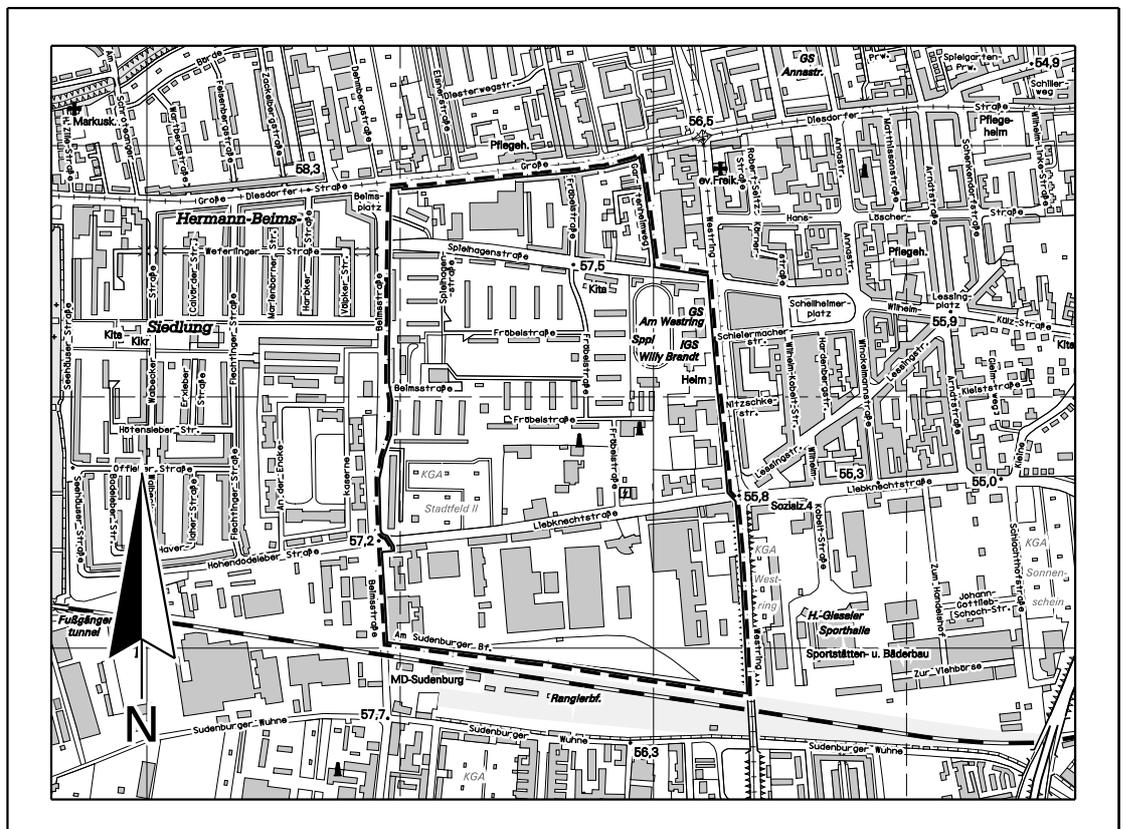




Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 315-3

GROÙE DIESDORFER STRASSE - LIEBKNECHTSTRASSE

Stand: Juli 2010



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 06/2010

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 2
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 2
4.	Städtebauliche Einordnung, Bestand	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.

Der Bebauungsplan Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße - Liebknechtstraße“ 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 südliche Straßenbegrenzung der Großen Diesdorfer Straße;
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Gartenheimweg, die nördliche Straßenbegrenzung der Spielhagenstraße und die westliche Straßenbegrenzung der Straße Westring;
- im Süden durch die nördliche Bahnbegrenzung der Bahnlinie Magdeburg – Braunschweig
- und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Beimsstraße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 61,58 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der gemäß § 34 BauGB behandelt werden kann. Für den Bereich nördlich und südlich der Liebknechtstraße gibt es bereits Bebauungspläne, für die Aufstellungsbeschlüsse aus dem Jahr 1995 vorliegen. Die beiden Bebauungspläne Nr. 315-1 „Liebknechtstraße Südseite“ und Nr. 315-2 „Liebknechtstraße Nordseite“ wurden nicht weiter bearbeitet. Es ist beabsichtigt, die beiden Bebauungspläne aufzuheben, da die damaligen Planungsziele nicht mehr aktuell sind, außer die Planungsziele bezüglich des Einzelhandels. Die Einzelhandelsplanziele der beiden Bebauungspläne wurden in den neuen Bebauungsplan Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße -

Liebknechtstraße“ integriert. Demzufolge überlagert der neue Bebauungsplan auch die Geltungsbereichsgrenzen der B-Pläne Nr. 315-1 und Nr. 315-2.

Der Bebauungsplan Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße - Liebknechtstraße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich des Plangebiets überwiegend als Wohnbaufläche und der südliche Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

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 der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich in Stadtfeld West, südlich der Großen Diesdorfer Straße, westlich des Westrings, nördlich der Bahnlinie und westlich der Beimsstraße.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, zwischen dem Beimsplatz und der Fröbelstraße, befindet sich der Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße/ Beimsplatz. In den vergangenen Jahren konnten sich hier diverse Einzelhandelsunternehmen ansiedeln. Neben dem Aldi, dem Rewe, dem Netto und dem Dänischen Bettenhaus gibt es noch mehrere Dienstleitungen, wie Frisör und Reisebüro sowie gastronomische Angebote.

Südlich der Spielhagenstraße, an den Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße/ Beimsplatz angrenzend, befindet sich der Wohnkomplex Spielhagenstraße aus den 1960er Jahren.

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 und Autowasch- und Serviceanlagen sowie einem Einzelhandelsstandort. Hier haben sich neben dem Magnetbetreiber Penny-Markt auch ein Bäcker, ein Asia-Imbiss und ein kleines Bekleidungsgeschäft etabliert. Der Abschnitt zwischen der Fröbelstraße und dem Westring weist eine Versorgungsanlage (Heizhaus), ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, eine Tankstelle und eine Behindertenwerkstatt auf.

Der südliche Bereich des Plangebiets weist einen relativ hohen 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 sowie kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe). Lediglich im Osten des Gebietes gibt es einen Abschnitt mit leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Armaturen- und Maschinenfabrik Polte, zuletzt als Amts- und Arbeitsgericht genutzt.

Insgesamt beinhaltet das Plangebiet mehrere potentielle Fläche, die aufgrund ihrer Lage für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte für potentielle Investoren interessant sind, jedoch den Zielen des Magdeburger Märktekonzepts zuwiderlaufen würden.

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 Großen Diesdorfer Straße als auch von der Spielhagenstraße mit dem PKW anzufahren. Über die Große 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 Großen Diesdorfer Straße und der Spielhagenstraße).

Die beiden Lebensmittelmärkte (Aldi und Rewe) 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 Jahren 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, Große 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 Spielhagenstraße/ Beimsplatz 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 Nr. 311-1 „Hohendodeleber Straße“, Nr. 315-1 „Liebknechtstraße Südseite“ und Nr. 315-2 „Liebknechtstraße Nordseite“ aus dem Jahr 1995 enthalten als gemeinsames 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 im Bereich Liebknechtstraße entstandenen Lebensmittelmärkte Penny-Markt und Netto (der Netto ist bereits leer gezogen), für die Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurden, waren der Anlass zur Aufstellung der zuvor genannten Bebauungspläne. Die Situation hat sich in den folgenden Jahren insofern entspannt, als diese Industriebranchen 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. Der Bebauungsplan Nr. 311-1 „Hohendodeleber Straße“ wurde bereits im Juni 2009 zur Satzung gebracht (Amtsblatt Nr. 24 vom 19.06.2009). Er schließt Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Die B-Pläne Nr. 315-1 „Liebknechtstraße Südseite“ und Nr. 315-2 „Liebknechtstraße Nordseite“, für diese bisher nur Aufstellungsbeschlüsse aus dem Jahr 1995 vorliegen, werden aufgehoben und in den neuen Geltungsbereich des jetzigen Plangebiets im B-Plan Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße - Liebknechtstraße“ integriert.

Um das bestehende Nahversorgungszentrum zu sichern und in der weiteren 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 400m² Verkaufsfläche besteht ein gewisser Spielraum, bestehende Ladenlokale weiterzunutzen oder umzunutzen. Mit dieser Festsetzung ist eine Sicherung der bestehenden Ladenzonen, insbesondere im Bereich der Liebknechtstraße, gewährleistet. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung dennoch eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Nahversorgungszentrum.

Für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel hingegen, sollen keine weiteren Beschränkungen erfolgen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum zu geben.

Für das Plangebiet werden folgende differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1: Die Fläche im Bereich 1 stellt den Raum des Nahversorgungsbereiches Spielhagenstraße/ Beimsplatz 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 Gastronomie erwünscht.

Bereich 2: Dieser Bereich umfasst das gesamte Plangebiet. Ausgenommen sind die Bereiche 1 und 3. Hier sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Bei dem Bereich handelt es sich um ein Wohngebiet, welches keinen Einzelhandel enthält.

Bereich 3: Dieser Bereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung entlang der Liebknechtstraße. Hier sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von maximal 400m² Verkaufsfläche im Sinne von Nachbarschaftsläden in bestehenden Gebäuden zulässig. Dieser Ladentyp stellt aufgrund seines eng gefassten Einzugsbereichs keine Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum dar.

Der Grund dieser Festsetzung ist die zum Teil leerstehende denkmalgeschützte Bausubstanz entlang der Liebknechtstraße. Es sollen so bessere Nutzungsmöglichkeiten für die Wiederbelebung leerstehender Gebäude- bzw. Gebäudeteile entlang der Liebknechtstraße geschaffen werden. Zudem würde der vorhandene Einzelhandelsstandort (Penny) nördlich der Liebknechtstraße durch Nachbarschaftsläden ergänzt werden. Der vorhandene Einzelhandelsstandort in der Liebknechtsstraße ist über den Bestandsschutz gesichert.

6. Zentrenrelevante Sortimente

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß dem „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,
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte,	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör
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 (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser,
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

<i>Zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente</i>
	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 der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Gleichermaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Vielmehr sind sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzepts“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 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 seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs.

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

In der Folge entstehen der Landeshauptstadt Magdeburg keine Kosten, da keine baulichen Vorhaben von Seiten der Stadt vorbereitet, sondern lediglich die Versorgungsbereiche, im Rahmen der Möglichkeiten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, gesichert werden.