

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 2
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Verfahren	Seite 4
5.	Städtebauliche Einordnung	Seite 4
6.	Begründung der Festsetzungen	Seite 4
7.	Zentrenrelevante Sortimente	Seite 6
8.	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 ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung die Nahversorgungsbereiche für die Stadtteile Alt- und Neu- Olvenstedt um den Olvenstedter Stern, den Olvenstedter Scheid und den Freiheitsplatz. Diese bestehenden Zentren sichern bisher im wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Sie werden ergänzt durch vier weitere SB-Märkte in Kombination mit weiteren kleineren Läden an den Standorten Marktbreite, Rennebogen, Weizengrund und Agrarstraße.

Für Teile von Alt und Neu Olvenstedt besteht in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet bereits verbindliches Baurecht über rechtskräftige Bebauungspläne, wie z.B. für den Bebauungsplan Nr. 228-1 „Alt Olvenstedt, den Bebauungsplan 301-2 „Olvenstedt 5.2“ und den Bebauungsplan 301-3 „St.- Josef-Str.“. Ohne verbindliches Baurecht ist bei Beurteilung gem. § 34 BauGB im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 229-1 „Olvenstedt“ soll die verbrauchernahe Versorgung gesichert werden. 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

Die Stadtteile Alt- und Neu-Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg liegen im Nordwesten der Stadt. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand den Olvenstedter Stern, den Olvenstedter Scheid und den Freiheitsplatz als Nahversorgungsbereiche für die Stadtteile Alt- und Neu- Olvenstedt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 140,50 ha und wird umgrenzt:

- im Norden von der Südseite der Ostendorfer Straße, der Westseite der Friedrich-Engels-Straße in Verlängerung bis auf die Südseite der Birkenallee, der Südseite der Birkenallee, der Westseite der Friedrich Aue Straße in Verlängerung bis auf die Südseite des Klusweges, der Südseite des Klusweges bis zur Westgrenze des Flurstückes 201 (Flur 509), von der Westgrenze des Flurstückes 201 (Flur 509), der Nordseite der Olvenstedter Chaussee, der Südseite der St.-Josef-Straße, von der Süd- und Ostgrenze des B- Pla-

nes Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“, von der Südseite Birkenallee und des Olvenstedter Graseweges,

- im Osten von der Westseite des Olvenstedter Graseweges, den Westgrenzen der Flurstücke 168/1, 167 in Verlängerung über 169 zu den Westgrenzen der Flurstücke 191, 195, 197/2 in Verlängerung über die Flurstücke 198, 197 (Flur 515) bis zum Flurstück 2517/34, den Nordgrenzen der Flurstücke 2517/34, 2516/34, 2514/34, 2693/34, 2692/34 (Flur 272), von der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 2695/34, von den Westgrenzen der Flurstückes 2696/34, 2697/34, 2698/34 (Flur 272), in Verlängerung der Südgrenze des Flurstückes 2698/34 bis zur Nordgrenze des Flurstückes 259/4 über den Olvenstedter Scheid, den Westgrenzen der Flurstücke 259/4, 258/4, 257/4, 256/4, 255/4, 254/4 (alle Flur 512), den Nordgrenzen der Flurstücke 38, 45, 39, 106, 107, 108, 109, 110, 113/1, 254/114, 234/181, 10000, 181/1, von der Nord- und Westgrenze des Flurstückes 10002, den Westgrenzen der Flurstücke 183, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 10006, 10007 (alle Flur 512),
- im Süden von der Nordseite der Olvenstedter Chaussee bis zur Einmündung Rosengrund, von der Nordwestseite des Rosengrundes, der Nordseite des Tulpengrundes, den Ost- Nord- und Westgrenzen des B- Planes Nr. 301-2“Olvenstedt 5.2“ bis zum Sternbogen, von der Südseite des Sternbogens bis zur Einmündung des Gerstengrundes, von der Südseite des Gerstengrundes,
- im Westen von der Ostseite des Weizengrundes, der südlichen Straßenbegrenzung der Helmstedter Chaussee bis zur Ostseite Agrarstraße, der Ostseite Agrarstraße bis zur Ostendorfer Straße.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 229-1 „Olvenstedt“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich ganz überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen, kleine Teile als gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und als Grünflächen.

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

4. Verfahren

Der Stadtrat beschloss am 22.01.2009 die Aufstellung und den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom 20.02.09 bis zum 23.03.09. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.02.09 bis zum 13.03.09. Aus diesem Beteiligungsverfahren ging eine abwägungsrelevante Stellungnahme ein.

Mit dem 2. Entwurf vom August 2010 wurde der Geltungsbereich geändert. Die Fläche westlich der Straße „Weizengrund“ wurde aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Für den herausgelösten Bereich wurde ein Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet. Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie die Errichtung von Einfamilienhäusern. Die planungsrechtliche Grundlage

für die Umsetzung des Vorhabens ist mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 229-1 „Olvenstedt“ nicht gegeben, da dieser ausschließlich für die Sicherung und Steuerung der verbrauchernahe Versorgung im Plangebiet aufgestellt wurde und somit nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Dabei bleibt die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB unberührt. In Folge dessen wurde es notwendig, das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229-1 „Olvenstedt“ herauszulösen. Die Festsetzungen des Ursprungsentwurfs bleiben bestehen.

5. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg und umfasst große Teile der Stadtteile Alt- und Neu- Olvenstedts.

Das Plangebiet ist ganz überwiegend gekennzeichnet durch Wohnnutzung. Prägend sind die Geschosswohnungsbauten der 80er Jahre sowie die dazugehörige Infrastruktur, wie Ärztehäuser, Alten- und Pflegeheime, Schulen und Kindertagesstätten. Insgesamt weist das Plangebiet überwiegend eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsdichte auf.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Olvenstedter Graseweg, im Westen durch den Weizengrund und im Süden durch den Neuen Rennweg (B 1) als Hauptnetzstraßen erschlossen. Die inneren Haupteinzelerschließungsstraßen sind die Olvenstedter Chaussee, der Bruno-Beye-, Bruno-Taut- und Scharnhorstring sowie der Olvenstedter Scheid.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet sehr gut durch Straßenbahnlinien entlang des Bruno-Beye-Ringes und des Bruno-Taut-Ringes erschlossen.

Am Olvenstedter Stern und am Olvenstedter Scheid bestehen die Nahversorgungszentren des Stadtteils Neu Olvenstedt. Teilweise liegt der Versorgungsbereich Olvenstedter Stern im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 301-2 „Olvenstedt 5.2“. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Einzelhandel sind mit dem Märktekonzept vereinbar. Durch die Kombination mit der Straßenbahnhaltestelle, dem Parkhaus, ergänzenden gesundheitlichen Angeboten, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie, dem Alten- und Pflegeheim und gut gestalteten öffentlichen Freiflächen ist hier eine erhaltenswerte und entwicklungsfähige städtebauliche Gesamtsituation entstanden, welche den gesamten Stadtteil nachhaltig prägt.

Eine weitere Konzentration von Einzelhandelsbetrieben besteht am Olvenstedter Scheid. Hier sind derzeit folgende Versorgungseinrichtungen vorhanden: Aldi- und ein Netto-Lebensmittelmarkt, Schlecker-Drogeriemarkt, Apotheke, Blumengeschäft, Bäcker, Zeitungskiosk und zwei gastronomische Einrichtungen.

In Alt Olvenstedt sind um den Freiheitsplatz als Nahversorgungsbereich einige wenige Läden und Dienstleistungsangebote sowie in der Agrarstraße ein Aldi-Lebensmittel-Discounter vorhanden.

6. 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. 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

Der am Olvenstedter Stern befindliche Nahversorgungsbereich stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die (höchste) Kategorie A ein. Dieses Nahversorgungszentrum weist ein etabliertes Versorgungszentrum mit Vollsortimenter und Discounter auf.

Der Olvenstedter Scheid ist ein Nahversorgungsbereich der Kategorie B mit folgender Charakteristik:

- etabliertes Versorgungszentrum in zentraler Wohngebietslage
- ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (z.B. Apotheke, Ärztezentrum).

Der Freiheitsplatz in Alt Olvenstedt ist ein Nahversorgungsbereich der Kategorie C. Er befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil und ist sehr gut erreichbar. Hier fehlt es jedoch an nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen aufgrund der fehlenden Flächenpotentials.

Das Magdeburger Märktekonzept analysiert für Neu Olvenstedt aber auch eine zunehmende Leerstandsquote im zentralen Versorgungsbereich Olvenstedter Stern. Die bipolare Struktur wurde aufgrund von mangelnden Perspektiven des ehemaligen nördlichen Pols aufgegeben. Damit entfiel die Zusatzbezeichnung „Marktbreite“. Für den Olvenstedter Scheid wird eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmittelsektor für den Stadtteil analysiert. Für Neu Olvenstedt wird im Märktekonzept auf einen erheblichen Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren hingewiesen. Nach den neusten Zahlen des Amtes für Statistik hat Neu Olvenstedt seit 1991 ca. 20.700 Einwohner verloren. Das entspricht einem Rückgang um ca. 64 %. (Stand 31.12.2009). Dagegen hat Alt Olvenstedt erhebliche Einwohnerzuwächse zu verzeichnen. Seit 1991 sind in Alt Olvenstedt ca. 1.500 Einwohner hinzugekommen. Das entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 58% (Stand 31.12.2009).

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 Olvenstedt in besonderem Maße. 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 in der Größe von ca. 700 bis 800 m² Verkaufsfläche, welche im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich in Wohngebieten zur Gebietsversorgung zulässig wären.

Einzelhandelsgeschäfte bis 400 m² sollen in ihrer Zulässigkeit hingegen nicht beschränkt werden, soweit bestehende Gebäude genutzt oder umgenutzt werden. Von Betrieben dieser Größenordnung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten, sie können hingegen die verbrauchernahe Versorgung ergänzen (z.B. Backwaren, Gemüse, Zeitschriften, Kioske) und leerstehende Gebäude wiederbeleben. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen somit differenziert für eine angemessene Versorgung der Wohnbevölkerung und gestatten einen begrenzten Ansiedlungsspielraum für entsprechende Anbieter unter marktwirtschaftlichen Aspekten.

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 verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung.

Für das Plangebiet werden folgende differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1:

Die Flächen im Bereich 1 stellen den Raum der Nahversorgungsbereiche Olvenstedter Stern, Olvenstedter Scheid und Freiheitsplatz dar. Hier soll sich Einzelhandel bis zur Grenze der Großflächigkeit 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:

Dieser Bereich umfasst das gesamte sonstige Plangebiet. Hier ist Einzelhandel generell nur noch bis zur Schwelle der sogenannten „Nachbarschaftsläden“ mit einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn bestehende Gebäude genutzt oder umgenutzt werden. Die diesbezügliche Festsetzung gestattet wie bereits ausgeführt ausreichenden Spielraum für die Ansiedlung weiterer kleiner Läden zur Gebietsversorgung im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau-nutzungsverordnung, ohne den Bestand und die Entwicklung der Nahversorgungsbereiche zu gefährden.

7. Zentrenrelevante Sortimente

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

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
---	---

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, Elektro- großgeräte (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)

8. 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. Gleichermäßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen 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 des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffener sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen 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.