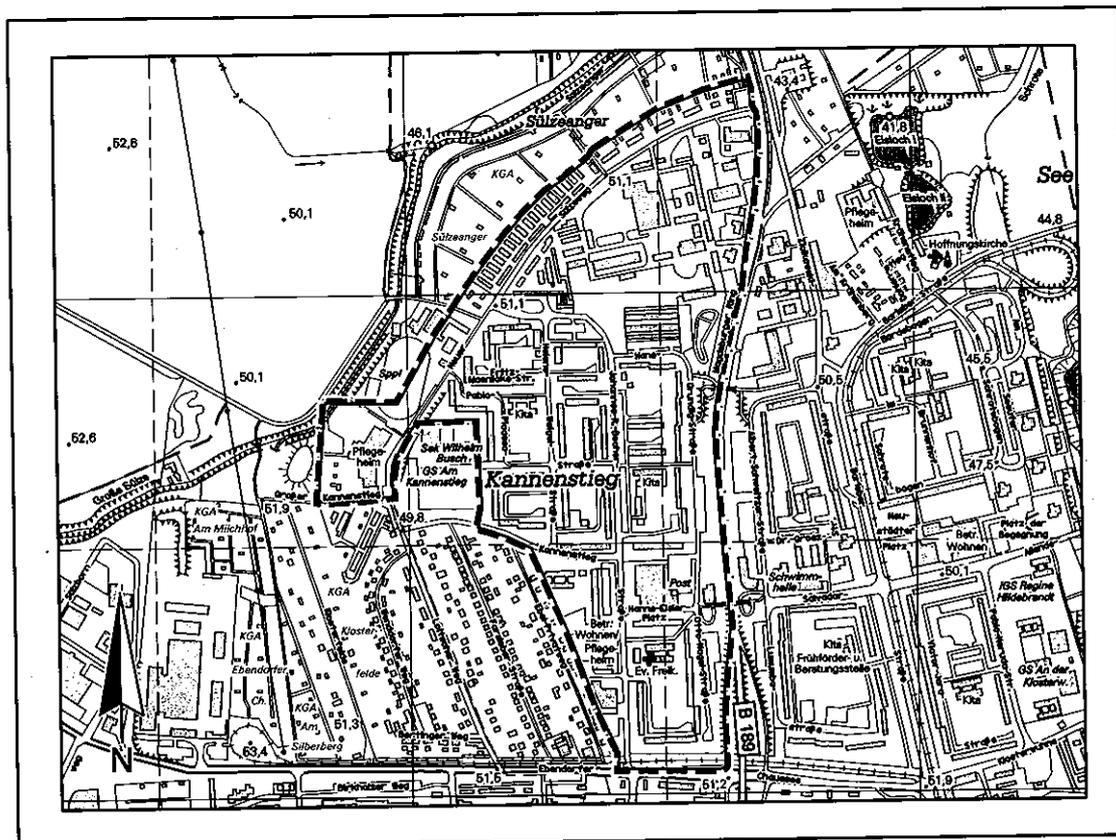




## Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 114-1

### HANNS-EISLER-PLATZ

Stand: September 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 Stadtkartenauszuges: 10/2010

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	2
4. Städtebauliche Einordnung, Bestand	3
5. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes	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 114-1 „Hanns-Eisler-Platz“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes, vorrangig des Kannenstiegs, sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld des Nahversorgungszentrums Hanns-Eisler-Platz 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 Nahversorgungszentrums zu befürchten ist.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung, den Nahversorgungsbereich Hanns-Eisler-Platz für die Ortslage Kannenstieg. Die im Umfeld für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben geeigneten Flächen sollen deshalb zum Schutz dieses Nahversorgungsbereiches über eine geeignete Bauleitplanung so gesichert werden, dass keine die Nahversorgung gefährdenden Ansiedlungen zulässig sind.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden entlang der Nordgrenze der Flurstücke 26/20, 26/19, 26/6, 26/12, 26/9, verlängert auf die Nordwestgrenze der Flurstücke 222, 10020, 10021, 10003, und 221, von der Nordwestgrenze der Flurstücke 204/28, 209/28, 235, 227, 228, 28/19, 28/20, 229, 231, 232, 233, 28/13, 28/14, 28/15, 28/16, 28/33 (Flur 289)
- im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 28/33, 10032, 10030 (Flur 289), 10089, 10038, 10085, 10053, 10054, 10067, 10069, 10073 verlängert auf die Westseite des Magdeburger Ringes und der Ostseite des Flurstücks 435 (Flur 286)
- im Süden von der Nordgrenze der Ebendorfer Chaussee (Flurstück 434 Flur 286)
- im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 357, 10009, 302, 10008, 300, 298, 297, der Südgrenze des Kannenstiegs (Flurstück 10094), der Ost-, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 278 (Flur 286) verlängert bis auf die Ostseite der Straße Neuer Sülzeweg, der Nordseite der Straße Großer Kannenstieg (Flurstück 49), der Westseite der Flurstücke 100/27, 27/9, 27/8, 27/1, 57/12, 26/2, 26/6, 26/19, 26/20 (Flur 289).

Das Plangebiet liegt in der Flur 286 sowie 289. Es hat eine Größe von ca. 58,5 ha.

## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 114-1 „Hanns-Eisler-Platz“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche, Grünfläche und gewerbliche 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 liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg, im Stadtteil Kannenstieg, und orientiert sich entlang der Johannes-R.-Becher-Straße. Es ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung ist nicht einheitlich und variiert von offener bis geschlossener Bebauung und wird dominiert von 6-geschossigen und 10-geschossigen Plattenbauten. Das Umfeld des Plangebietes stellt sich ebenfalls sehr unterschiedlich dar. Es grenzt eine Kleingartenanlage im Norden an, im Osten befindet sich der Magdeburger Ring, im Süden das Wohngebiet „Milchweg“ mit vorrangig 5-geschossigen Plattenbauten und im Westen befindet sich eine Siedlung mit Einfamilienhausbebauung.

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

Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von verbrauchernahen Versorgungsbereichen. 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.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil ist das Sortimentskonzept, d.h. bestimmte Sortimente sollen nur in zentralen Lagen zugelassen werden, also hier im Nahversorgungsbereich Hanns-Eisler-Platz.

Um den Nahversorgungsbereich 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 Nahversorgungsbereich.

Für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel 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 Hanns-Eisler-Platz 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:**

Im Bereich 2 befindet sich bereits ein Lebensmitteldiscounter mit einer Größe von ca. 550m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mit ergänzenden Läden sowie darüber liegenden Dienstleistungsgewerben und gesundheitlichen Nutzungen. Dieser Standort ist über den reinen Bestandsschutz hinaus zu sichern, da es sich hierbei um einen etablierten und gefestigten Standort handelt, welcher allerdings nicht den Status eines Nahversorgungsbereichs aufweist und sich aufgrund der Größe des Einzugsgebietes auch nicht als Nahversorgungsbereich entwickeln soll. Der Bereich wird somit über eine textliche Festsetzung in seiner derzeitigen Lage und Größe als nicht integrierter Standort gesichert.

**Bereich 3:**

Dieser Bereich umfasst das gesamte sonstige Plangebiet. Hier ist der Einzelhandel generell nur noch bis zur Schwelle der sogenannten „Nachbarschaftsläden“ mit einer Größe von max. 400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die diesbezügliche Festsetzung gestattet wie bereits ausgeführt ausreichend Spielraum für die Ansiedlung weiterer kleiner Läden zur Gebietsversorgung im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, ohne den Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Hanns-Eisler-Platz zu gefährden.

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

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren Blumen, zoologischer Bedarf Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige 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 Antiquitäten, Kunstgegenstände	Möbel Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf Teppiche, Auslegeware, Rahmen Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär, (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, Eisenwaren, Holz, -materialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (inkl. Vasen), Garten-

	möbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, 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)
--	--

## 6. 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. Der Bebauungsplan schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer dahingehend ein, dass eine Vermietung und Verpachtung bzw. ein Verkauf zum Zwecke des Einzelhandels eingeschränkt wird.

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 und die städtebauliche Qualität des Nahversorgungsreiches Hanns-Eisler-Platz.

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.