Landeshauptstadt Magdeburg

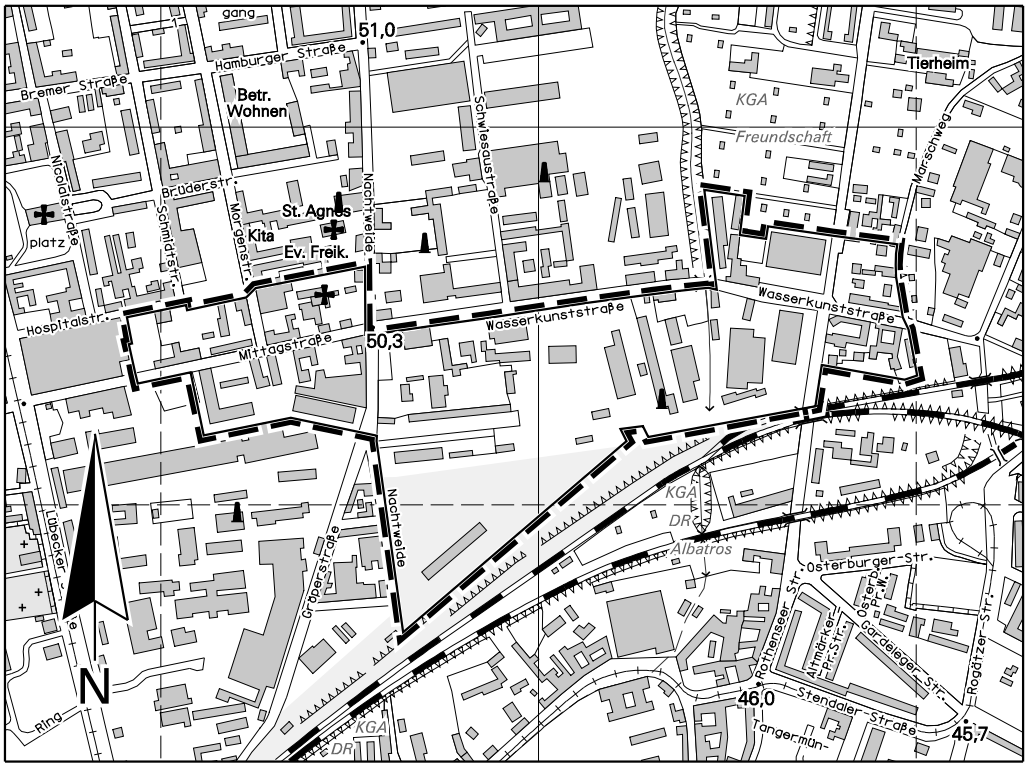
DS0530/10 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 134-6

SÜDLICH WASSERKUNSTSTRASSE

Stand: November 2010



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 11/2010

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

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 5
7.	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 an die Hand gegeben. 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 Neue Neustadt, ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung, den Standort Lübecker Straße als Zentrenbereich. Die Lübecker Straße ist ein gewachsenes Stadtteilzentrum mit sehr guter Ausstattung im Lebensmittelbereich (Kaufland). Zudem gibt es ergänzende Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Es besteht ein breiter Nutzungsmix aus Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Das Stadtteilzentrum Lübecker Straße sichert mit seinem breiten Angebot bisher die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB im Stadtteil.

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. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“ soll die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere das Stadteilzentrum Lübecker Straße, gesichert und weiter gestärkt werden. Darum sollen im Planbereich Festsetzungen getroffen werden, die den zentrenrelevanten Einzelhandel zum Teil ausschließen und zum Teil hinsichtlich der Verkaufsfläche beschränkt.

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 südlichen Bereich der Neuen Neustadt und grenzt im Süden an den Stadtteil Alte Neustadt an. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,4 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der Hospitalstraße und der Schmidtstraße; die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücksnummern 10068, 130/3, 130/2, 124, 49/1, 1097/48 in der Flur 273; die westliche Straßenbegrenzung der Straße Nachtweide; die südliche Straßenbegrenzung der Wasserkunststraße; die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 651/208, 759/208, 1638/208 in der Flur 275 sowie die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1638/208, 1639/208, 659/208, 802/208, 208/9, 1175/141, 1134/142,

- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße Marschweg und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1657/55,
- im Süden durch die nördliche Bahnbegrenzung der Bahnlinie Magdeburg – Berlin; die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 10061 und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 211/7, 10034, 276/4 (Flur 275),
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Nachtweide, die südliche Grenze des Flurstücks 10214 und die östlichen Geltungsbereichsgrenzen der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 134-4 „Mittagsstraße Südseite“ und Nr. 133-1.1 „Lübecker Straße 122/123“.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. § 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 der Vogelschutzrichtlinie werden nicht beeinträchtigt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Neue Neustadt. In den letzten Jahren verzeichnete die Neue Neustadt erhebliche Bevölkerungsverluste. Im Zeitraum von 1991 bis 2009 sank die Einwohnerzahl von 18.624 auf 13.684 Einwohner ab (Magdeburger Statistische Blätter, Heft 74, S. 35). Dies entspricht einem Einwohnerverlust von ca. 26,5 %. Seit 2004 ist die Einwohnerzahl von 13.572 Einwohnern leicht gestiegen und mit nun ca. 13.700 Einwohner relativ stabil.

Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich geprägt. Der nördliche Bereich der Mittagsstraße wird von einer dreigeschossigen Wohnbebauung gesäumt. Zum Teil beinhaltet diese gewerbliche Unterlagerungen.

Der südliche Bereich der Mittagsstraße ist vor allem durch kleine und mittelständische Betriebe gewerblich geprägt. Hier gibt es moderne mehrgeschossige gewerblich genutzte Gebäude. Die straßenbegleitende gewerbliche Nutzung ist wie auch die Grundstücke kleinteilig strukturiert. Im hinteren Bereich sind die Grundstücke sehr großflächig. Die Geschossigkeit ist heterogen. So gibt es straßenbegleitend zwei- bis viergeschossige Gebäude.

Der südliche Bereich der Wasserkunststraße ist ebenfalls gewerblich geprägt. Zum Teil gibt es aber auch größere Flächen mit Hallengebäuden die untergenutzt bzw. ungenutzt sind. Die Geschossigkeit ist sehr heterogen und reicht von eingeschossigen bis zu viergeschossigen Gebäuden. Südlich der Wasserkunststraße, in 3. Baureihe hinter dem straßenbegleitenden Gewerbe und an der Straße Nachtweide angrenzend, befindet sich ein ehemaliger denkmalgeschützter Schulkomplex mit Sportplatz, der seit 2002 leer steht. Er nimmt ein Fläche von ca. 9.200 m² ein.

Der östliche Bereich des Plangebiets, östlich der Rothenseer Straße, ist ebenfalls gewerblich geprägt aber in wesentlich kleinere Strukturen untergliedert. Zudem ist die Bebauung in dem Gebiet überwiegend zweigeschossig.

Das Plangebiet hat eine gute verkehrliche Infrastruktur. Die Haupterschließungsstraßen sind die Mittagstraße, die in die Wasserkunststraße übergeht und die in nordsüdlicher Richtung verlaufenden Straßen Nachtweide und Rothenseer Straße. Westlich des Plangebiets befindet sich die Lübecker Straße. Hier fährt die städtische Bus- und Straßenbahnlinie. Südlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke nach Berlin.

Die verbrauchernahe Versorgung des Gebietes ist über das angrenzende Stadtteilzentrum Lübecker Straße gesichert. Für das Stadteilzentrum Lübecker Straße wurde eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.800 m² verortet, wobei davon ca. 8.100 m² Verkaufsfläche dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zuzuordnen sind. Darüber hinaus verfügt das Stadtteilzentrum über einen breiten Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Damit besitzt das Stadtteilzentrum eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung in der Neuen Neustadt (GMA-Gutachten, Stadtteil Neue Neustadt/ Mittagstraße, September 2009).

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 Trägern 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 Nahversorgungsbereichen und
- der Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte.

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.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Bereich Mittagstraße gibt es in der straßenbegleitenden Bebauung zum Teil gewerbliche Unterlagerungen. In diesem Bereich, Nahe des Stadtteilzentrums Lübecker Straße, soll zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 400 m² Verkaufsfläche für die Gebietsversorgung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um die Nutzung oder Umnutzung bestehender straßenbegleitender Gebäude handelt.

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 bestehenden Versorgungsbereiche wird mit der Festsetzung nicht gefährdet.

Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, zudem sollen die Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandene Bausubstanz an der Mittagstraße nicht eingeschränkt werden, um die gewünschte Sanierung und Belebung des Stadtteils nicht zu erschweren. Diese Einzelstandorte ergänzen die Handelsstruktur der Neuen Neustadt.

Im übrigen Plangebiet soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden um das Nahversorgungszentrum Lübecker Straße und bestehende kleinteilige Einzelhandelsstandorte nicht zu gefährden.

Mit dem Planentwurf und den entsprechenden Festsetzungen für das Plangebiet erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unter dem städtebaulichen Ziel der Sicherung der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung.

6. Zentrenrelevante Sortimente

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ 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, Antiquitäten, Kunstgegenstände	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. Gleichermaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkung ist entschädigungslos möglich. Vielmehr ist 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 Betroffenen 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.

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.