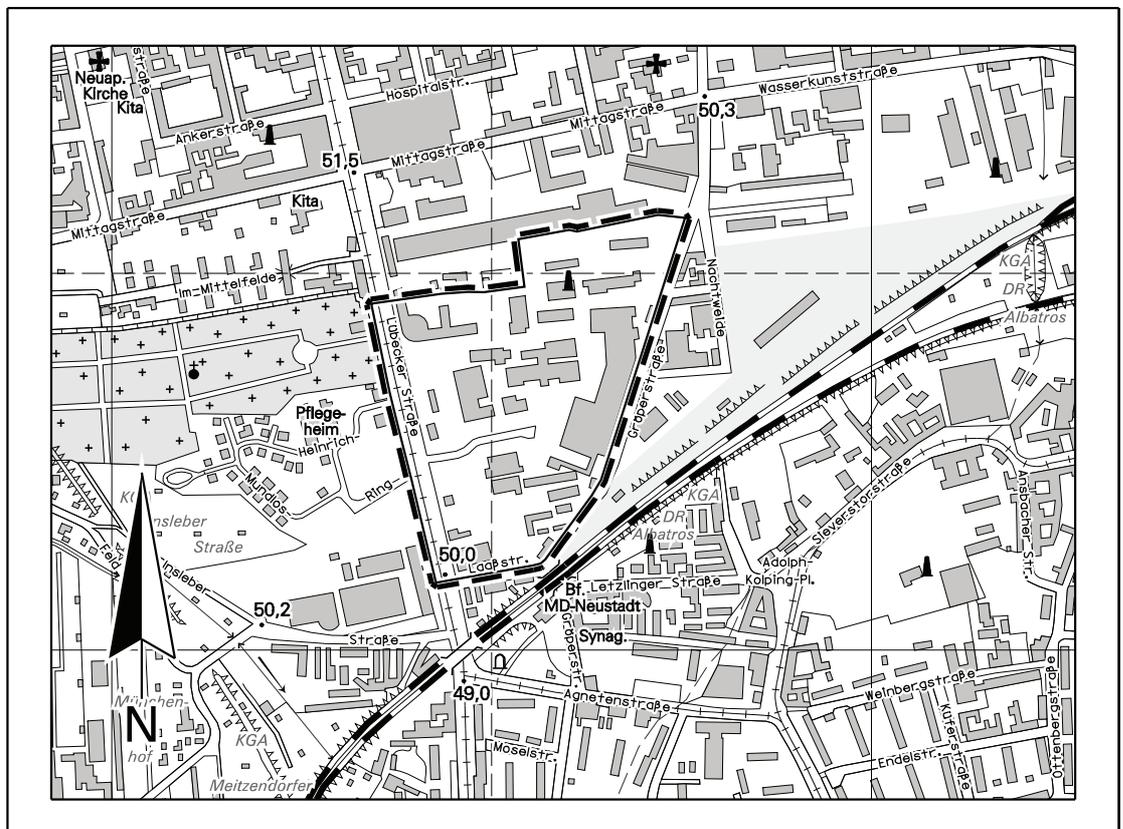


Begründung zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 134-5

LÜBECKER STRASSE / GRÖPERSTRASSE

Stand: November 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: 11/2010

Inhaltsverzeichnis

Planungserfordernis	2
Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
Rechtliche Rahmenbedingungen	3
Städtebauliche Einordnung	3
Begründung der Festsetzungen	4
Auswirkungen des Bebauungsplanes	6

1. Planungserfordernis

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind insbesondere „... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“ soll die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes, vorrangig der Neuen Neustadt und der Alten Neustadt, sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld des Stadtteilzentrums Lübecker Straße sowie im Umfeld des Nahversorgungszentrums Agnetenstraße 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 von der verbrauchernahen Versorgung dienenden Einzelhandelsunternehmen bei Ansiedlung weiterer Märkte außerhalb des Stadtteilzentrums Lübecker Straße und außerhalb des Nahversorgungsbereichs Agnetenstraße zu befürchten ist.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung das Ende des Stadtteilzentrums Lübecker Straße im Süden mit der Mittagstraße. Insofern ist, besonders unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potenziellen Flächen und Gebäude und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung, eine Sicherung der südlich der Mittagstraße und östlich der Lübecker Straße gelegenen Flächen gegen die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geboten. Unmittelbar nördlich wurde deshalb bereits der einfache Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ aufgestellt. Daran soll der Bebauungsplan „Lübecker Straße/Gröperstraße“ anschließen.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 330/1, 337/22, 337/29, der Westgrenze der Flurstücke 10346 und 3763/322, der West- und Nordgrenze des Flurstückes 3762/322, der Nordgrenze der Flurstücke 321/6, 321/7, 10356, 10355 und 10357,
- im Osten von der Westseite der Gröperstraße (Westgrenze des Flurstückes 320/1),
- im Süden von der Nordseite der Laaßstraße (Nordgrenze des Flurstückes 1231/397),
- im Westen von der Westseite der Lübecker Straße (Westgrenze des Flurstückes 769/1) (alle Flurstücke Flur 273)

und hat eine Größe von ca. 11,7 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 134-5 „Lübecker Straße/ Gröperstraße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche und gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat bereits am 06.11.08 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Allerdings wurde an der Planaufstellung bisher nicht gearbeitet, da eine reine „Angebotsbebauungsplanung“ ohne konkrete Investitionsabsichten der betroffenen Grundstückseigentümer im bebauten Stadtgebiet sehr schwierig und nachfolgend regelmäßig mit Änderungen verbunden ist. Insofern soll zunächst ein einfacher Bebauungsplan im Rahmen der städtebaulichen Erforderlichkeit aufgestellt werden, um eine Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erhalten zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Anwohner umliegender Stadtteile.

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.

Sofern bzw. sobald ein weiterer Planungsbedarf entsteht z.B. im Sinne der Entwicklung der noch vorhandenen Brachflächen, kann der B-Plan geändert und als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Neue Neustadt der Landeshauptstadt Magdeburg. Es ist derzeit zu großen Teilen gewerblich genutzt.

An der Lübecker Straße besteht im Norden zunächst ein mehrgeschossiges Bürogebäude, weiter ein größerer Pflanzen- und Floristikmarkt sowie eine Autowaschstraße. Weiter südlich wurden vor einigen Jahren ein SB-Markt, ein Tierfutterfachhandel, ein Schnellrestaurant und ein Motorradzubehörfachgeschäft mit Imbissbetrieb errichtet mit den dafür typischen Bauformen und Parkplätzen. Weiterhin bestehen im mittleren Plangebiet mehrere kleinere Dienstleistungsunternehmen aus der Kfz-Branche. Ein einzelnes Wohnhaus befindet sich im südlichen Planbereich direkt an der Lübecker Straße. Im nördlichen Bereich besteht außerdem eine gesundheitliche Einrichtung sowie eine kleinere gastronomische und kulturelle Einrichtung mit Bezug zur ehemaligen Brauereinutzung.

Während entlang der Lübecker Straße durchgehend Bebauung und Nutzung besteht, sind die weiter östlich zur Gröperstraße hin gelegenen Flächen und Gebäude zu großen Teilen leerstehend bzw. brachliegend.

Die Bebauung ist nicht einheitlich und variiert von offener bis geschlossener Bauweise sowie von eingeschossiger Bebauung bis zur dominanten denkmalgeschützten Bebauung der ehemaligen Diamantbrauerei. Das Plangebiet weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

In den angrenzenden Bereichen befinden sich nördlich und östlich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im Südosten begrenzt die Bahnanlage in Dammlage den prägenden Bestand. Hier bestehen südlich der Laaßstraße drei Wohnhäuser sowie einige Garagen. Westlich der Lübecker Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen und dahinter Wohnbebauung und Gartenanlagen. Nordwestlich befindet sich der Neustädter Friedhof.

Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen sowohl für den Individualverkehr durch die angrenzenden öffentlichen Straßen, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr durch diverse Straßenbahnlinien entlang der Lübecker Straße und durch den südlich in unmittelbarer Nähe befindlichen Neustädter Bahnhof.

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 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 Stadtteilzentrum Lübecker Straße sowie im Nahversorgungszentrum Agnetenstraße.

Dem nördlich befindlichen Stadtteilzentrum Lübecker Straße weist das „Magdeburger Märktekonzept“ folgende Funktionen zu: Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Papier- und Schreibwaren).

Den in der Agnetenstraße befindlichen 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.

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.

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

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevanten Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektro- großgeräte (sog. weiße Ware z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektro- installationsbedarf
Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren	Teppiche, Auslegeware, Rahmen
Blumen, zoologischer Bedarf	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär, (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Wolle u.ä.	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, Eisenwaren, Holz, -materialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (inkl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Campingartikel
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds u.ä. KfZ-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbau- produkte, Leistungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör Landmaschinen
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Kohle, Mineralölerzeugnisse
Antiquitäten, Kunstgegenstände Möbel	Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

Das Plangebiet selbst begründet keinen Eigenbedarf für Einrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, es ist bis auf ein einzelnes Wohngrundstück unbewohnt. Westlich grenzt die kleine Eigenheimsiedlung am Heinrich-Mundlos-Ring an, die hier bestehende Einwohnerzahl begründet kein Erfordernis eines zusätzlichen Versorgungsbereichs. Bestehende Einrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sind in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen fußläufig erreichbar.

Um das Stadtteilzentrum und den Nahversorgungsbereich unter den vorgenannten Aspekten zu sichern und in der Entwicklung zu unterstützen, sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig. Unter dieser Zielstellung erfolgt die Definition der textlichen Festsetzungen.

Zusätzlicher Einzelhandel mit zentrenrelevantem Einzelhandel wird ausgeschlossen. Der vorhandene SB-Markt und der Tierfutterfachhandel erhalten eine Bestandssicherung durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß des genehmigten Betriebszustands. Die weiteren

bestehenden Einzelhandelseinrichtungen weisen Sortimente auf, welche nicht zentrenrelevant sind. Sie werden somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Es wurden solche textlichen Festsetzungen getroffen, welche auch für Einzelhandelsnutzungen einen Spielraum für Umnutzungen bieten, jedoch ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. So soll über den reinen Bestandsschutz hinaus für den Eigentümer das im Rahmen der Abwägung zu würdigende wirtschaftliche Interesse beachtet werden hinsichtlich einer Weiternutzung vorhandener Bebauung auch bei Nutzungsaufgabe einzelner Mieter. Die geplanten Festsetzung dienen dem Schutz des Stadtteilzentrums Lübecker Straße und des Nahversorgungsbereichs Agnetenstraße im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der betroffenen Stadtteile Alte und Neue Neustadt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer dahingehend ein, dass eine Vermietung und Verpachtung bzw. Neubebauung oder Grundstücksvermarktung zum Zwecke des Einzelhandels eingeschränkt werden.

Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs für die Bewohner der Stadtteile Neue und Alte Neustadt sowie die städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums Lübecker Straße.
Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“