

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0110/12</b>	<b>Datum</b> 21.03.2012
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	02.05.2012	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	22.05.2012	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.06.2012	öffentlich	Beratung
Stadtrat	05.07.2012	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### Kurztitel

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 255-2 "Berliner Chaussee"

### Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie § 13 BauGB soll für das Gebiet, welches umgrenzt wird:
  - Im **Norden**: beginnend am Knotenpunkt Georg-Heidler-Straße/ Jerichower Straße, entlang der südlichen Bebauung der Jerichower Straße, im Bereich Raguhner Straße übergehend auf die südliche Fahrbahngrenze der Jerichower Straße bis auf Höhe der Einmündung der Berliner Chaussee; in Querung des Knotenpunktes Berliner Chaussee/ Jerichower Straße (etwa 20m parallel zur Berliner Chaussee verlaufend); östlich entlang der Kleingartenanlage "Am Cracauer Anger" (Flurstück 41/1 der Flur 715); entlang der Südseite des Cracauer Angers bis zur Straße An der Lake (Nordgrenze der Flurstücke 45/1, 464/45, 46/1, 46/2, 47/1, 49/1, 49/4 der Flur 715); im Bereich der Straße An der Lake bis auf die Nordseite der Berliner Chaussee (Ost- und Südgrenze des Flurstücks 50 der Flur 715); entlang der Nordseite der Berliner Chaussee bis etwa 90m vor der Einmündung des Puppendorfer Weges;
  - im **Osten**: in Querung der Berliner Chaussee bis auf deren Südseite; entlang der Berliner Chaussee bis zur Einmündung des Puppendorfer Weges (Nordgrenze der Flurstücke 1180/31 (anteilig) und 1148/31 der Flur 724); Westseite des Puppendorfer Weges (Westgrenze der Flurstücke 67/1 und 1349 der Flur 724);
  - im **Süden**: entlang der Nordseite der Rad-/Fußwegverbindung Magdeburg-Biederitz, bis westlich der Wohnbebauung im Bereich Hohefeld-Privatweg (Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 1208/76, Südgrenze des Flurstücks 1131/76 der Flur 724); in Verlängerung, in etwa 110 m parallel zur Berliner Chaussee verlaufend, bis auf die Westseite des Ziegelei-Privatwegs (durch das Flurstück 1281/76 verlaufend, Ostgrenze des Flurstücks 10131 (anteilig), Südgrenze der Flurstücke 10131, 10130 der Flur 724 ); entlang der westlichen Fahrbahngrenze des Ziegelei-Privatweges bis auf die Berliner

Chaussee; Südseite der Berliner Chaussee bis auf Höhe des Gewässers Furtlake; im Bereich der Furtlake (Westgrenze des Flurstücks 811/142 der Flur 722), bis zur Rad-/Fußwegverbindung Magdeburg-Biederitz und entlang dieser Wegverbindung bis etwa 75 m vor den Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße/ Gübser Weg;

- Im **Westen**: entlang der Nordgrenze des Flurstücks 335/7 der Flur 722, östlich der Friedrich-Ebert-Straße (Westgrenze der Flurstücke 5/2, 5/1, 10052, 622/5, 691/5, 690/5, 689/5 der Flur 722); in Querung der Berliner Chaussee, östlich entlang des Gehweges der Ostseite der Georg-Heidler-Straße (Westgrenze der Flurstücke 27/2, 10043, 375/27, 374/27, 422/27, 372/27, 406/27, 405/26, 27/1 und 402/26 der Flur 715); endend auf Höhe der Jerichower Straße;
- ein einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im beiliegenden Lageplan, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Es werden folgende Planungsziele angestrebt: Der Bebauungsplan soll ausschließlich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Nahversorgungsbereichs Berliner Chaussee (Stadtteil: Brückfeld), enthalten. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche sowie Hauptnetzstraße (B1), Grünfläche und im Bereich des Nahversorgungsstandortes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.  
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und wird 14-tägig, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg, An der Steinkuhle 6, ausgelegt.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.				nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €

Datum Inbetriebnahme:


Anlage neu
JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt 61	Sachbearbeiter Mandy Trautmann Tel. Nr.: 5386	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
-----------------------------	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	29.06.2012
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Auf dem Gebiet des Einzelhandels (insbesondere Lebensmittelsektor) ist verstärkt eine Ansiedlung von Verkaufsstätten an nicht integrierten Standorten zu verzeichnen, die aus Sicht der Einzelhandelsbetreiber günstige Voraussetzungen bieten. Vor allem trifft dies im Bereich von Hauptverkehrsstraßen zu. Bei einer Ansiedlung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ist damit regelmäßig eine Verschlechterung der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung verbunden und es sind negative Auswirkungen auf das vorrangige städtebauliche Ziel - Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - zu erwarten. Der Gesetzgeber hat darauf mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 reagiert. Die Stadt hat die Möglichkeit, mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB für den ansonsten unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, diese Ansiedlungsprozesse von Einzelhandelsbetrieben besser und einfacher zu steuern, indem ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Das vom Stadtrat beschlossene „Magdeburger Märktekonzept“ ist bei der Aufstellung dieser Bebauungspläne mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Argumentations- und Begründungsgrundlage zu berücksichtigen, denn es definiert u.a. die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Basis des Sortiments- und Standortkonzeptes, um die Einzelhandelsentwicklung räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255-2 „Berliner Chaussee“ werden sowohl die zentralen Versorgungsbereiche und damit die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere im Stadtteil Brückfeld sowie Berliner Chaussee, geschützt. Folglich soll der Einzelhandel dahingehend gesteuert werden, dass der Bestand und die Entwicklung, insbesondere des Versorgungszentrums Nahversorgungsbereich „Berliner Chaussee“, nachhaltig gesichert werden.

Flächen, die zur Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung geeignet wären, die aber erwarten lassen, den städtebaulichen Zielen - Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Stadt - zuwiderzulaufen, sind im Plangebiet verstreut vorhanden. In den räumlichen Geltungsbereich sind folglich die Flächen aufgenommen, für die aufgrund der Ziele der Planung ein Planerfordernis anzunehmen bzw. nicht gänzlich auszuschließen ist. Auf diesen Flächen soll zentrenrelevanter Einzelhandel, der negative Auswirkungen auf das Planziel erwarten lässt, ausgeschlossen werden. Außerdem wurden auch weitere Flurstücke aufgenommen, soweit dies im Interesse eines zweckmäßigen Zuschnittes des Plangebietes sinnvoll erschien. Die Flächen, mittig im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und An der Ölmühle gelegen, die gem. „Magdeburger Märktekonzept“ Bestandteil des Nahversorgungsbereiches (NVB) „Berliner Chaussee“ sind und auf denen folglich die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel ausdrücklich erwünscht ist und bleiben soll, sind vollständig in den Geltungsbereich des aufzustellenden einfachen Bebauungsplan Nr. 255-2 „Berliner Chaussee“ integriert. Unter Beachtung der versorgungswirksamen Einzelstandorte ist die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld, aber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen können, auszuschließen. Folglich werden unterschiedliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a 2. HS BauGB zur Einzelhandelszulässigkeit im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes getroffen.

Weiterhin orientiert sich die Abgrenzung des Plangebietes des einfachen Bebauungsplanes Nr. 255-2 „Berliner Chaussee“ nördlich, südlich und östlich in Teilen an den Plangebietsgrenzen rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 253-1 „Herrenkrugstraße/ Großer Cracauer Anger“, der die Entwicklung des Großen Cracauer Anger als städtebaulich bedeutsamen Verknüpfungsbereich mit der Entwicklung eines Messegeländes und dementsprechend zugeordneter Freiräume, der Entwicklung naturnaher Landschaftsbereiche und der zeitweisen Durchführung einer BUGA bezweckte, schließt, nördlich des unmittelbar an den

aufzustellenden B-Plan Nr. 255-2 angrenzenden Bereich der stillgelegten Deponie, Einzelhandel aus.

Östlich zum Plangebiet des aufzustellenden B-Planes Nr. 255-2 „Berliner Chaussee“ besteht der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 257-1 „Berliner Chaussee Südseite“ zur Gewerbegebietsausweisung mit einem generellen Einzelhandelsausschluss (ohne Sortimentsunterscheidung nach Zentrenrelevanz) und der Ausnahme der „Handwerkerregelung“ bzw. „Werksverkauf“ (Zulässigkeit von Verkaufsflächen mit einer untergeordneten Größe als Nebenbetrieb zu einem Hauptgewerbebetrieb) in Teilbereichen. Südwestlich an den Geltungsbereich des aufzustellenden B-Plans Nr. 255-2 angrenzend besteht verbindliches Baurecht über den rechtskräftigen B-Plan Nr. 265-1 „Ernst-Grube-Stadion“. Allgemeines Planungsziel dieses B-Planes Nr. 265-1 war die Neuordnung der Sportstätten und der Umbau zu einem länderspieltauglichen Stadion sowie die Schaffung von Stellplätzen. Einzelhandelsnutzung betreffend enthält der B-Plan Nr. 265-1 die Regelung, dass im Sondergebiet 1 „Stadion“ sportbezogene Einzelhandelsgeschäfte zulässig sind. Weiterhin ist mit dem B-Plan Nr. 265-1 im nordöstlichen Bereich des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße/ Gübser Weg ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Sonderregelungen bezüglich Einzelhandel festgesetzt. Die Herstellung von auch benötigten Stellplätzen eines Einzelhandelsbetriebes im unmittelbar angrenzenden Bereich des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes Nr. 255-2 wäre jedoch in Verbindung mit dem vorgesehenen zentrenrelevanten Einzelhandelsausschluss zugunsten einer nur im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung erwartungsgemäß abzulehnen. Ausweislich der Begründung zum B-Plan Nr. 265-1 sollte zur Optimierung der Zugänglichkeit des Stadionhaupteinganges West diese Fläche mit in die Platzgestaltung des Stadionvorplatzes einbezogen werden. Im weiteren südwestlichen Umfeld des aufzustellenden B-Planes Nr. 255-2 befindet sich das Plangebiet des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 253-6 „Friedrich-Ebert-Straße“, welcher westlich der Friedrich-Ebert-Straße u.a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ inkl. Stellplätzen festsetzt. Derzeit findet hier Einzelhandelsnutzung mit 2 Lebensmittelbetrieben, ergänzt um eine Textil-Discount-Filiale und einen Frisör, statt. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Sondergebiet gem. der getroffenen Festsetzung nicht zulässig.

Die Grünflächen der Kleingartenanlage „Ost“ im Bereich zwischen Jerichower Straße und Berliner Chaussee sind in das Plangebiet mit aufgenommen, da langfristig aufgrund eines Überangebotes zu entscheiden ist, wie mit solchen Flächen umgegangen werden soll und die planungsrechtliche Ausgangslage mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zukünftig überarbeitet wird. Der Aufstellungsbeschluss dient dazu, ggf. planungssichernde Maßnahmen ergreifen zu können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255-2 „Berliner Chaussee“ überlagert u.a. die im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Pläne Nr. 255-1 „Ölmühle“, 256-3A „Ziegelei Privatweg Teilbereich A“, 256-3B „Ziegelei Privatweg Teilbereich B“ und 256-2 „Wohnpark Hohefeld“, bei denen der Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit durch Satzungsbeschluss noch aussteht. Die Zielstellungen dieses einfachen Bebauungsplanes Nr. 255-2 „Berliner Chaussee“ zur Steuerung von zentrenrelevantem Einzelhandel sind im weiteren Verlauf des jeweiligen Aufstellungsverfahrens einzuarbeiten. Nach Rechtskraft des B-Planes Nr. 255-2 gelten seine Festsetzungen als verbindliches Baurecht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (Gebiet nach § 34 BauGB). Der hiernach vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel (Art der Nutzung) enthalten soll. Für die Aufstellung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, da weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

### **Anlage:**

DS0110/12 Anlage 1 Lageplan