

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0111/12	Datum 21.03.2012
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	24.04.2012	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

Beteiligungen Amt 31,Amt 63,FB 23,FB 62,III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 257-4 "Berliner Chaussee-Friedensweiler"

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 nördlich der Berliner Chaussee, östlich der Kleingartenanlage „Friedensweiler“, in westlicher Verlängerung der Straße Zur Muttereiche (Flurstück 10115 der Flur 724 betreffend); in Querung der Straße Zum Friedensweiler; südliche Fahrbahngrenze der Straße Zur Muttereiche; in Querung der Straße zum Waldsee; entlang der östlichen Fahrbahngrenze der Straße Zum Waldsee bis auf die Südseite der Berliner Chaussee; entlang der Südseite der Berliner Chaussee bis auf Höhe der östlichen Wohnbebauung des Ehlegrunds (Nordgrenze der Flurstücke 10006, 10005, 1/12, 1/13 der Flur 725);
 - im **Osten**: östlich der Wohnbebauung des Ehlegrunds (Ostgrenze der Flurstücke 1/13, 46/3, 256/1, 47/1, 47/2 und 49 der Flur 725);
 - im **Süden**: südlich der Bebauung des Ehlegrunds (Südgrenze der Flurstücke 49, 50, 51/2, 52, 53, 54, 55, 10001 der Flur 725) bis auf die Westgrenze der Straße Am Waldsee; südlich entlang der Hallengebäude (Südgrenze der Flurstücke 268/25, 10007, 263/20 der Flur 725);
 - im **Westen**: westlich der Hallengebäude (Westgrenze des Flurstücks 263/20 der Flur 725) bis auf die Nordseite der Rad-/ Fußwegverbindung Magdeburg-Biederitz; entlang der Nordseite dieser Wegverbindung bis auf die Berliner Chaussee; in Querung der Berliner Chaussee bis auf deren Nordseite; entlang der Berliner Chaussee bis auf Höhe der Kleingartenanlage "Friedensweiler"; etwa 40 m entlang der Ostgrenze der Kleingartenanlage "Friedensweiler" (Westgrenze des Flurstücks 10115 der Flur 724); 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 gemischte Baufläche, Wohnbaufläche sowie im untergeordneten Maßstab als Hauptnetzstraße (B1), Grünfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald 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

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Amt 61	Sachbearbeiter Mandy Trautmann Tel. Nr.: 5386	Unterschrift AL / FBL 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. 257-4 „Berliner Chaussee-Friedensweiler“ 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 ist 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 fast 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. 257-4 „Berliner Chaussee-Friedensweiler“ westlich und südlich in Teilen an den Plangebietsgrenzen rechtsverbindlicher bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne. Westlich, im Plangebiet des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 257-1 „Berliner Chaussee Südseite“ zur Gewerbegebietsausweisung, ist ein genereller Einzelhandelsausschluss (ohne Sortimentsunterscheidung nach Zentrenrelevanz) festgesetzt mit Ausnahme der

„Handwerkerregelung“ bzw. „Werksverkauf“ (Zulässigkeit von Verkaufsflächen mit einer untergeordneten Größe als Nebenbetrieb zu einem Hauptgewerbebetrieb) in Teilbereichen. Der im Aufstellungsverfahren befindliche B-Plan Nr. 257-2 „Friedensweiler“, der die städtebauliche Ordnung der Entwicklung des Stadtteils Friedensweiler zum Inhalt hat, übernimmt im weiteren Verfahrenslauf die Zielstellung dieses einfachen Bebauungsplanes Nr. 257-4 „Berliner Chaussee-Friedensweiler“ zur Steuerung von zentrenrelevantem Einzelhandel.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Flächen, die planungsrechtlich nach dem sog. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen sind. Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig, da sie weder ein privilegiertes Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB darstellen, noch – jedenfalls in aller Regel – ohne Beeinträchtigung öffentlicher Belange als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Einzelhandel findet deshalb nur in der Form eines „nachgezogenen“ Betriebsteils eines privilegierten Vorhabens im Außenbereich statt. Beispiele für Verkaufsstätten können Hofläden, Obstbaubetriebe, Spargelhöfe, Erdbeerbetriebe und andere Betriebe, die ihre Erzeugnisse direkt vermarkten, sein. Bei dieser Form des Einzelhandels ist erwartungsgemäß nicht davon auszugehen, dass durch diese eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt. Die Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 2a BauGB sind räumlich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.v. § 34 BauGB beschränkt.

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.

Anlagen:

DS0111/12 Anlage 1 Lageplan