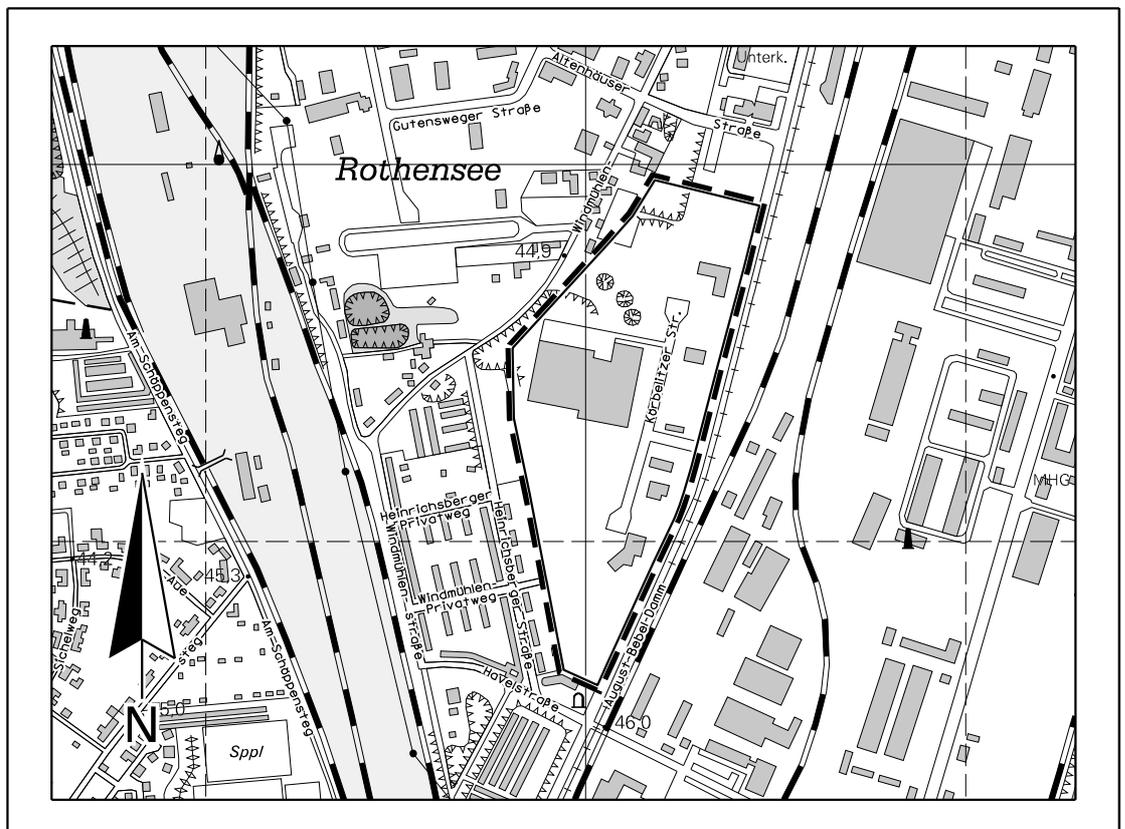




Begründung zum 2. Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 105-4

KÖRBEITZER STRASSE

Stand: Juli 2012



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 Stadtkartenauszeuges: 07/2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	Seite 3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Verfahren	Seite 3
5.	Städtebauliche Einordnung	Seite 3
6.	Begründung der Festsetzungen	Seite 4
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.

Im Bebauungsplangebiet wurden aufgrund der Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB einige Bauvorbescheide für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erteilt. Nach Aufgabe des großflächigen Möbelmarktes „Tauro“ am Standort Körbelitzer Straße 7 erfolgte eine Nachnutzung dieses Standortes als Restposten- und Verwertungszentrum. Ein Aldi-Verbrauchermarkt wurde errichtet.

Ohne verbindliches Baurecht in Form eines Bebauungsplanes ist bei Beurteilung gemäß § 34 BauGB aufgrund der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. aufgrund der erteilten Bauvorbescheide zu befürchten, dass sich an diesem Standort ein größeres Einkaufszentrum durch die Summierung einer Anzahl von Unternehmen herausbildet. Mehrere voll erschlossene Grundstücke unterschiedlicher Größe könnten sofort bebaut werden. Ein Einkaufszentrum ist an diesem Standort jedoch städtebaulich nicht integrierbar und steht im Widerspruch zu den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Es wären die verbrauchernah gelegenen Märkte und Läden in den angrenzenden Stadtteilen Rothensee und Neue Neustadt in den jeweiligen Nahversorgungs- bzw. Stadtteilzentren in ihrem Bestand gefährdet. Diese bestehenden Zentren sichern jedoch die verbrauchernahe Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Deshalb wurde am 10.02.2002 ein Stadtratsbeschluss herbeigeführt, welcher das Ziel des weitgehenden Ausschlusses von Einzelhandel als Planungsziel formulierte. Es sollte mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der lediglich Aussagen zur Art der Nutzung trifft, zügig eine planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit für dieses Gebiet geschaffen werden. Mit diesem Aufstellungsbeschluss konnte zunächst die weitere Ansiedlung von Einzelhandel verhindert werden, es wurde jedoch keine weitere Planaufstellung bearbeitet.

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 können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Unter Nutzung dieser rechtlichen Rahmenbedingungen soll nun eine zügige Planaufstellung und Weiterführung des Verfahrens erfolgen.

Der Bebauungsplan 105-4 „Körbelitzer Straße“ soll vorrangig die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner der Ortslage Rothensee sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des neuen Nahversorgungszentrums Scheidebuschstraße/August-Bebel-Damm verhindert wird. Darüber hinaus sichert der weitere Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben den Bestand und die Entwicklung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung den Nahversorgungsbereich für die Ortslage Rothensee an der Scheidebuschstraße/August-Bebel-Damm.

Die im Umfeld für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeigneten Flächen sollen deshalb zum Schutz dieses Nahversorgungsbereiches über die Bauleitplanung so gesichert werden, dass keine die Nahversorgung gefährdenden Ansiedlungen zulässig sind. Für den

südlich unmittelbar an die Ortslage angrenzenden Bereich besteht der rechtsverbindliche B-Plan 104-1 „Windmühlenstraße“, welcher Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausschließt. Die weiter südlich gelegene Fläche wird mit der Planaufstellung des B-Planes 105-4 „Körblitzer Straße“ nun gesichert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 12.6 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Bebauungsplanes Nr. 104-1 „Windmühlenstraße“,
- im Osten durch die Westgrenze des August-Bebel-Dammes,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 354/18 (Flur 208),
- im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 354/50, 354/4, 354/48, 354/46, 354/58, 354/26, 354/60, 354/34 (alle Flur 208), 215/17, 208/3, 210/3 (alle Flur 207).

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Wie unter Punkt 1 der Begründung ausgeführt, wurden zum Plangebiet bereits mehrere Stadtratsbeschlüsse zur Planaufstellung gefasst, jedoch konnte bisher keine Planung abgeschlossen werden. Dies soll nunmehr erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 105-4 „Körbelitzer Straße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nördlich an das Plangebiet anschließend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 104-1 „Windmühlenstraße“.

Westlich anschließend besteht noch der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105-1 „Windmühlenstraße Süd“ (Aufstellungsbeschluss vom 15.09.1994). Dieser B-Plan hat noch keine Planreife.

Entlang des August-Bebel-Dammes bestehen drei weitere rechtsverbindliche einfache Bebauungspläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

4. Verfahren

Der Stadtrat beschloss am 10.01.02 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beschluss-Nr. 1609-45(III)02), die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 28 am 12.02.02.

Mit Beschluss vom 08.11.07 (Beschluss-Nr.1690-55(IV)07) erfolgte die Änderung der Aufstellung als einfacher Bebauungsplan gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB. Gleichzeitig wurde der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 105-4 „Körbelitzer Straße“ beschlossen. Der Entwurf wurde öffentlich ausgelegt vom 30.11.07 bis zum 08.01.08. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf beteiligt vom 23.11. bis zum 24.12.07.

Mit der Erarbeitung eines zweiten Entwurfs zum B-Plan wird das Aufstellungsverfahren weiter geführt.

5. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Rothensee zwischen August-Bebel-Damm und Bahnlinie. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt überwiegend auf einer Höhe von 44 bis 45 m ü. HN. Im westlichen und nördlichen Bereich gibt es kleinere Bereiche mit Böschungen und entsprechend höherer bzw. niedrigerer Geländehöhe.

Westlich der Körbelitzer Straße besteht eine Halle für großflächigen Möbeleinzelhandel, wobei diese Nutzung Anfang des Jahres 2001 aufgegeben wurde. Seit längerem erfolgt in dieser Halle eine Nutzung als Verwertungszentrum ähnlich einem Sonderpostenmarkt. In einem Anbau dieser Halle bestand ein Lebensmittel-SB-Markt, welcher seit ca. Ende 2011 seine Nutzung aufgegeben hat. Zwischen Körbelitzer Straße und August-Bebel-Damm haben sich ab 1993 verschiedene gewerbliche und Dienstleistungsunternehmen mit entsprechender Bausubstanz angesiedelt (Reifendienst, Kfz.-Servicecenter, Schnellrestaurant, Waschstraße, Autohaus, Kfz.-Handel). Etwa zwei Drittel der Fläche des Plangebietes sind noch unbebaut.

Der vorhandene Grünstreifen parallel zum August-Bebel-Damm sowie zwei potentielle Baugrundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Alle anderen Grundstücke sind privat.

Im Jahr 1994 wurde die Körbelitzer Straße auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch einen privaten Erschließungsträger hergestellt. Damit ist das Plangebiet durch eine gut ausgebaute Straße direkt an den August-Bebel-Damm und in dessen Fortführung an das innerstädtische Hauptstraßennetz bzw. an die Bundesautobahn A 2 angebunden. Mit dem vorgenannten Straßenbau erfolgte auch die komplette Erschließung der an die Körblitzer Straße angrenzenden Grundstücke.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet ebenfalls gut erreichbar durch die parallel zum August-Bebel-Damm verlaufende Straßenbahnlinie (Haltestelle Havelstraße) sowie durch den südlich gelegenen S-Bahn-Haltepunkt Eichenweiler.

6. 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.

Die letzte Aktualisierung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es soll vorrangig die oberzentrale Funktion der Magdeburger Innenstadt sichern und ausbauen und die (Nah-)Versorgung in den Stadtteilen gewährleisten. Das „Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzeptes, räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren. Die Ziele sind dabei:

- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen des Gesamtstandortes (Landeshauptstadt Magdeburg),
- abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“,
- Attraktivierung und Stärkung der Magdeburger Innenstadt als multifunktionaler Standort mit der höchsten Zentralität im Standortgefüge,
- Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilen Teil der Bevölkerung zu sichern,
- konsequente Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes.

Das Standortkonzept beinhaltet die Festlegung von Standorten zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels. Das Sortimentskonzept beinhaltet die Festlegung der Sortimente, die für zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich sind, da das Vorhandensein

dieser Sortimente und deren Anziehungskraft eine zusätzliche Belebung der Standortlagen begründet. Die Liste der zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente (auch im Planteil B ausdrücklich aufgelistet) ist ortsspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Magdeburger Märktekonzept“ niedergelegt. Nachfolgend ist die Sortimentsliste aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 (elektrisch und nicht elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter ▪ Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, 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)

Dem in der Ortslage Rothensee am August-Bebel-Damm/ Ecke Scheidebuschstraße gelegenen, vor wenigen Jahren neu errichteten Nahversorgungszentrum weist das „Magdeburger Märktekonzept“ allgemein folgende Funktion zu: wohnortbezogene Grundversorgung, insbesondere für die immobilen und älteren Bürger. Dies ist insbesondere bedeutsam, weil die Ortslage Rothensee eine Insellage innerhalb der ansonsten weitgehend von Gewerbe und Industrie geprägten Stadtteile Rothensee und Gewerbegebiet Nord darstellt. Zum Stichtag 31.12.2011 lebten im Stadtteil Rothensee 2919 Menschen, diese Einwohnerzahl liegt knapp unter der für den wirtschaftlichen Betrieb von Einzelhandels- und

Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen Größe (allgemeiner Ansatz: ca. 3000 bis 4000 Einwohner). Somit ist besonders hier die Gefährdung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen gegeben durch die Ansiedlung verkehrsgünstig gelegener weiterer SB-Märkte in nicht oder ungünstig fußläufig erreichbarer Lage zum Wohnungsstandort.

Unter den vorgenannten Aspekten sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch eine Konkurrenzsituation zum bestehenden Nahversorgungszentrum und den weiteren Läden in der Ortslage Rothensee. Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen ist zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen bis auf das sogenannte „Handwerkerprivileg“. Damit soll im Plangebiet sich ansiedelnden Handwerks- und Gewerbebetrieben der Verkauf selbst produzierter Waren gesichert werden.

Für die aufgegebene Nutzung des ehemaligen Aldi-SB-Marktes auf dem Flurstück 354/59 war im ersten Entwurf zum B-Plan noch eine Ausnahmeregelung enthalten, diese Festsetzung ist nicht mehr Gegenstand des zweiten Entwurfs, da die Nutzung nicht mehr besteht.

Für Grundstücke im nordöstlichen Planbereich (Flurstücke 354/37, 354/38, 354/31) wurde mit Datum vom 03.03.10 ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und eines Getränkemarktes erteilt. Dieses Baurecht besteht bis zum 03.03.13 und kann bis dahin bei Einreichung entsprechender Bauanträge zur Realisierung der Vorhaben führen. Bis zum Ablauf des Bauvorbescheids soll der B-Plan „Körbelitzer Straße“ rechtsverbindlich werden und nachfolgend eine Verlängerung des Bauvorbescheides verhindern im Sinne der Zielstellung der Planaufstellung zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil Rothensee.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer dahingehend ein, dass eine Vermietung und Verpachtung bzw. ein Verkauf zum Zwecke des Einzelhandels eingeschränkt wird. Alle anderen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinflusst oder behindert.

Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung insbesondere mit Sortimenten des täglichen Bedarfs und damit die städtebauliche Qualität und die Stärkung des Wohnstandortes der Ortslage Rothensee. Unter Abwägung dieser betroffenen privaten und öffentlichen Belange wird der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für die Einwohner der Ortslage Rothensee der Vorrang gegenüber den privaten wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer eingeräumt.