Landeshauptstadt Magdeburg

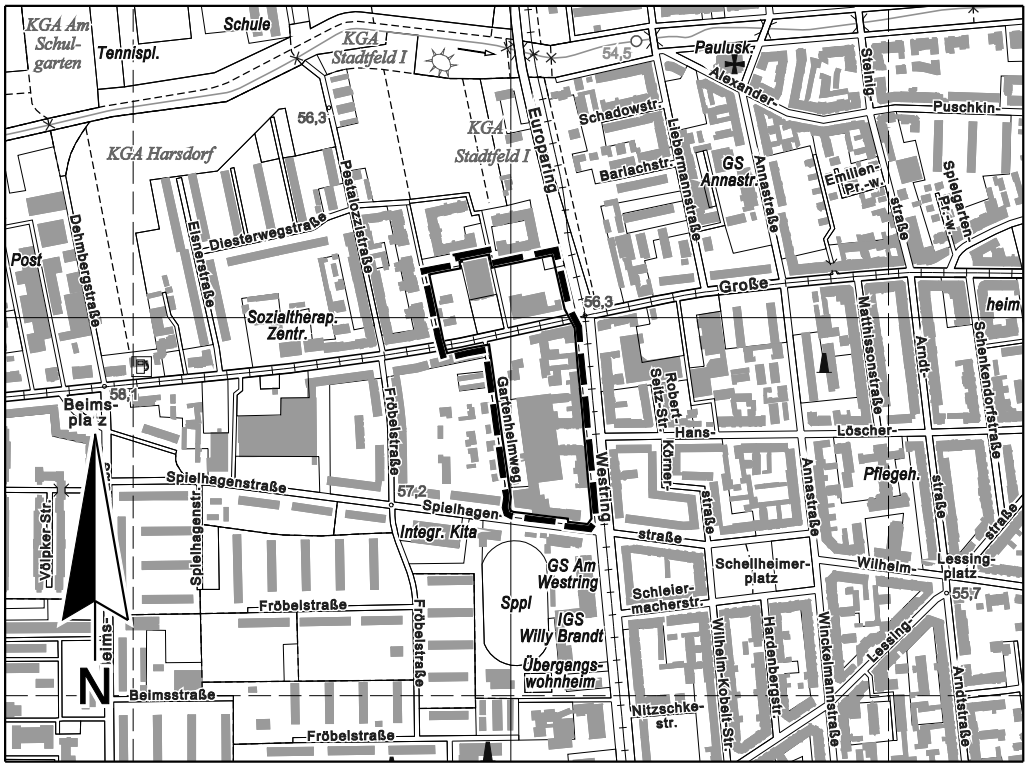
DS0118/15 Anlage 3

Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 313-1

GROSSE DIESDORFER STRASSE / WESTRING

Stand: März 2015



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2014

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, Bestand	Seite 3
5.	Grundlagen des Magdeburger Märktekonzepts	Seite 4
6.	Begründung der Festsetzungen	Seite 5
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	Seite 7

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 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.

Die Landeshauptstadt Magdeburg bemüht sich im Rahmen der zur Verfügung stehenden rechtlichen Regelungen die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten so zu steuern, dass eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird. Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bildet dafür das „Magdeburger Märktekonzept“. In diesem Konzept, das zu Beginn der 1990er Jahre erarbeitet wurde und seitdem regelmäßig eine Fortschreibung erfährt, sind hierarchisch abgestuft, die Bereiche der Stadt dargestellt, die eine Zentrenfunktion erfüllen sollen. Das Grundstück des ehemaligen Kahlenberg-Stifts liegt nicht in einem solchen Bereich. Eine Steuerungsmöglichkeit besteht gemäß § 9 Abs. 2a BauGB über einfache Bebauungspläne. Die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes, B-Plan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ für das Gebiet um das ehemalige Kahlenberg-Stift wurde am 22.01.2009 beschlossen.
Der Bebauungsplan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ dient dem Schutz und der Stärkung des Nahversorgungsbereiches Spielhagenstraße/ Beimsplatz, der die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Stadtfeld West und in der Beimssiedlung sichert, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in einer Randlage zur Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das angrenzende Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße in Stadtfeld Ost gestärkt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert, ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung, den Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße/ Beimsplatz als den zwischen dem Beimsplatz und der Fröbelstraße gelegenen Abschnitt auf der Südseite der Großen Diesdorfer Straße. Potentielle Ansiedlungsflächen, die eine vom Einzelhandel gewünschte Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung aufweisen, befinden sich nordwestlich des Kreuzungsbereiches Große Diesdorfer Straße/ Westring auf dem Gelände des ehemaligen Kahlenberg-Stift-Geländes, sowie auf der Brachfläche im Kreuzungsbereich Westring/ Spielhagenstraße und auf den Flächen des ehemaligen Straßenbahndepots, südlich der Großen Diesdorfer Straße.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 66/2, 59/3, 59/2 und 58/2 (Flur 346),
- im Osten durch die Westgrenze des Europaringes und die Westgrenze des Westringes,
- im Süden durch die Nordgrenze der Spielhagenstraße,
- im Westen durch die Ostgrenze des Gartenheimweges, die Südgrenze der Großen Diesdorfer Straße und der Westgrenze des Flurstückes 67/1 (Flur 346).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, welcher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich nördlich der Großen Diesdorfer Straße als Wohnbaufläche und südlich der Großen Diesdorfer Straße überwiegend als Verkehrsfläche für Verkehr/ Betriebsbahnhof (Straßenbahndepot) und westlich des Westrings als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Für die Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots gibt es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 313-2.1 „Spielhagenstraße 14“ für die Schaffung einer Anlage für betreutes Wohnen. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst werden.

Mit dem nach § 9 (2a) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB einfachen Bebauungsplan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ 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.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich in Stadtfeld West, südlich der 4 bis 5-geschossigen Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Kahlenberg-Sifts, westlich des Westrings, nördlich der Spielhagenstraße und östlich des Gartenheimwegs.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ weist für das Gebiet Stadtfeld West als Nahversorgungsbereich einen Abschnitt auf der Südseite der Großen Diesdorfer Straße zwischen Beimsplatz und Fröbelstraße aus. Dieser Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße/ Beimsplatz befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 300 m Reichweite. Die Entstehung des Nahversorgungsbereiches Spielhagenstraße/ Beimsplatz basiert auf Grundlage des damaligen Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 214-1, der für die brachgefallene Fläche (ehemalige chemische Reinigung) eine Mischgebietsfläche vorsah. Auf diesem ehemaligen Fabrikgelände entstand in den neunziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein Einkaufszentrum, das neben großflächigen Gewerbeeinheiten auch eine Reihe kleinerer Ladenflächen enthält und durch Wohnungsbau ergänzt wird. Der Lebensmittelmarkt (Rewe) besteht, abgesehen von einem Betreiberwechsel, seit der Errichtung der Anlage. Zwei größere Geschäfte (Reno-Schuhe, Dänisches Bettenlager) sind ebenfalls Erstmieter. Die kleinen Einheiten sind weniger stabil. Hier ist ein relativ häufiger Wechsel zu verzeichnen. Ca. 2007 wurde die Geschäftslage auf einem angrenzenden Grundstück um einen weiteren Lebensmittelanbieter (Netto) erweitert. In den vergangenen Jahren konnten sich in diesem Bereich neben der Wohnnutzung und diversen Einzelhandelsunternehmen noch mehrere Dienstleitungen, wie Frisör und Reisebüro sowie gastronomische Angebote etablieren.

Der Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße/ Beimsplatz ist sowohl von der Großen Diesdorfer Straße als auch von der Spielhagenstraße mit dem PKW erreichbar. Über die Große Diesdorfer Straße verläuft die Straßenbahn. Eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum. Auch die fußläufige Erreichbarkeit und die Möglichkeit, den Standort mit dem Fahrrad anzufahren sind als optimal einzuschätzen. Fußwege und separate Radwege entlang der Großen Diesdorfer Straße und der Spielhagenstraße sind vorhanden.

Das Stadtteilzentrum Stadtfeld Ost, welches auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B-Plan Nr. 218-1.2 und im Konsens mit dem Märktekonzept errichtet wurde, befindet sich in unmittelbarer Nähe, westlich des Westrings und südlich der Großen Diesdorfer Straße in ca. 150 m Reichweite. Es gibt dort einen Discounter, einen Getränkemarkt, Gastronomie, diverse Bekleidungsgeschäfte und Dienstleistungen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Großen Diesdorfer Straße auf dem ehemaligen Gelände des Kahlenberg-Stifts, gibt es ebenfalls einen Discounter/ SB-Markt (Aldi). Dieser wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Der SB-Markt steht nicht mit dem Märktekonzept im Einklang. Da aber noch kein Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Einzelhandelsbebauungsplan für diesen Bereich vorhanden war, konnte das Vorhaben nicht abgelehnt werden. Mittlerweile gibt es in diesem Bereich neben dem SB-Markt einen Blumenladen, ein Kosmetikstudio, einen Frisör, einen Lottoladen ein Bekleidungs- und Gardinengeschäft und einen Großhandel für Sanitär- und Fliesenbedarf. Südlich des Plangebiets befindet sich neben dem ehemaligen Straßenbahndepot, welches derzeit als Galerie und Kunstwerkstadt genutzt wird, ein Autohandel. Entlang der Großen Diesdorfer Straße existieren ein Fahrradladen sowie eine Gaststätte.

Insgesamt beinhaltet das Plangebiet mehrere potentielle Flächen, die aufgrund ihrer Lage für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte für potentielle Investoren interessant sind, jedoch den Zielen des Magdeburger Märktekonzepts zuwiderlaufen würden.

Für die durch den Westring/ Europaring deutlich getrennten Stadtteile Stadtfeld Ost und Stadtfeld West sollen räumlich eindeutig definierte den Stadtteilen zugewiesene zentrale Versorgungsgebiete in ihrem Bestand gesichert werden.

5. Grundlagen des Magdeburger Märktekonzepts

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:

- abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“,
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs,
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den zentralen Versorgungsbereichen,
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte
- konsequente Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes.

Das Standortkonzept sieht dabei die Festlegung von Standorten zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels vor. Die Standortlagen der Landeshauptstadt sind seit der Fortschreibung des „Märktekonzeptes“ im Jahr 2007 in eine dreistufige Zentrenhierarchie mit den Zentrenkategorien Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche gegliedert.

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 Einzelhandelssortimente (auch im Planteil B ausdrücklich aufgelistet) ist ortspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Magdeburger Märktekonzept“ niedergelegt. Auf der nachfolgenden Seite ist die Sortimentsliste aufgeführt.

Sortimentsliste

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	▪ 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)

6. Begründung der Festsetzungen

Die Entwicklung der Nahversorgung in Stadtfeld West innerhalb der letzten Jahre bestätigt die allgemein auf diesem Gebiet zu beobachtende Tendenz. Sie ist geprägt durch eine Konzentration von Einzelhandelsstandorten in den ausgewiesenen Versorgungsbereichen.

Um den bestehenden Nahversorgungsbereich Spielhagenstraße/ Beimsplatz und das

Stadtteilzentrum Stadtfeld West zu sichern und in der weiteren Entwicklung zu unterstützen, sind für das Plangebiet des B-Planes Nr. 313-1 sowohl Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig, als auch die Beschränkung der Größe. Die Zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Stadtfeld Ost und Stadtfeld West sollen auch weiterhin städtebaulich räumlich getrennt bleiben. Unter dieser Zielstellung erfolgt die Definition der textlichen Festsetzungen. Mit dem nur ausnahmsweise zulässigen sog. „Magdeburger Laden“ bis maximal 100 m² Verkaufsfläche besteht ein gewisser Spielraum, bestehende Ladenlokale weiterzunutzen oder umzunutzen. Mit dieser Festsetzung ist eine Sicherung der bestehenden Ladenzonen, insbesondere im Bereich der Großen Diesdorfer Straße 47 und der straßenbegleitenden Bebauung südlich der Großen Diesdorfer Straße und westlich des Westrings gewährleistet. Verhindert werden kann mit dieser Festsetzung dennoch eine Konkurrenzsituation zum vorhandenen Nahversorgungsbereich und dem Stadtteilzentrum Stadtfeld Ost.

Für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel hingegen sollen keine weiteren Beschränkungen erfolgen, um den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichenden wirtschaftlichen Spielraum zu geben.

Für das Plangebiet werden folgende differenzierte Festsetzungen getroffen:

Bereich 1: Dieser Bereich umfasst bis auf den Bereich 2 das gesamte Plangebiet. Hier sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen. Ausnahmen vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels sind für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des „Magdeburger Laden“ mit einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

Merkmale des Anlagentyps „Magdeburger Laden“ sind:

- Hauptsortimente: zentrenrelevante Sortimente
- Lage: städtebaulich integriert, vermehrt in Wohn- und Mischgebieten nicht gewerblicher Prägung
- Größe max. 100 m² Verkaufsfläche
- Traditionell als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Wohn- und Geschäftshäusern

Die Zulässigkeit von „Magdeburger Läden“ unterliegt dem Ausnahmetatbestand. Es besteht somit kein Rechtsanspruch auf die Zulassung. Vielmehr bedarf es einer vorhabenbezogenen Ermessensentscheidung im konkreten Einzelfall. Bei der Ermessensentscheidung kann und muss berücksichtigt werden, ob und in welcher Weise öffentliche und private Belange durch das Vorhaben berührt werden. Wichtiges Entscheidungskriterium wird dabei die Auswirkung auf die von der Stadt angestrebte Versorgungsstruktur sein. Gegebenenfalls kann ein Ausschluss von der Zulässigkeit im konkreten Einzelfall notwendig sein. Insbesondere bei der Aufsummierung von mehreren Einzelhandelsbetrieben an einem Ort (Einzelhandelsagglomeration), besteht die Gefahr negativer Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Große Spielhagenstraße/ Beimsplatz. Zur Feststellung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ist dann möglicherweise eine fachgutachterliche Prüfung notwendig. Eine Steuerungsmöglichkeit für den Einzelhandel soll damit beibehalten werden.

Im Bereich 2 befindet sich bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb (Aldi) mit zentrenrelevanten Sortimenten. Trotz der Lage des SB-Markts außerhalb des im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereichs Spielhagenstraße/ Beimsplatz sind keine negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich zu erkennen. Der SB-Markt hat sich an dem Standort Große Diesdorfer Straße 41 etabliert und dient vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebiets. Aufgrund der Größe des

Planungsbereiches, der Wohndichte und Gesamtzahl der zu versorgenden Einwohner des Stadtteils Stadtfeld West wird davon ausgegangen, dass dieser Standort über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben kann. Dieser weist allerdings nicht den Status eines Nahversorgungszentrums auf und soll sich aufgrund des mangelnden selbständigen und ausreichend großen Einzugsgebiets auch nicht als Nahversorgungszentrum entwickeln.

Der Bereich wird somit über textliche Festsetzung in seiner derzeitigen Lage und Größe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² als nicht integrierter Inselstandort gesichert. Die Verkaufsfläche ist maßgebend für die Großflächigkeit eines Betriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die wiederum bestimmend für die Feststellung des Betriebstyps ist. Ab einer Verkaufsfläche vom 800 m² gilt ein Betrieb nach der aktuellen Rechtsprechung als großflächig, der wenn er städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, nur in Kerngebieten oder in festgesetzte Sondergebiete zulässig ist.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Einschränkung der 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 Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Vielmehr sind sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzepts“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 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 und periodischen Bedarfs.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt 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.