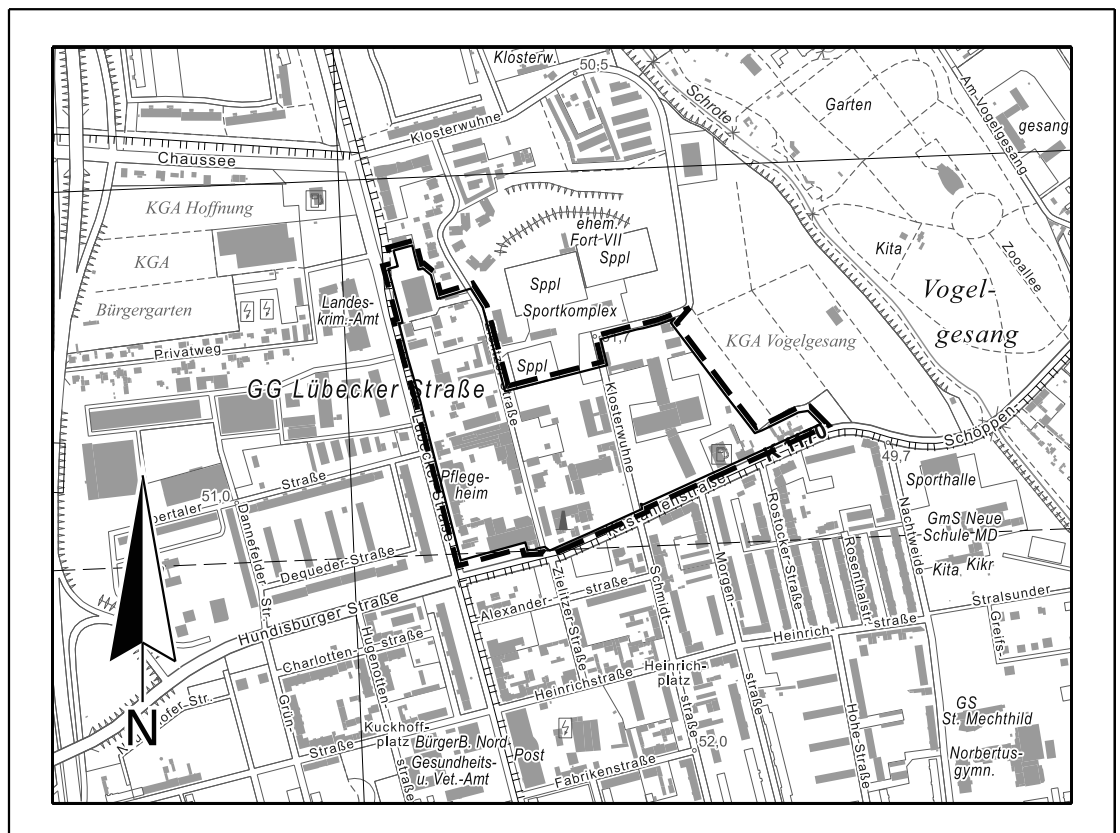


## Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 136-2

### KASTANIENSTRASSE NORDSEITE

Stand: Februar 2023



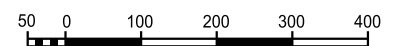
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>2</b>
<b>5. Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand, Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
<b>7.1. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
<b>7.2. Art der Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>7.3. Anpassung an den Klimawandel .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Umweltrechtliche Belange .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Planverwirklichung.....</b>	<b>7</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten .....</b>	<b>7</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an das 2021 neu beschlossene, aktualisierte „Magdeburger Märktekonzept“ anzupassen.

Die grundsätzliche Zielstellung dieses B-Planes, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und die bestehenden Versorgungslagen zu sichern, zu stärken und zu entwickeln, bleibt bestehen.

## 3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Derzeit beinhalten die B-Pläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Formulierungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die veraltet und nicht mehr aktuell sind. Am 06.05.2021 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ als Handlungsgrundlage für weitere Planungen. Die darin enthaltende Zuordnung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist insofern in die B-Pläne zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufzunehmen. Die Festsetzungen sind außerdem grundsätzlich hinsichtlich ihrer Aktualität zu überprüfen.

Damit besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Da mit den einfachen B-Plänen keine Art der Nutzung festgesetzt wird, besteht hier keine Anpassungspflicht. Die Änderung des einfachen B-Planes ist nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.

Eine übergeordnete Fachplanung stellt jedoch das „Magdeburger Märktekonzept“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar. Die B-Plan-Änderung dient der Anpassung an die hier enthaltenen städtebaulichen Ziele und Inhalte.

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.“

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, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Die letzte aktualisierte Fassung wurde am 06.05.2021 durch den Stadtrat beschlossen.

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

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

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren Schnittblumen Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf Bekleidung, Baby-/Kinderartikel Schuhe, Lederwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele Elektrogroßgeräte (weiße Ware) Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel Antiquitäten, Kunst, Galerie Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und	Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/Badeinrichtung, Matratzen Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente Elektroinstallation, Leuchten Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen Tapeten, Farben, Lacke Auto- und Motorradzubehör

Zubehör Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck Musikinstrumente, Musikalien Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.) Fahrräder	
---	--

Das aktuelle „Magdeburger Märktekonzept“ weist im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes keinen Nahversorgungsbereich aus. Zur Sicherung der im Umfeld des Plangebietes bestehenden zentralen Versorgungslagen, hier vorrangig das südlich unmittelbar angrenzende Stadtteilzentrum Lübecker Straße, werden im Geltungsbereich des B-Planes Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen.

## 5. Verfahren

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden. Für die Änderung von B-Plänen gelten die gleichen Verfahrensvorschriften.

Der zu ändernde Bebauungsplan ist seit vielen Jahren rechtsverbindlich. Da keine grundsätzlich neuen Inhalte mit der Planänderung verbunden sind, sondern nur eine Anpassung der jeweiligen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente vorgenommen werden soll, kann das Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, es soll weiterhin zentrenrelevanter Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen werden, um die vorhandene Nahversorgungslage zu stärken und damit die verbrauchernahe Versorgung zu sichern.

Von frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Umweltbelange sind von der Planänderung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird begonnen mit dem Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens und gleichzeitig wird der Entwurf der Änderung des B-Planes beschlossen. Nachfolgend sind die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit geplant sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

## 6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand, Geltungsbereich

Die Plangebietsflächen sind dem Innenbereich zuzuordnen. Das gesamte Plangebiet ist gewerblich geprägt. Im südöstlichen Bereich bestehen einige Wohngrundstücke, im mittleren Bereich umschließt der Umring rein gewerblich genutzte Bereiche sowie das Gelände der ehemaligen Bezirksparteischule (langjährig brachliegend). Entlang der Lübecker Straße besteht gemischte Bebauung, wobei auch hier die gewerbliche Nutzung dominiert.

Westlich grenzt der rechtsverbindliche einfache B-Plan Nr. 137-1 „Hundisburger Straße an (ebenfalls im Änderungsverfahren).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 136-2 „Kastanienstraße“ befindet sich im Stadtteil Neue Neustadt.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1501/159 und der Nordgrenze des Flurstücks 162/3 sowie deren östlicher Verlängerung;
- im Osten von der Ostgrenze der Zielitzer Straße (Flurstück 213/12), von der Nordgrenze der Flurstücke 10033, 10034 und deren östlicher Verlängerung, von der Ost- und

Südgrenze der Straße Klosterwuhne (Flurstück 10048), weiter von der West- und Südgrenze der Kleingartenanlage Vogelgesang (West- und Südgrenze des Flurstücks 256/4);

- im Süden von der Nordgrenze der Kastanienstraße (Flurstück 2/2 der Flur 273), der Nordostgrenze des Flurstücks 242/25, vom nördlichen Grenzpunkt dieses Flurstücks zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 207/1 und dessen West- und Südgrenze sowie der Südgrenze der Flurstücke 10013 und 205/1;
- im Westen von der Ostgrenze der Lübecker Straße (Flurstück 10032) bis zur Nordgrenze des Flurstücks 560/163, von der Westgrenze der Flurstücke 1453/162, 1467/161, 1465/159, 1463/159, von der West- und Nordgrenze des Flurstücks 1461/159 und der Westgrenze des Flurstücks 1501/159.

Das Plangebiet liegt in den Flur 278.

Seit dem 08.12.2022 liegt der Beschluss vor zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den östlichen Teil des B-Planes. Geplant ist die Überplanung des östlich der Zielitzer Straße und nördlich der Kastanienstraße gelegenen Bereichs unter der Zielstellung einer überwiegenden Wohnnutzung. Da noch nicht absehbar ist, wie diese B-Plan-Aufstellung zeitlich einzuordnen ist, wird der Bereich zunächst mit der hier laufenden Änderung überplant.

## **7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes**

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Die B-Plan-Änderung dient ausschließlich der Aufrechterhaltung des städtebaulichen Ziels der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, so wie es schon bei der Aufstellung des sogenannten „Einzelhandelsbebauungsplanes“ formuliert und war.

Um dieses Ziel weiterhin erreichen zu können, muss die Benennung der zentrenrelevanten Sortimente an das aktuelle „Magdeburger Märktekonzept“ mit seinen diesbezüglichen Formulierungen angepasst werden. Insbesondere die Sortimentsbewertung der Zentrenrelevanz hat sich teilweise geändert.

Im Plangebiet bestehen keine zentralen Versorgungsbereiche. Damit besteht das Ziel der B-Plan-Änderung ausschließlich in der Anpassung der Festsetzungen zur Zentrenrelevanz der Sortimente.

### **7.2. Art der Nutzung**

In den einfachen B-Plänen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen werden ausschließlich Festsetzungen getroffen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt, es geht ausschließlich um die konkrete Benennung der jeweiligen Sortimente und ihre Verträglichkeit im Hinblick auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung. Wie in Kapitel 4 der Begründung aufgeführt, sind folgende Sortimente zentrenrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung, Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele

- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte
- Haushaltwaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)
- Fahrräder

Diese Aufzählung ersetzt zukünftig den § 4 im Planteil B.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB weitgehend ausgeschlossen. Dies ist im § 3 der textlichen Festsetzungen geregelt, die im Rahmen der laufenden Änderung geringfügig angepasst werden.

Von diesem Ausschluss gibt es nachfolgende Ausnahmen:

Unter Anstrich a) wird eine Ausnahme für das sogenannte „Handwerkerprivileg“ geregelt. Insbesondere für die im Norden des Plangebietes liegenden gewerblich genutzten Flächen soll bei möglicher Produktion von Waren auch ein anteiliger Verkauf dieser Waren gestattet werden (im Sinne eines Werksverkaufs).

Unter Anstrich b) ist die Randsortimentsregelung enthalten für die in den gewerblich genutzten Bereichen zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 10% der Verkaufsfläche – max. jedoch bis zu 400m<sup>2</sup> – sollen zulässig sein. Hierunter fällt im weiteren Sinn auch der Kioskbetrieb der Tankstelle.

Weitere Ausnahmen sind nicht erforderlich und städtebaulich nicht zu begründen, da aufgrund weitgehend fehlender Wohnnutzung keinerlei gebietsversorgender Einzelhandel erforderlich ist.

Die festgesetzten Ausnahmen stehen in Übereinstimmung mit dem aktualisierten „Magdeburger Märktekonzept“ und werden im gesamten Stadtgebiet angewendet.

### **7.3. Anpassung an den Klimawandel**

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Änderung des B-Planes ist nicht klimarelevant, da hierdurch keinerlei Baumaßnahmen vorbereitet oder ausgelöst werden.

Das Ziel der einfachen B-Pläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch mittelbar positiv auf die Klimabelange zu bewerten, da mit der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung für kurze Wege gesorgt wird und Verkehr vermieden wird.

## **8. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Da hier ein einfacher B-Plan geändert wird, sind keine umweltrechtlichen Belange unmittelbar berührt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

## **9. Planverwirklichung**

Die Planverwirklichung obliegt den jeweiligen Eigentümern. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit die Festsetzungen der B-Pläne dies ermöglichen.

## **10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten**

Mit der Planrealisierung fallen keine Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen, Grünflächen oder Ausgleichsmaßnahmen an. Somit entstehen auch keine Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Auch für Grünflächen, Spielplätze, Gemeinbedarfsflächen o.ä. gibt es keine Folgekosten mit Bezug zur Planänderung.

Für die jeweiligen Grundstückseigentümer ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung und Vermarktung der Grundstücksflächen, da das Spektrum zulässiger Nutzungen im Segment Einzelhandel eingeschränkt ist. Diese Einschränkung hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange bzw. Eigentumsrechte der jeweiligen Grundstücksbesitzer wird für angemessen erachtet im Verhältnis zum Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und gegenüber dem städtebaulichen Ziel des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB.