

Landeshauptstadt Magdeburg <b>- Der Oberbürgermeister -</b>	Datum 14.12.2010
Dezernat VI	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich
Amt 61	

**I N F O R M A T I O N**

**I0315/10**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	20.12.2010	nicht öffentlich
Ausschuss für Umwelt und Energie	18.01.2011	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.01.2011	öffentlich
Stadtrat	27.01.2011	öffentlich

**Thema: Einfache Bebauungspläne zur Regelung des Einzelhandels**

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt seit 1995 über das Magdeburger Märktekonzept als Planungsgrundlage zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels. Dieses Konzept wurde laufend gehalten und an die veränderten städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die letzte Überarbeitung erfuhr das Konzept im Jahr 2007.

Die planerische Durchsetzung der im Märktekonzept verankerten Zentrenstruktur gestaltete sich schwierig und langwierig. Mit der Einführung des § 9 Absatz 2 a Baugesetzbuch erhielten die Gemeinden die Möglichkeit, relativ schnell und unkompliziert die räumliche Verteilung des Einzelhandels mit planerischen Mitteln zu steuern.

Die Anwendung des § 9 Absatz 2 a BauGB ist an zwei Voraussetzungen gebunden:

- Es liegt ein unbeplanter Innenbereich vor, Baurecht ist also bereits im Rahmen des § 34 BauGB vorhanden.
- Die Gemeinde verfügt über ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die bestehenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche.

Auf dieser Grundlage können einfache Bebauungspläne aufgestellt werden, die lediglich aus dem Märktekonzept abgeleitete Festsetzungen zum Einzelhandel enthalten. Das Verfahren kann gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Bei diesem vereinfachten Verfahren werden lediglich eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt und eine öffentliche Auslegung des Entwurfes vorgenommen, so dass sich die Verfahrensdauer erheblich verkürzt.

Bisher liegen 13 rechtsverbindliche einfache Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 a BauGB vor, 13 befinden sich im Verfahren.

Aus Sicht der Verwaltung hat sich dieses rechtliche Instrument bewährt. Der zügige Verfahrensablauf, die Beschränkung der Festsetzungen und die damit verbundene Möglichkeit, den Geltungsbereich großzügig festlegen zu können, haben nachweislich zum Erhalt und teilweise auch zur Stärkung der im Märktekonzept definierten Versorgungsbereiche beigetragen.

Im Oktober 2010 wurde im Stadtrat über den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Am Fuchsberg 18-24 beraten. Die Verwaltung hatte die Ablehnung des Antrages aus folgenden Gründen empfohlen:

- Der Standort liegt außerhalb der Zentrenstruktur des Märktekonzeptes.
- Er widerspricht damit auch dem mit dem Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße / Magdeburger Ring“ verfolgten Planziel (Stärkung der verbrauchernahen Versorgung durch den Schutz des Nahversorgungsbereiches Kategorie A, Semmelweis-Passage).
- Aufgrund der zum Teil sehr speziellen Sortimente (Angebote zum Thema Hochzeit) sind negative Auswirkungen selbst auf das Stadtzentrum zu befürchten.

Der Stadtrat folgte nicht dem Vorschlag der Verwaltung, sondern entschied sich für den Antrag des Vorhabenträgers. Eine wesentliche Rolle bei der Befürwortung des Antrages spielte der bauliche Zustand des Bestandsobjektes und die negative Wirkung auf das Ortsbild. Dies ist allerdings kein Kriterium für eine Abweichung vom Märktekonzept. Dort ist als einziger Ausnahmetatbestand die Umnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz aufgeführt.

Dieser Beschluss wird nunmehr von anderen Antragstellern / Entwicklungsträgern / Grundstückseigentümern angeführt, deren Vorhaben sich durch die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen zur Regelung des Einzelhandels nicht mehr verwirklichen lassen. In diesem Zusammenhang ist zu erwarten, dass auch rechtliche Mittel eingelegt werden.

Die mit dem Beschluss zum Grundstück Am Fuchsberg 18-24 vorliegende offenkundige Abweichung vom Märktekonzept könnte in einem Rechtsstreit zu Ungunsten der Gemeinde ausgelegt werden. Das hätte zur Folge, dass vom Märktekonzept abweichende Einzelhandelsstandorte erfolgreich eingeklagt werden könnten, da sich die Gemeinde selbst offensichtlich nicht mehr an das Märktekonzept gebunden fühlt. Damit würde langfristig auch den einfachen Bebauungsplänen zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels die Grundlage entzogen.

Dr. Dieter Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr