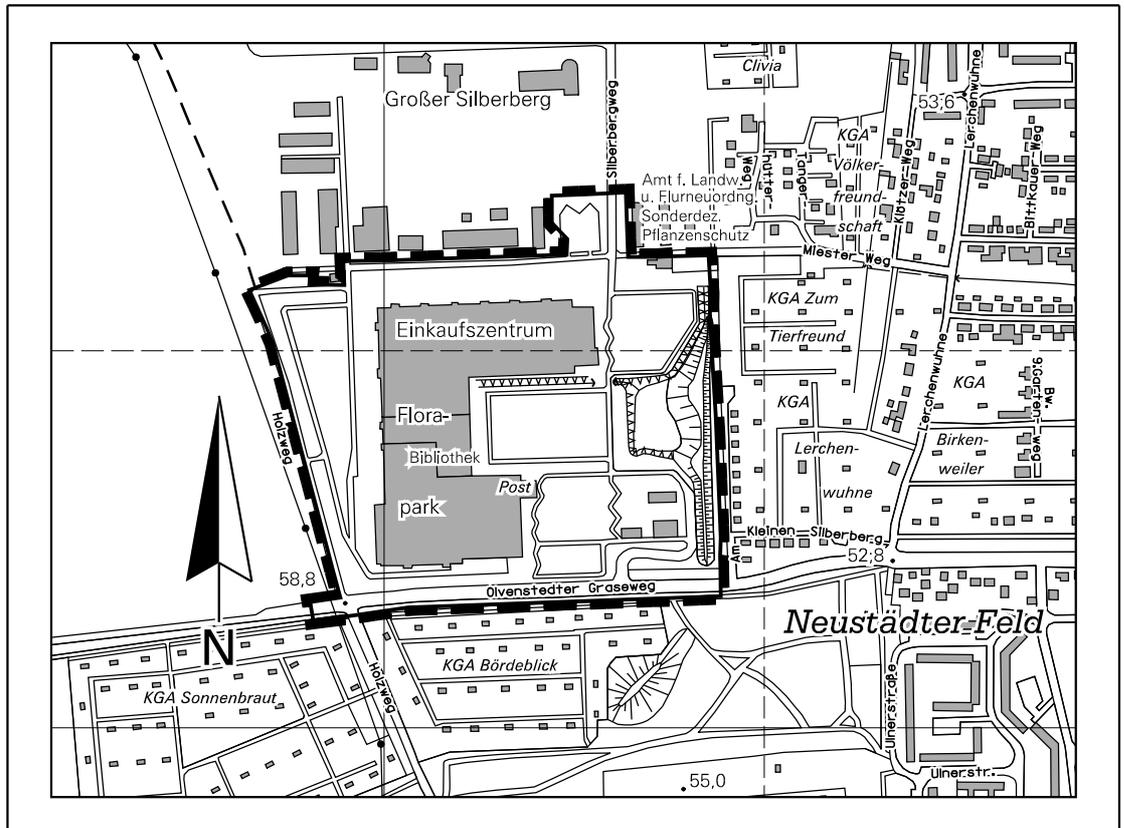


## Begründung zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-2

### OLVENSTEDTER GRISEWEG

Stand: Juli 2008



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 Stadtkartenausuges: 04/2007

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	2
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	2
4. Begründung der geänderten Festsetzungen	3
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	6

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ wurde Anfang der neunziger Jahre aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren auf der Basis gutachterlicher Untersuchungen detaillierte Festsetzungen zu den einzelnen Sortimenten der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente getroffen worden.

Im Laufe der Nutzung des Einkaufszentrums erfolgen diverse Änderungen im Geschäftsbesitz der einzelnen Verkaufseinrichtungen durch Mieterwechsel und in Anpassung an die Marktsituation. Für größere Veränderungen (vorrangig betreffs des Sortiments Bekleidung, Schuhe, Sport) wurden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hierzu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Seitens des Centermanagements als Betreiber des Floraparkes besteht die Absicht, eine umfassende Freigabe der Sortimente zu erwirken unter deutlicher Vergrößerung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente. Begründet wird dies mit dem Konkurrenzverfordernis zu den mittlerweile deutlich vergrößerten Angebotssituation im Stadtzentrum gegenüber dem Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung.

Aus Anlass dieses wirtschaftlich begründeten Ansinnens und aufgrund der vollzogenen Entwicklung in der Einzelhandelslandschaft der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgte eine Überprüfung der realen Nutzung im Florapark und eine aktuelle gutachterliche Untersuchung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, GMA, im Auftrag der Stadt. Im Ergebnis ist eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll und städtebaulich erforderlich, um sowohl die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Floraparkes zu würdigen, andererseits den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin nachhaltig zu sichern.

## **2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan 111-2 ist seit dem 29.12.1994 rechtsverbindlich. Ein erstes Änderungsverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.07.06 eingeleitet, die 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung am 10.4.1997 rechtsverbindlich.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Floraparkes entsprechend der bestehenden Nutzung als Sonderbaufläche Einzelhandel ausgewiesen. Die 2. vereinfachte Änderung entspricht dieser übergeordneten Planung.

## **3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand**

Der Florapark existiert seit ca. 15 Jahren als modernes, großflächiges, gut besuchtes Einkaufszentrum mit der Funktion eines teilintegrierten Stadtteilzentrums für die Stadtteile Neustädter Feld und Olvenstedt. Diverse Umbaumaßnahmen im Gebäude haben zu einer kontinuierlichen Attraktivität für die Kunden über die Stadtgrenze hinaus geführt (vorrangig nördliches/nordwestliches Umland). Neben Verkaufseinrichtungen bestehen verschiedene gastronomische Einrichtungen, aber auch private und öffentliche Dienstleistungsangebote bis hin zur Stadtteilbibliothek.

Das Einkaufszentrum wird ergänzt durch eine Tankstelle und einen Schnellimbiss im Zufahrtsbereich.

Insbesondere für PKW ist der Florapark gut zu erreichen, aber auch über den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine gute Anbindung durch die Buslinie 71.

Grundlage für die gewünschte Veränderung der Festsetzungen zur Größe der Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten war zunächst eine Bestandserfassung. Dazu erfolgte im November/Dezember 2007 eine Aufmessung der Verkaufsflächen. Das Ergebnis ist im Vergleich mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes und unter Darstellung der Wünsche des Betreibers des Floraparkes nachfolgend aufgelistet:

Sortiment	Festsetzung rechtsverbindlicher B-Plan	Vorhandene Verkaufsfläche	Wunsch Verkaufsfläche seitens Florapark	Geplante Änderung Festsetzung B-Plan 111-2
Nahrungs- und Genussmittel	6.000	4.210	9.000	
Schuhe, Bekleidung, Sportartikel	4.000	*8.630	15.000	<b>9.000</b>
Elektrowaren	2.500	3.580	4.000	
Spielwaren	1.500	2.870	2.000	
Discount	1.000	0	2.0000	
Sonstige Nonfood (Drogerie- und Sanitätswaren, Bücher, Geschenkartikel, Papier, Antiquitäten, Uhren, Schmuck, Musikalien, Kunst)	2.700	4.140	4.900	
Zwischensumme zentrenrelevante Sortimente	17.700	23.430	36.900	<b>25.500</b>
Baumarkt	16.000	11.670	12.000	
Möbel	25.000	8.830	12.000	
Gesamtsumme	58.700	43.930	60.900	<b>60.000</b>

\*Für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport wurden im Rahmen von Genehmigungsverfahren Befreiungen für insges. 4250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gem. § 31 BauGB erteilt.

#### 4. Begründung der geänderten Festsetzungen

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.

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:

<b>Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)</b>
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 Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter  Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel  Kraftfahrzeuge incl. 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)
--	---

Grundlage für die geplanten Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung bildet ein aktuelles Gutachten der GMA, welches im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet wurde.

Basis der gutachterlichen Bewertung durch die GMA ist dabei das „Magdeburger Märktekonzept“, wonach Einzelhandel vorwiegend im Stadtzentrum sowie in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren anzusiedeln ist, um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Der Florapark fungiert in diesem abgestuften Versorgungssystem (City, Stadtteilzentren, Subzentren, Nahversorgungsbereiche) als Sondergebiet mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums im nördlichen Stadtgebiet.

Die GMA kommt zu nachfolgender Bewertung des Standortes:

Positive Standortfaktoren:

- Etablierter Handelsstandort mit attraktivem Angebotsmix und leistungsfähigen Magnetbetrieben
- Nach Magdeburger Märktekonzept als Sondergebiet mit Teilfunktion Stadtteilzentrum verankert
- Ausreichendes Bevölkerungspotential im abgegrenzten Einzugsgebiet
- Anschluss an das ÖPNV-Netz
- Gute lokale und regionale Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- Ausreichende Stellplatzkapazitäten

Negative Standortfaktoren:

- Eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit
- Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet
- In Stoßzeiten z.T. hohe Verkehrsbelastung

Der Florapark umfasst mit ca. 44.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ca. 8 % der gesamten Einzelhandelsfläche der Landeshauptstadt. Das Einzugsgebiet umfasst in Magdeburg den gesamten nördlichen Bereich mit ca. 117.000 Einwohnern sowie Teile der Landkreise Ohrekreis und Jerichower Land mit ca. 162.000 Einwohnern.

Im Magdeburger Märktekonzept sind die von den Stadtteilzentren zu übernehmenden Aufgaben festgeschrieben. Danach sollen diese die Sicherung der Grundversorgung sowie der Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Schuhe, Bekleidung) für ein Einzugsgebiet von ca. 15.000 Einwohnern übernehmen.

Die ursprünglich für den Florapark getroffenen Sortimentsbegrenzungen wurden mit Befreiungen im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport bereits verdoppelt. Aktuell sind mehr als 50 % der Verkaufsfläche den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.

Im Kerneinzugsbereich des Floraparkes leben insgesamt 280.000 Einwohner (davon 42 % Magdeburger). Im südlichen Bereich grenzt das Einzugsgebiet direkt an die Innenstadt. Stellt

man den im Kerneinzugsgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina den jährlichen Gesamtumsatz des Floraparkes gegenüber, wird deutlich, dass knapp 9 % der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft am Untersuchungsstandort gebunden wird.

Vor dem Hintergrund der definierten Versorgungsfunktionen von Stadtteilzentren und der aktuellen Situation am Untersuchungsstandort bleibt festzuhalten, dass der Florapark die an ein Sondergebiet mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums gebundenen Aufgaben bereits heute mehr als erfüllt. Eine Konkurrenz zu den innerstädtischen Einkaufslagen sollte der Florapark unter Beachtung dieser Funktion nicht darstellen. Mit einer Öffnung der bestehenden Festsetzungen wären aber die Voraussetzungen für eine nicht unerhebliche Konkurrenzsituation zur Magdeburger Innenstadt, dem Standort mit der höchsten Zentralität im Einzelhandelsgefüge der Landeshauptstadt, geschaffen.

Mit Blick auf das bestehende Kerneinzugsgebiet geht eine weitere Erhöhung des zentrenrelevanten Brachenanteils, insbesondere im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport, zu Lasten von Betrieben in der Magdeburger Innenstadt. Eine Öffnung der Sortimente bzw. Erhöhung im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport bis 15.000 m<sup>2</sup> gemäß Antrag wäre mit unmittelbaren Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel verbunden und aus gutachterlicher Sicht nach Abwägung aller untersuchten Aspekte abzulehnen.

Dieser gutachtlichen Einschätzung wird mit den geplanten Festsetzungen Folge geleistet.

Mit der Festsetzung von insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde dem Wunsch des Floraparkes weitgehend Folge geleistet. Eine deutliche Erleichterung für auch kurzfristige Veränderungen im Ladenbesatz besteht in der Zusammenfassung und Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 25.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies stellt eine Erhöhung von ca. 4000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar gegenüber dem gem. B-Plan zulässigen Rahmen (unter Einbeziehung der über Befreiung genehmigten Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung).

Die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und die zusätzliche Begrenzung im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport auf max. 9.000 m<sup>2</sup> wird für erforderlich gehalten zum Schutz der Magdeburger Innenstadt und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Diesem Belang wird damit ein größeres Gewicht beigemessen als den wirtschaftlichen Belangen von Eigentümern und Betreibern des Floraparkes.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung**

Die Planrealisierung obliegt den Eigentümern bzw. Betreibern des Einkaufszentrums Florapark. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine deutliche Vereinfachung für das Centermanagement geschaffen, um kurzfristig auf Wechsel bei Vermietungen von einzelnen Ladenflächen zu reagieren. Es besteht durch die Zusammenfassung der zentrenrelevanten Sortimente ein besserer Spielraum für den Branchenmix je nach Bedarfssituation.

Andererseits wird mit den geplanten Festsetzungen ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Stadtteile und zum Schutz der Magdeburger Innenstadt geleistet.