



## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Planungserfordernis	Seite 2
2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	Seite 3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	Seite 3
4.	Städtebauliche Einordnung	Seite 3
5.	Begründung der Festsetzungen	Seite 4
6.	Zentrenrelevante Sortimente	Seite 5
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.

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.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert neben den 3 Stadtteilzentren Lübecker Straße, Große Diesdorfer Straße und Halberstädter Straße zwei Sondergebiete. Eines davon ist der Flora-Park. Dieser besitzt zwar die Teilfunktion eines Stadtteilzentrums, übt jedoch durch seine autokundenorientierte Lage auch eine überörtliche Versorgungsfunktion aus. Der Flora-Park gilt als intaktes attraktives Sondergebiet mit vielfältiger Nutzungsmischung.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ weist deutlich darauf hin, dass der Flora-Park hinsichtlich der Ausstrahlungskraft dem Stadtzentrum nachgeordnet ist und dies zum Schutz der Innenstadt auch zukünftig sein soll. So ist „... von einem weiteren Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente an beiden Standorten unbedingt abzusehen. Vielmehr sind die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsspielräume innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente auf die Innenstadt zu konzentrieren, um einen weiteren qualitativen Ausbau des innerstädtischen Angebotes zu sichern.“

Eine mögliche Erweiterung der Einzelhandelsfläche des Flora-Parks bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung würde durch Abzug von Käuferschichten zu negativen Auswirkungen auf die Magdeburger Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich führen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 111-1A „Großer Silberberg Süd“ grenzt direkt an den Flora-Park und wäre als Erweiterungsfläche geeignet. Im Plangebiet besteht bisher kein verbindliches Baurecht über einen rechtskräftigen Bauleitplan. Ohne derartiges verbindliches Baurecht ist bei Beurteilung gem. § 34 BauGB im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig.

Eine Abwehr von neuen Bauanträgen gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht großflächige Betriebe nach der Rechtsprechung nicht in Betracht (vgl. Entscheidung des OVG NRW Urteil v. 13.06.2007, 10 A 2439/06).

Der Bebauungsplan Nr. 111-1A „Großer Silberberg Süd“ soll durch Ausschluss des zentrenrelevanten Sortimentes die Ansiedlung von Einzelhandel dahingehen steuern, dass der Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Magdeburger Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum Lübecker Straße für die Bevölkerung nachhaltig gesichert und qualitativ aufgewertet wird. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich gem. § 9 Abs. 2a BauGB weitergeführt werden.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Großer Silberberg im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111-1A „Großer Silberberg Süd“ grenzt nördlich direkt an den Flora-Park, welcher über den Magdeburger Ring und dann über die Hauptverkehrsstraße Olvenstedter Graseweg für Autokunden leicht zu erreichen ist.

Das Plangebiet selbst wird von Süden über das Parkplatzgelände des Flora-Parks und von Norden über den Silberbergweg erschlossen. Eine weitere Erschließung besteht mit der Zufahrt vom Holzweg aus.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,54 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die in Ost-West-Richtung verlängerte südliche Straßenbegrenzungslinie der südlichsten Erschließungsstraße (Silberbergweg) des Bebauungsplangebietes Nr. 111-1 „Ebendorfer Chaussee Südseite“,
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 10001 der Flur 281,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flora-Parks (Flurstück 49/1 der Flur 281),
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 49/6 der Flur 281.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111-1A „Großer Silberberg Süd“ wurde am 05.02.1998 durch den Stadtrat gefasst. Am 04.09.08 beschloss der Stadtrat die Änderung des Geltungsbereichs, die Änderung der Planungsziele und den Entwurf zum einfachen Bebauungsplan. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planentwurfs vom 17.10. bis 17.11.08. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 15.10. bis 17.11.08.

Der Bebauungsplan „Großer Silberberg Süd“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird gem. § 34 BauGB beurteilt.

Südlich angrenzend an das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 111-2 „Olvenstedter Graseweg“, östlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan 111-3 „Lerchenwuhne“ an und nördlich unmittelbar angrenzend besteht der ebenfalls rechtsverbindliche B-Plan 111-1 „Großer Silberberg“.

## **4. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Großer Silberberg. Es grenzt direkt an das Grundstück des Flora-Parks, welcher als Sondergebiet des

Einzelhandels eine übergeordnete Versorgungsfunktion ausübt. Das Plangebiet ist von Süden über den Olvenstedter Graseweg und den Parkplatz Flora-Park, von Westen über den Holzweg und von Norden über die Ebendorfer Chaussee und den Silberbergweg sehr gut für Autokunden erschlossen.

Das Plangebiet ist geprägt durch mehrere teils leerstehende Hallen, unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, wie Kfz-Werkstatt, Dachdecker und Gebäudeservice sowie zwei Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt und ein Geschäft für Sicherheitstechnik).

In direkter Nachbarschaftslage befinden sich dem Flora-Park zugeordnete Stellplätze in hoher Anzahl. Der Flora-Park selbst gilt gemäß dem „Magdeburger Märktekonzept“ als attraktives Stadtteilzentrum mit vielfältiger Nutzungsmischung, welches vorwiegend auf Autokunden orientiert ist.

Im Plangebiet stehen Flächen sowie Gebäude zur Verfügung, welche aufgrund der guten Erschließung, Parkplatzsituation und Nähe zum Einkaufspark durchaus attraktiv für weitere Einzelhandelsbetriebe sind.

## **5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Grundlage für diese Festsetzungen ist 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, 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 Aktualisierung wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es 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:

- 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

Das Magdeburger Märktekonzept definiert drei Stadtteilzentren. Der Flora-Park übernimmt wie der Börde-Park Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums. Teilfunktion deshalb, da beide Einkaufsparks durch Lage und Gestaltung hauptsächlich autokundenorientiert sind und nicht der unmittelbaren verbrauchernahen Versorgung dienen. Klargestellt wird im „Magdeburger Märktekonzept“, dass Stadtteilzentren der Innenstadt in jedem Fall hinsichtlich der Ausstrahlungskraft nachgeordnet sind und bleiben sollen (vgl. S. 2).

Der Flora-Park besaß zum Stand November 2007 eine Verkaufsfläche von ca. 44.000 m<sup>2</sup>, davon ca. 23.500 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Sortimente. Geringfügige Erweiterungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wurden bereits genehmigt. Die zulässige und innenstadtverträgliche Einzelhandelsfläche ist damit ausgeschöpft. Eine Erweiterung, z.B. in Form einer Agglomeration weiterer Einzelhandelsunternehmen in der unmittelbaren Umgebung,

führt zu einer Angebotserweiterung, welche zusätzliche Attraktivität für die mobile Bevölkerung bietet. In Verbindung mit der guten Erreichbarkeit und kostenlosen Stellplätzen würde der Flora-Park damit mehr als bisher in Konkurrenz zur Innenstadt treten und Käuferschichten binden. Das Stadtzentrum würde durch eine derartige Entwicklung geschwächt.

Aus diesem Grund soll einer Erweiterung von Einzelhandelsflächen in der Umgebung des Flora-Parks entgegengewirkt werden. Über den einfachen Bebauungsplan Nr. 111-1A „Großer Silberberg Süd“ soll daher zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erfolgt keine Beschränkung. Damit wird der hervorragenden Erschließung der Grundstücke mit direktem Anschluss an das städtische und regionale Straßennetz Rechnung getragen. Weiterhin wird damit den Grundstückseigentümern bzw. Investoren ausreichend wirtschaftlicher Spielraum im Rahmen der Nutzung von Gewerbegrundstücken gegeben. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten haben keinen Einfluss auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich, vielmehr fordert diese Nutzung aufgrund eines erhöhten Platzanspruches einen Standort außerhalb der Zentren. Weiterhin wird eine Ausnahmen für den Verkauf von Waren festgesetzt, welche vor Ort produziert werden. Auf diese Weise wird Gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet, ihre Erzeugnisse direkt zu vermarkten.

Die Einschränkungen wurden somit auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt.

## 6. Zentrenrelevante Sortimente

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	Möbel
Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren	Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
Blumen, zoologischer Bedarf	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen,
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	

	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)
--	---

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Einschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Gleichermaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelseinrichtungen.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Vielmehr sind sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB erforderlich. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffener sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die Qualität der angebotenen Sortimente in der Magdeburger Innenstadt und damit deren Urbanität.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.