

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0049/11</b>	<b>Datum</b> 08.02.2011
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	22.03.2011	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.04.2011	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	14.04.2011	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	26.05.2011	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31,Amt 63,Amt 66,FB 23,FB 62,III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

### **Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 "Olvenstedter Graseweg"**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsergebnisses wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

2. Zur Behandlung der Stellungnahmen ergeht folgender Einzelbeschluss:

- 2.1. Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung, Schreiben vom 24.02.09:

#### a) Stellungnahme:

##### Landesplanerische Feststellung:

Nach Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg wird

festgestellt, dass die raumbedeutsame Planung in der vorgelegten Fassung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist.

Begründung der landesplanerischen Feststellung:

Der Landesentwicklungsplan (LEP LSA) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden in den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Dabei sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt.

Danach wurde der Landeshauptstadt Magdeburg im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig auch zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch die Schaffung von Standortvoraussetzungen u.a. für die Entwicklung von innerstädtischem Einzelhandel eingesetzt werden.

Der vorgelegte Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums „Flora-Park“ der Landeshauptstadt Magdeburg.

Entsprechend der Begründung sei die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 sinnvoll und städtebaulich erforderlich, um sowohl die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Florapark zu würdigen und andererseits den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin nachhaltig zu sichern.

In der Begründung zur Änderung wird festgestellt, dass der Flora-Park die an ein Sondergebiet mit Teilfunktion eines Stadtteilzentrums gebundenen Aufgaben bereits heute mehr als erfüllt.

Entsprechend des gegenwärtigen Belegungsstandes des Flora-Parks ist zu konstatieren, dass die vorhandenen Ladenflächen fast vollständig ausgelastet sind.

Am 14.02.2008 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg das aktualisierte Magdeburger Märktekonzept mit Stand 2007 als Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Dabei werden im neuen dreistufigen Standortkonzept, welches die Magdeburger Innenstadt, Stadtteilzentren bzw. Sondergebiete mit Teilfunktion von Stadtteilzentren sowie Nahversorgungsbereiche enthält, als Größenordnung für die Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs ca. 15.000 Einwohner für Stadtteilzentren angesetzt.

In der Begründung zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 wird das Kerneinzugsgebiet des Flora-Parks mit 280.000 Einwohnern aus Magdeburg sowie den angrenzenden Landkreisen angegeben.

Somit besitzt der Florapark eine überregionale Ausstrahlung.

Mit der geplanten Festsetzung von insgesamt **max. 60.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsraumfläche ist eine Erhöhung der bisher festgesetzten Verkaufsraumfläche von 58.700 m<sup>2</sup> um 1.300 m<sup>2</sup> verbunden. Der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten soll nunmehr bei **max. 25.500 m<sup>2</sup>** festgesetzt werden.

Eine Feinsteuerung der künftig zulässigen zentrenrelevanten Sortimente über die textliche Festsetzung 1.2. entsprechend erfolgt nicht.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten entsprechend der geplanten Festsetzung 1.2. des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ die nachfolgend aufgeführten Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel

Drogerie-, Apotheken- und Sanitätswaren

Blumen und Pflanzen

Bücher, Spielwaren, Geschenkartikel, Papier

Bekleidung, Schuhe, Sportartikel

Elektrowaren

Musikalien, Antiquitäten, Kunst

Schmuck, Uhren

Diese Sortimentsbezeichnungen weichen von dem im Magdeburger Märktekonzept aufgeführten Sortimentskatalog ab.

Ursprünglich war im Bebauungsplan Nr. 111-2 die Verkaufsraumfläche für zentrenrelevante Sortimente mit 17.700 m<sup>2</sup> bestimmt. Über erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Anteil der Verkaufsraumfläche für zentrenrelevante Sortimente bereits

eine Fläche von 23.430 m<sup>2</sup> erreicht.

Die geplante Festsetzung von max. 25.500 m<sup>2</sup> bedeutet eine weitere Erhöhung des Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten von 2.070 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand und sogar eine Erhöhung von 7.800 m<sup>2</sup> gegenüber der geltenden Festsetzung. Sportartikel, welches über Befreiungen inzwischen eine vorhandene Fläche von 8.630 m<sup>2</sup> umfasst, soll künftig über die Festsetzung „Bekleidung, Schuhe und Zubehör“ (wobei der Begriff „Zubehör“ nicht bestimmt ist) mit **max. 9.000 m<sup>2</sup>** geregelt werden. Die bedeutet gegenüber dem „status quo“ eine Erhöhung von 370 m<sup>2</sup>.

Weitere Flächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente werden nicht vorgenommen.

Darüber hinaus werden auch keine Festsetzungen für nicht zentrenrelevante Sortimente getroffen.

Die vorhandenen Anteile für Baumarkt und Möbel liegen entsprechend der in der Begründung aufgeführten Tabelle bei insgesamt 20.500 m<sup>2</sup>.

Werden die künftige Gesamtverkaufsfläche von max. 60.000 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von max. 25.500 m<sup>2</sup> miteinander verglichen, so ergibt sich eine verbleibende Differenz von 34.500 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Sortimente. Das bedeutet eine Erweiterungsmöglichkeit des Anteils an nicht zentrenrelevanten Sortimenten von 14.000 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand, für den sich ein Bedarf gegenwärtig nicht nachvollziehen lässt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten der im Flora-Park ansässigen Fachmärkte Möbelmarkt „Roller“ bzw. Bau- und Gartenmarkt „Toom“ entsprechend der üblichen Konzepte dieser Märkte jeweils weit mehr als 10% beträgt.

Der Anteil dieser zentrenrelevanten Sortimente ist durch die geplante Festsetzung Ziffer 1.2. des Bebauungsplanes Nr. 111-2 nicht gedeckt. Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des Spielraumes zwischen den 25.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente bis zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der Nutzung durch die Fachmärkte Möbel und Baumarkt ein nicht unerheblicher Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten geführt wird, der ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Ein Nachweis darüber, inwieweit mit der Begrenzung auf max. 25.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente und davon max. 9.000 m<sup>2</sup> für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Zubehör der Schutz der Magdeburger Innenstadt und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung erreicht wird, liegt nicht vor.

Es mangelt der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus an der Berücksichtigung der zentrenrelevanten Randsortimente für Möbel- sowie Bau- und Gartenmärkte. Durch die fehlende Steuerung der zulässigen Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimente innerhalb des bestehenden Einkaufszentrums Flora-Park in der geplante Festsetzung Nr. 1.2. erscheint die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.111-2 „Olvenstedter Graseweg“ nicht geeignet, die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg nachhaltig zu sichern und zu schützen, da bis auf die Festsetzung für Bekleidung, Schuhe und Zubehör eine völlig freie Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der entsprechenden Verkaufsraumfläche von max. 25.500 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Auch die Erhöhung der Verkaufsraumfläche für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung, Schuhe und Zubehör um weitere 370 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand bietet die Möglichkeit, weitere Einzelhandelsbetriebe dieses Sortimentsbereiches im Einkaufszentrum Flora-Park anzusiedeln. Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der für die Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg verantwortlichen Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg geführt.

Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg geht der Landeshauptstadt Magdeburg auf gesondertem Wege direkt zu.

Seitens der oberen Landesplanungsbehörde wird die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ in der vorliegenden Form abgelehnt.

b) Abwägung:

Die landesplanerische Feststellung war Anlass zur Änderung der Planung und Erarbeitung eines zweiten Entwurfs. Dabei wurde der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes weitgehend gefolgt.

Die Begründung der landesplanerischen Feststellung wurde zur Kenntnis genommen und ausgewertet.

Im zweiten Entwurf zum B-Plan wurde keine Veränderung der Gesamtfläche des zulässigen Einzelhandels gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Es ist bei der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m<sup>2</sup> geblieben.

Die Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten entsprechen im zweiten Entwurf dem Sortimentskatalog des „Magdeburger Märktekonzeptes“.

Es ist im zweiten Entwurf zum B-Plan die Zusammenfassung der jeweils zulässigen Einzelsortimente wie im ersten Entwurf beibehalten worden, allerdings wurde der Spielraum zur Erhöhung deutlich reduziert. Es wurden gegenüber dem genehmigten Betriebszustand mit 23.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lediglich zusätzliche 570 m<sup>2</sup> gestattet mit nunmehr max. 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente insgesamt. Die Größenordnung dieses Spielraums (2,4 % der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente) ist gegenüber dem genehmigten Betriebszustand von untergeordneter Größe, so dass eine Gefährdung des Innenstadthandels im Sinne der Bedenken des Landesverwaltungsamtes damit praktisch ausgeschlossen wird. Dies wird noch unterstützt durch die Einschränkung des für die Innenstadt besonders sensiblen Sortiments Bekleidung, Schuhe, Sport auf 8.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit nur 70 m<sup>2</sup> Erhöhung (0,8 %) gegenüber dem genehmigten Betriebszustand.

Die Bewertung der geplanten Bebauungsplanänderung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen wird insofern als nachrangig bewertet, als der genehmigte Betriebszustand von maßgeblicher Bedeutung ist. Würden die zukünftigen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes unterhalb der Größe des genehmigten Betriebszustandes liegen, würde dies Entschädigungsansprüche seitens des Floraparkes begründen. Dies kann nicht Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg bei dieser Bebauungsplanänderung sein.

Die Randsortimente dieser Unternehmen wurden auch bei der Bestandserfassung (Aufmessung) nicht erhoben. Diese Randsortimente sind in allen Bau- und Gartenmärkten bzw. Möbelmärkten gängige Praxis und durch die zuständigen Genehmigungsbehörden auch kaum zu kontrollieren, da diese Sortimente einem ständigen meist saisonalen Wechsel unterliegen. Insbesondere die derzeit im Florapark ansässigen derartigen Betriebe handeln in Preis- und Qualitätssegmenten, welche keine Konkurrenz zum typischerweise höherwertigen Innenstadthandel bilden. Im Ergebnis der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes wurde in die textliche Festsetzung 1.2. eine diesbezüglich ergänzende Festsetzung aufgenommen, welche für zukünftige Neuansiedlungen begrenzende Regelungen enthält.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

**Anlagen:**

DS0049/11 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.		X		nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5389	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann	
---------------------------------------	----	-------------------------------------	--

Termin für die Beschlusskontrolle	29.07.2011
-----------------------------------	------------