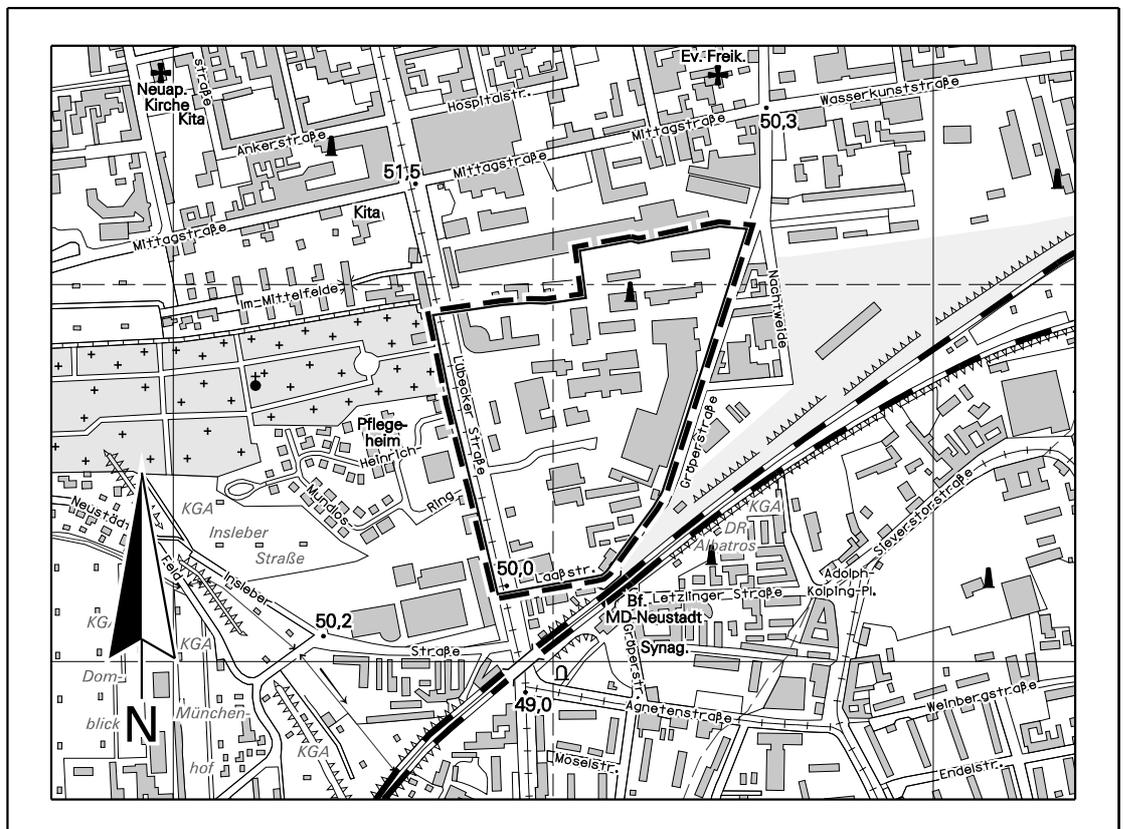




Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 134-5

LÜBECKER STRASSE / GRÖPERSTRASSE

Stand: März 2012



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: 02/2012

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	3
4. Städtebauliche Einordnung	4
5. Begründung der Festsetzungen	5
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	8

1. Planungserfordernis

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2006 wurde den Gemeinden ein neues Steuerungsinstrument zur Ansiedlung des Einzelhandels ermöglicht. Mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie die Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB und die Beachtung des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage zur Einzelhandelssteuerung, namentlich: „Magdeburger Märktekonzept 2007“, sind als wesentliche Grundsätze der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels insbesondere zu berücksichtigen. Der Erhalt oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden wird ausdrücklich auch in der Ermächtigungsgrundlage für den Inhalt eines Bebauungsplanes zur Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels gem. § 9 Abs. 2a BauGB hervorgehoben. Um die Zentrenhaltung und -entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, auszuschließen bzw. zu beschränken. Die Bebauungsplanaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um das „Märktekonzept“ zielgerichtet umzusetzen. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden. Weitergehende Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 134-5 „Lübecker Straße/Gröperstraße“ soll insbesondere die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner des nördlichen Stadtgebietes, vorrangig der Neuen Neustadt und der Alten Neustadt, sichern, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld der schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche, hier des Stadtteilzentrums Lübecker Straße sowie des Nahversorgungszentrums Agnetenstraße, weitgehend ausgeschlossen wird. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur durch die Planaufstellung der bislang bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt - und damit auch die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Erhalt oder Entwicklung sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur - mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich wird.

Bei Ansiedlung weiterer Märkte außerhalb des Stadtteilzentrums Lübecker Straße und außerhalb des Nahversorgungsbereichs Agnetenstraße wäre eine Verdrängung von der verbrauchernahen Versorgung dienenden Einzelhandelsunternehmen in guter Lage zum Schwerpunkt der Wohnbevölkerung zu befürchten.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das „Magdeburger Märktekonzept“ definiert ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Entwicklung das Ende des Stadtteilzentrums Lübecker Straße im Süden mit der Mittagstraße.

Insofern ist, besonders unter Beachtung der zur Verfügung stehenden potenziellen Flächen und Gebäude und der für den Einzelhandel gewünschten Lagegunst hinsichtlich einer attraktiven Verkehrserschließung, eine Sicherung der südlich der Mittagstraße und östlich der Lübecker Straße gelegenen Flächen gegen die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geboten. Unmittelbar nördlich wurde deshalb bereits der einfache Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ aufgestellt. Daran soll der Bebauungsplan „Lübecker Straße/Gröperstraße“ anschließen.

Das Plangebiet wird deshalb wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 330/1, 337/22, 337/29, der Westgrenze der Flurstücke 10346 und 3763/322, der West- und Nordgrenze des Flurstückes 3762/322, der Nordgrenze der Flurstücke 321/6, 321/7, 10356, 10355 und 10357,
- im Osten von der Westseite der Gröperstraße (Westgrenze des Flurstückes 320/1),
- im Süden von der Nordseite der Laaßstraße (Nordgrenze des Flurstückes 1231/397),
- im Westen von der Westseite der Lübecker Straße (Westgrenze des Flurstückes 769/1) (alle Flurstücke Flur 273).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,7 ha.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 134-5 „Lübecker Straße/ Gröperstraße“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche und gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hatte bereits am 06.11.08 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Es sollten vorrangig für die Nachnutzung des Diamantbrauereigeländes gesicherte Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die gemäß Flächennutzungsplan hier vorgesehene Mischnutzung erfordert eine qualifizierte Bauleitplanung, da aufgrund der derzeit rein gewerblichen Nutzung des Plangebietsbereichs Wohnen planungsrechtlich nicht zulässig ist. An der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes wurde jedoch zunächst nicht gearbeitet, da eine reine „Angebotsbebauungsplanung“ ohne konkrete Investitionsabsichten der betroffenen Grundstückseigentümer im bebauten Stadtgebiet sehr schwierig und nachfolgend regelmäßig mit Änderungen verbunden ist. Ein Planungserfordernis besteht jedoch aktuell für die Steuerung der Einzelhandelsnutzung. Insofern wurde zunächst ein einfacher Bebauungsplan im Rahmen dieser städtebaulichen Erforderlichkeit aufgestellt, um eine Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erhalten.

Rechtsgrundlage für die getroffenen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Dieser Paragraph modifiziert lediglich den sich aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmen hinsichtlich der Art der Nutzung. Der Ausschluss gem. § 9 Abs. 2a BauGB verfolgt den Anspruch, den Schutz auch vor unterhalb der Schädlichkeitsschwelle liegenden Beeinträchtigungen, insbesondere mit Blick auf die Summationseffekte bei einer Mehrzahl von Ansiedlungen, zu gewährleisten. D.h. dass Einzelhandelsansiedlungen verhindert werden sollen, welche die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, auch nur durch im Zusammenwirken mit anderen, für sich genommen also noch nicht schädlichen Einzelhandelsansiedlungen, beeinträchtigen können.

Da der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB enthält, kann gem. § 13 Abs.1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Es wird weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Sofern bzw. sobald ein weiterer Planungsbedarf entsteht z.B. im Sinne der Entwicklung der noch vorhandenen Brachflächen, kann der B-Plan geändert und als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Neue Neustadt der Landeshauptstadt Magdeburg. Es ist derzeit zu großen Teilen gewerblich genutzt.

Innerhalb des Plangebietes besteht an der Lübecker Straße im Norden zunächst ein mehrgeschossiges Bürogebäude, weiter ein größerer Pflanzen- und Floristikmarkt sowie eine Autowaschstraße. Weiter südlich wurden vor einigen Jahren ein SB-Markt, ein Tierfutterfachhandel, ein Schnellrestaurant und ein Motorradzubehörfachgeschäft mit Imbissbetrieb errichtet mit den dafür typischen Bauformen und Parkplätzen. Weiterhin bestehen im mittleren Plangebiet mehrere kleinere Dienstleistungsunternehmen aus der Kfz-Branche. Ein einzelnes Wohnhaus befindet sich im südlichen Planbereich direkt an der Lübecker Straße. Im nördlichen Bereich besteht außerdem eine gesundheitliche Einrichtung sowie eine kleinere gastronomische und kulturelle Einrichtung mit Bezug zur ehemaligen Brauereinutzung.

Während entlang der Lübecker Straße durchgehend Bebauung und Nutzung besteht, sind die weiter östlich zur Gröperstraße hin gelegenen Flächen und Gebäude zu großen Teilen leerstehend bzw. brachliegend.

Die Bebauung ist nicht einheitlich und variiert von offener bis geschlossener Bauweise sowie von eingeschossiger Bebauung bis zur dominanten denkmalgeschützten Bebauung der ehemaligen Diamantbrauerei. Das Plangebiet weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf.

In den angrenzenden Bereichen befinden sich nördlich und östlich fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Im Südosten begrenzt die Bahnanlage in Dammlage den prägenden Bestand. Hier bestehen südlich der Laaßstraße drei Wohnhäuser sowie einige Garagen. Westlich der Lübecker Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen und dahinter Wohnbebauung und Gartenanlagen. Nordwestlich befindet sich der Neustädter Friedhof.

Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen sowohl für den Individualverkehr durch die angrenzenden öffentlichen Straßen, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr durch diverse Straßenbahnlinien entlang der Lübecker Straße und durch den südlich in unmittelbarer Nähe befindlichen Neustädter Bahnhof.

Laut Einzelhandelsgutachten zur Alten Neustadt (GMA-Gutachten: Stadtteil Alte Neustadt als Nahversorgungsstandort – Okt./Nov. 2009) haben die Einzelhandelsbetriebe in der Magdeburger Innenstadt und im nahegelegenen Stadtteilzentrum Lübecker Straße in der Neuen Neustadt einen erheblichen Einfluss auf das Handelsgeschehen in den Stadtteilen Alte und Neue Neustadt bzw. auf das Einkaufsverhalten der hier ansässigen Wohnbevölkerung. Insbesondere strahlt das Kaufland SB-Warenhaus im Kreuzungsbereich Lübecker Straße/Mittagstraße auf die Alte Neustadt ab und übt einen hohen Einfluss auf den Handlungsspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Stadtteil aus.

Die verbrauchernahe Versorgung für die Stadtteile Neue Neustadt und Alte Neustadt erfolgt derzeit über die gem. „Märktekonzept“ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche: Stadtteilzentrum Lübecker Straße und Nahversorgungsbereich Agnetenstraße sowie durch versorgungswirksame Einzelstandorte.

Im Stadtteilzentrum „Lübecker Straße“ ist hier insbesondere das Kaufland-SB-Warenhaus prägend, weiterhin bestehen entlang der Lübecker Straße eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie gesundheitliche Einrichtungen.

Im Nahversorgungsbereich Agnetenstraße sind derzeit neben dem Magnetbetrieb E-aktiv Supermarkt mit einer Bäckerei, einem Blumengeschäft sowie einer Apotheke ausschließlich nahversorgungsrelevante Betriebsstätten vorhanden, die eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 850 qm auf sich vereinen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Reihe von Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Frisör, Stadtparkasse, Ärzte).

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Dieser Paragraph enthält den ausdrücklichen Hinweis auf die Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

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

Die letzte Aktualisierung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es soll vorrangig die oberzentrale Funktion der Magdeburger Innenstadt sichern und ausbauen und die (Nah-)Versorgung in den Stadtteilen gewährleisten. Das „Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzeptes, räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren. Die Ziele sind dabei:

- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen des Gesamtstandortes (Landeshauptstadt Magdeburg),
- abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“,
- Attraktivierung und Stärkung der Magdeburger Innenstadt als multifunktionaler Standort mit der höchsten Zentralität im Standortgefüge,
- Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilen Teil der Bevölkerung zu sichern,
- konsequente Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes.

Das Standortkonzept beinhaltet die Festlegung von Standorten zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels. Das Sortimentskonzept beinhaltet die Festlegung der Sortimente, die für zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich sind, da das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft eine zusätzliche Belebung der Standortlagen begründet. Die Liste der zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente (auch im Planteil B ausdrücklich aufgelistet) ist ortspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Magdeburger Märktekonzept“ niedergelegt. Nachfolgend ist die Sortimentsliste aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ Kucheneinrichtungen, 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 (elektrisch und nicht elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter ▪ Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel ▪ Kraftfahrzeuge (inkl. 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)

Dem nördlich befindlichen Stadtteilzentrum Lübecker Straße weist das „Magdeburger Märktekonzept“ folgende Funktionen zu: Grundversorgung sowie Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Papier- und Schreibwaren).

Den in der Agnetenstraße befindlichen Nahversorgungsbereich stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die Kategorie B ein. Nach dem Märktekonzept enthält ein Nahversorgungszentrum der Kategorie B einen Lebensmittel-Magnetbetrieb in der Größenordnung von ca. 400 bis 800 m² VK. Der Bereich Agnetenstraße wird im Märktekonzept als stabil eingeschätzt. Dennoch sind im Bereich Typ B Angebotsergänzungen v. a. im Bereich Lebensmittel anzustreben (Stichwort: zeitgemäßer Magnetbetrieb, Aufwuchs der Verkaufsfläche), um den zentralen Versorgungsbereich perspektivisch zu sichern.

Auf der Basis der Kaufkraftanalyse und der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Alte Neustadt kommen das „Magdeburger Märktekonzept“ und ein zusätzliches Gutachten zur Alten Neustadt zu der Empfehlung, dass für die kommenden Jahre vorrangig die

Qualitäts- und Standortsicherung der definierten Einzelhandelsstandorte im Vordergrund stehen muss.

Das Plangebiet selbst begründet keinen Eigenbedarf für Einrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, es ist bis auf ein einzelnes Wohngrundstück unbewohnt. Westlich grenzt die kleine Eigenheimsiedlung am Heinrich-Mundlos-Ring an, die hier bestehende Einwohnerzahl begründet kein Erfordernis eines zusätzlichen Versorgungsbereichs. Bestehende Einrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sind in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen fußläufig erreichbar.

Die geplanten Festsetzungen dienen dem Schutz des Stadtteilzentrums Lübecker Straße und des Nahversorgungsbereichs Agnetenstraße im Sinne der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der betroffenen Stadtteile Alte und Neue Neustadt.

Die bereits bestehende Anhäufung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet, außerhalb der Zentrenstruktur, lässt eine unerwünschte Verfestigung dieser Standortlage erwarten, die gerade durch das vorwiegend periodische Sortiment (Nahrungs- und Genussmittel, zoologischer Bedarf (Tiernahrung), Blumen) der vorhandenen Handelsbetriebe schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsfunktion der nahegelegenen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche hat bzw. hätte. Insbesondere der vorhandene Lebensmittelbetrieb zielt mit seinem Sortiment auf die sog. „Magnetbetriebe“ ab, deren unbeeinträchtiger Bestand für die integrierten Zentrenlagen maßgebliche Bedeutung hat für deren weitere Funktionsfähigkeit.

Um das Stadtteilzentrum „Lübecker Straße“ und den Nahversorgungsbereich „Agnetenstraße“ unter den vorgenannten Aspekten zu sichern und in der Entwicklung zu unterstützen, sind für das Plangebiet Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig. Unter dieser Zielstellung erfolgt die Definition der textlichen Festsetzungen.

Zusätzlicher Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Der vorhandene SB-Markt und der Tierfutterfachhandel erhalten eine Bestandssicherung durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit entsprechend des genehmigten Betriebszustands.

Gleiches gilt für den Einzelhandel mit Blumen auf dem Grundstück des bestehenden Pflanzen- und Floristikmarkt. Hier besteht eine besondere städtebauliche Situation durch den unmittelbar gegenüber befindlichen Friedhof und die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, wodurch ein örtlicher Bedarf begründet wird.

Die weiteren im Plangebiet bestehenden Einzelhandelseinrichtungen weisen Sortimente auf, welche nicht zentrenrelevant sind. Sie werden somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Außerdem wurde das sogenannte „Handwerkerprivileg“ bzw. „Werksverkauf“ als Ausnahme aufgenommen.

Die Merkmale des sogenannten „Werksverkauf“ i.S. eines festsetzungsfähigen Anlagentyps gem. § 1 Abs. 9 BauNVO lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verkaufsstätte als eigenständiger Nebenbetrieb zum eigentlichen Hauptbetrieb des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes
- Verkaufsstätte steht im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit jeweiligem Handwerks- oder Gewerbebetrieb; räumlich bedeutet: Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil wahrnehmbar sein, funktional bedeutet: nur solche Produkte werden verkauft, die in dem betreffenden Betrieb

selbst hergestellt worden sind oder z.B. im Rahmen eines Handwerkes jedenfalls selbst bearbeitet worden sind

- Verkaufsfläche muss der zugehörigen Gesamtbetriebsfläche deutlich untergeordnet sein

Grundsätzlich sind mit einem Werksverkauf keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten, auch wenn die angebotenen Waren zu einem der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente gehören, da hier nur ein sehr begrenztes Warenangebot erhältlich ist, da die angebotenen Waren nur von einem bestimmten Hersteller stammen und die Verkaufsflächengröße erwartungsgemäß gering ist. Ob das abstrakte Merkmal der Unterordnung des Betriebsteils „Verkaufsstätte“ im Verhältnis zum Gesamtbetrieb gewahrt bleibt, hängt im Einzelfall von verschiedenen Faktoren ab, insbesondere von der Größe der Produktionsfläche des Betriebes sowie von der Art, der Menge und den Dimensionen der produzierten Waren.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der Lage des Plangebietes nahe zu den südöstlich zum Plangebiet verlaufenden Bahnstrecken Magdeburg-Stendal und Magdeburg-Berlin und der damit einhergehenden Geräuschbelastung, in Verbindung mit dem Interesse der sich im Plangebiet ggf. neu ansiedelnden produzierenden gewerblichen Betriebe soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, Produkte in begrenztem Umfang auch im Plangebiet an Endverbraucher zu veräußern, auch wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt.

Belangen der Wirtschaft kann angemessen Rechnung getragen werden, indem ein solcher „Werksverkauf“ häufig von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes ist.

Randsortimente sind in einem branchenüblichen und zentrenverträglichen Maß in den nach wie vor zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Es wurden somit im Plangebiet solche textlichen Festsetzungen getroffen, welche auch für Einzelhandelsnutzungen einen Spielraum für Umnutzungen bieten, jedoch ausschließlich mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. So soll über den reinen Bestandsschutz hinaus für den Eigentümer das im Rahmen der Abwägung zu würdigende wirtschaftliche Interesse beachtet werden hinsichtlich einer Weiternutzung vorhandener Bebauung auch bei Nutzungsaufgabe einzelner Mieter.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer dahingehend ein, dass die Vermietung und Verpachtung sowie die Neubebauung oder Grundstücksvermarktung zum Zwecke des Einzelhandels eingeschränkt werden.

Andererseits sichert der B-Plan mit seinen Festsetzungen die verbrauchernahe Versorgung mit Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs für die Bewohner der Stadtteile Neue und Alte Neustadt sowie die städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums Lübecker Straße und des Nahversorgungsbereichs Agnetenstraße.

Dem Belang des Erhalts und gerade auch Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche, auch im Interesse der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bewohner der Stadtteile Alte Neustadt und Neue Neustadt, wird somit ein höheres Gewicht im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB eingeräumt, als den Belangen der Grundstücksbesitzer hinsichtlich einer uneingeschränkten Nutzung auch für Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment.

Da nicht alle Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, sondern nur ein Teilaspekt aller möglichen Nutzungen, nämlich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, und da die Grundstücke zudem auch für die Vielzahl

aller weiteren zulässigen Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB verwendet werden können, ist die Einschränkung des Grundeigentums in Relation zum verfolgten städtebaulichen Ziel verhältnismäßig.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben außer zentrenrelevantem Einzelhandel unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.