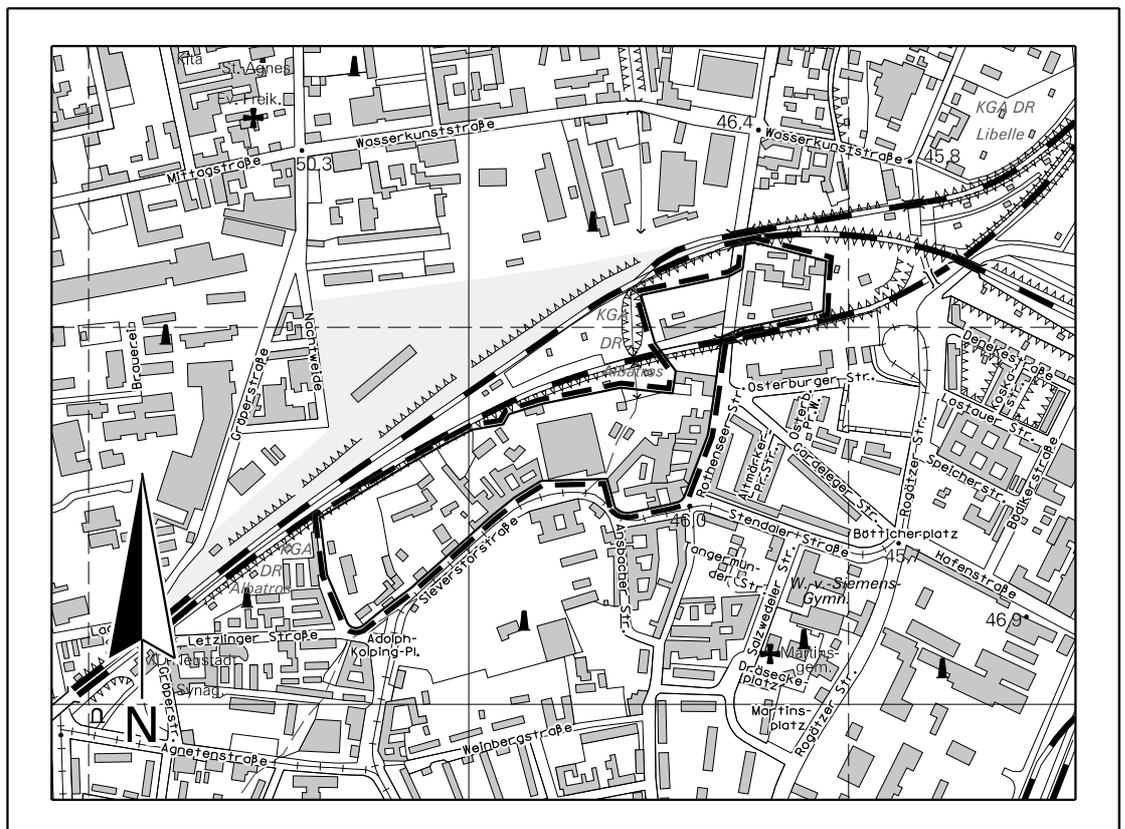




Begründung zum  
2. Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 174-4  
NÖRDLICH SIEVERSTORSTRASSE  
Stand: September 2012



Planverfasser:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
An der Steinkuhle 6  
39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000  
Stand des Stadtkartenauszugs: 08/2012

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	3
4. Verfahren	4
5. Städtebauliche Einordnung	4
6. Begründung der Festsetzungen	6
6.1. Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“	6
6.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Alte Neustadt	7
6.3. Begründung der Festsetzungen	7
6.4. „Magdeburger Märktekonzept“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben	8
6.5. Begründung der geänderten Festsetzungen zum 2. Entwurf	9
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes	10

## 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“, 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 Bebauungsaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um das „Märktekonzept“ zielgerichtet umzusetzen. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ soll insbesondere der bestehende zentrale Versorgungsbereich Agnetenstraße, damit auch eine verbrauchernahe Versorgung, gestärkt werden. Unter Beachtung des ebenfalls im Stadtteil Alte Neustadt bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Rogätzer Straße wird somit ein wichtiger Beitrag für eine wohnungsnah Grundversorgung geleistet. Im Plangebiet soll kleinflächiger Einzelhandel in Form der Anlagentyps „Magdeburger Laden“ und „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig sein. Weiterhin ist auch die sog. „Handwerkerregelung“ bzw. „Werksverkauf“ zulässig.

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Es besteht bisher kein verbindliches Baurecht über einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ohne derartiges verbindliches Baurecht ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche 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 und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist. Eine Verdrängung bereits etablierter und der verbrauchernahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe ist zu erwarten, wenn die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld, aber außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen können, nicht ausgeschlossen würde.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Plangebietes) fest. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Alte Neustadt. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9 ha und wird umgrenzt:

- im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 283/3, 1817/222, 1815/222, 1813/222, 1811/214, die südliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1809/213, verlängert auf die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 213/3 und 1401/211, die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1401/211, verlängert auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 161/4 und dieser in nördlicher Richtung weiter folgend, die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 161/4 und 10048 bis etwa 35 m hinter die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 10048 bis zur nordöstlichen Gebäudeecke des letzten großen Hallengebäudes (alle Flurstücke liegen in der Flur 275);
- im Osten durch die hintere Gebäudekante des letzten großen Hallengebäudes als gedachte Parallellinie ca. 35 m östlich der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10048 (Flur 275), verlängert auf die nördliche Begrenzung der Eisenbahnlinie Magdeburg – Stendal und dieser in westlicher Richtung weiter folgend, die westliche Straßenbegrenzung der Rothenseer Straße;
- im Süden durch die nördlichen Straßenbegrenzungen der Stendaler Straße, der Sieverstorstraße und des Adolph-Kolping-Platzes;
- im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 22/1 und 20/2 (Flur 274) verlängert auf die südliche Bahnbegrenzung der Bahnlinie Magdeburg – Stendal.

Für Flächen in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ besteht bereits verbindliches Baurecht über rechtskräftige Bebauungspläne (z.B. Bebauungspläne Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“, Nr. 178-4C „Stendaler Straße“) bzw. soll verbindliches Baurecht über in Aufstellung befindliche Bebauungspläne geschaffen werden (z.B. B-Pläne Nr. 174-3 „Agnetenstraße“, Nr. 134-5 „Lübecker Str./ Gröperstraße“, Nr. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“, 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“). Auch in diesen Bebauungsplänen bestehen Regelungen im Sinne des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bzw. es sind solche Regelungen geplant.

## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan (10. Änderung für die Stadtteile Alte und Neue Neustadt, rechtswirksam seit dem 06.07.12) ist der Bereich südlich der Bahn überwiegend als gemischte Baufläche, anteilig als Grünfläche und der Bereich im Nordosten als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Der einfache Bebauungsplan ergänzt lediglich den sich weiterhin überwiegend aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmen (Einfügung von Vorhaben in den unbeplanten Innenbereich) hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB verfolgen den Anspruch, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben so zu regeln, dass keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Für südliche Teilflächen straßenbegleitend zur Sieverstorstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht zudem die Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“. Bezweckt ist damit die

Sicherung der vorhandenen prägenden städtebaulichen Struktur, die durch Straßenrandbebauung entlang der Sieverstorstraße in einer Tiefe von 30 m bis etwa 40 m gebildet wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Innenbereich (Gebiet nach § 34 BauGB). Der hiernach vorgegebene Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel (Art der Nutzung) enthalten soll. Für die Aufstellung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, da weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

An das Plangebiet grenzen fast allseitig rechtsverbindliche oder in Aufstellung befindliche Bebauungspläne an. Nördlich der Bahn besteht der seit dem 20.07.12 rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan 134-5 „Lübecker Straße/ Gröperstraße“ sowie der in Aufstellung befindliche einfache B-Plan 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“. Westlich grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan 174-3 „Agnetenstraße“ an, südlich der ebenfalls in Aufstellung befindliche B-Plan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“. Im Osten besteht der rechtsverbindliche B-Plan 178-4 „Rogätzer Straße“, dieser befindet sich im an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich 178-4C „Stendaler Straße“ in einem kurz vor dem Abschluss stehenden Änderungsverfahren.

#### **4. Verfahren**

Der Stadtrat beschloss am 19.08.2010 die Aufstellung und den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes (DS0207/10). Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung vom 20.09.10 bis 19.10.10. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 16.09.10 bis 19.10.10. Aus diesem Beteiligungsverfahren gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis der Abwägung und aufgrund der Fortschreibung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ wurden Veränderungen am Planinhalt vorgenommen, ein zweiter Entwurf wurde zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens erarbeitet. Die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sind zu wiederholen.

#### **5. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Alte Neustadt. Der Teil des B-Plan-Gebietes zwischen den Bahnanlagen im Nordosten ist gewerblich genutzt. Der Bereich entlang der Sieverstorstraße ist überwiegend geprägt durch eine geschlossene, straßenbegleitende, drei bis fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung, teils mit Geschäfts- oder gewerblicher Erdgeschossnutzung, durchsetzt mit rein gewerblich genutzten Flächen und entsprechender Bebauung. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Gemengelage. Entlang der Sieverstorstraße stehen die komplett unsanierten Wohngebäude leider fast vollständig leer. Auch die ehemals gewerblich genutzten Gebäude und Flächen, wie beispielsweise die ehemalige „Kolping Villa“ einschließlich Grundstück und das ehemalige „TGA-Gebäude“ stehen weitgehend leer. Gegenüber dem Plangebiet, südlich der Sieverstorstraße, existiert auf dem Gelände der ehemaligen „Börde-Brauerei“ eine Brachfläche. Derzeit ist eine städtebauliche Entwicklung dieses Geländes nicht absehbar. Auf den zwischen den Bahnanlagen liegenden Grundstücken des nordöstlichen Plangebietes bestehen gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet hat eine gute verkehrliche Infrastruktur sowohl für den Individualverkehr durch die Haupteinzelerschließungsstraßen Rothenseer Straße und Sieverstorstraße, als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr. Entlang der Sieverstorstraße verläuft die Straßenbahnlinie 2. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke nach Stendal und Berlin, der Neustädter Bahnhof befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum westlichen Plangebietsrand.

Die verbrauchernahe Versorgung des Stadtteils Alte Neustadt einschließlich des Plangebietes ist über den Nahversorgungsbereich Agnetenstraße und den Einzelhandelsstandort im nördlichen Bereich der Rogätzer Straße gesichert.

In den vergangenen Jahren konnten sich im Nahversorgungszentrum Agnetenstraße diverse Einzelhandelsunternehmen ansiedeln. Hier sind derzeit neben dem Magnetbetrieb Edeka-aktiv Supermarkt mit einer Bäckerei, einem Blumengeschäft sowie einer Apotheke ausschließlich nahversorgungsrelevante Betriebsstätten verortet, die eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 850 qm auf sich vereinen. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Reihe von Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Frisör, Stadtparkasse, Ärzte). Der Nahversorgungsstandort Agnetenstraße ist im „Magdeburger Märktekonzept“ als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes 174-3 „Agnetenstraße“ in seinem Bestand und seiner Entwicklung gestärkt werden.

Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt in der Alten Neustadt ist der Fachmarktstandort Rogätzer Straße. Neben den Discountmärkten Aldi und Lidl sind hier Fachmärkte aus den Sortimentsbereichen Getränke (Betreiber: Fristo), Haushaltswaren/Elektro (Batterien, Akkus), Heimtierbedarf (Betreiber: Fressnapf) sowie ein kleiner Lotto-Zeitungskiosk ansässig. Ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt (Betreiber: NP Niedrigpreis) in der Rogätzer Straße (Höhe Peter-Paulstraße/ Neue Feuerwache) rundet das Nahversorgungsangebot in der Alten Neustadt ab.

Laut dem aktuellen 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 im Stadtteil bzw. Einkaufsverhalten der 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.

Im Bereich der Sieverstorstraße gibt es nur wenig Einzelhandel und gastronomische Angebote. In der Sieverstorstraße, westlich des Adolph-Kolping-Platzes, gibt es beispielsweise nur einen An- und Verkauf und eine Pizzeria. Historisch handelte es sich jedoch bei der Sieverstorstraße um einen Bereich mit einer Vielzahl kleiner und kleinster Läden und von Handwerksbetrieben mit einer Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion für die ehemals bestehende Wohnnutzung und die Beschäftigten der vormals ansässigen Gewerbebetriebe. Mit dem Ende des Brauereibetriebes und weiterer Gewerbebetriebe beidseits der Sieverstorstraße sowie der Aufgabe der Wohnnutzung durch zunehmenden Leerstand beendeten praktisch alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerker ihre jeweilige Gewerbenutzung.

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

### 6.1. Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“

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 i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Ein solches gesamtstädtisches Konzept liegt für die Landeshauptstadt Magdeburg vor. 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 Trägern 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 oberzentrale Funktion der Magdeburger Innenstadt sichern und ausbauen und die

(Nah-)Versorgung in den Stadtteilen gewährleisten. Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzeptes, sowohl 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“,
- Attraktivitätserhöhung 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 immobilien 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 Einzelhandelssortimente (auch im Planteil B ausdrücklich aufgelistet) ist ortspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Magdeburger Märktekonzept“ niedergelegt. Nachfolgend ist die Sortimentsliste aufgeführt:

<b>Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>▪ Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren</li> <li>▪ Blumen, zoologischer Bedarf</li> <li>▪ Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.</li> <li>▪ Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte</li> <li>▪ Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>▪ Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel</li> <li>▪ Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchensstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</li> <li>▪ Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen</li> <li>▪ Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter</li> <li>▪ Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel</li> <li>▪ Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u.ä.), Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausbildungsartikel), Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kohle, Mineralölerzeugnisse</li><li>▪ Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)</li></ul>
--	--

## 6.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Alte Neustadt

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 qm Verkaufsfläche. Der Bereich Agnetenstraße wird im GMA-Gutachten zur Alten Neustadt als stabil eingeschätzt. Dennoch sind im Bereich Typ B Angebotsergänzungen v.a. im Bereich Lebensmittel (Stichwort: zeitgemäßer Magnetbetrieb, Aufwuchs der Verkaufsfläche) anzustreben, um den zentralen Versorgungsbereich perspektivisch zu sichern.

Für die Alte Neustadt wies das GMA-Gutachten (Stadtteil Alte Neustadt als Nahversorgungsstandort - Okt./Nov. 2009) auf die Bevölkerungsprognose hin. Demnach ist von einem stabilen Niveau der Wohnbevölkerung für 2015 auszugehen. In den letzten Jahren verzeichnete die Alte Neustadt erheblich deutliche Wanderungsgewinne. Im Zeitraum von 1998 bis 2008 stieg die Einwohnerzahl um etwa 10 % auf heute ca. 9.600 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil bietet ausreichend Potenzial für die Stärkung des Nahversorgungszentrums in der Agnetenstraße und die Sicherung der vorhandenen Einzelhandelsstandorte.

Auf der Basis der Kaufkraftanalyse und der allgemeinen Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil Alte Neustadt kommen das „Magdeburger Märktekonzept“ und das zusätzliche Gutachten zur Alten Neustadt zu der Empfehlung, dass für die kommenden Jahre vorrangig die Qualitäts- und Standortsicherung der definierten Einzelhandelsstandorte im Vordergrund stehen muss.

## 6.3. Begründung der Festsetzungen

Mit der Planaufstellung und den entsprechenden Festsetzungen für das Plangebiet erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unter den städtebaulichen Zielen der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung.

Im Plangebiet selbst ist derzeit annähernd keine Wohnbevölkerung ansässig. Das Plangebiet ist Teil des statistischen Bezirks 045 „Neustädter Bahnhof“. Dieser statistische Bezirk umfasst den südlich der Bahn gelegenen Teil des Plangebietes sowie die Fläche der B-Plan-Gebiete 174-3 „Agnetenstraße“ sowie 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“. Im gesamten statistischen Bezirk wohnen im Jahr 2000 insgesamt 389 Personen, im Jahr 2007 nur noch 218 Personen, im Jahr 2011 waren es 279 Personen (Quelle: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg). Insofern besteht derzeit für den Geltungsbereich des B-Planes 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ derzeit aufgrund der sehr geringen Einwohnerzahl kein Eigenbedarf für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, gleich welcher Art.

Zukünftig soll die Bevölkerungszahl im betreffenden Bereich jedoch wieder zunehmen. Auch unter dem Aspekt der bestehenden Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“ sowie gemäß der Ziele der in Aufstellung befindlichen B-Pläne „Agnetenstraße“ und „Südlich Sieverstorstraße“ ist eine Revitalisierung und Sanierung der bestehenden Bausubstanz und deren Ergänzung durch Neubebauung entlang der Sieverstorstraße städtebaulich erwünscht. Auch die vormals bestehende Nutzungsmischung soll – unter Reduzierung der Gewerbeflächen – wieder entstehen als überwiegende Wohnnutzung mit einem Anteil von gebietsversorgendem Dienstleistungsgewerbe. Auch Einzelhandel soll im Plangebiet deshalb nicht vollständig ausgeschlossen werden,

sondern nur in seiner Größe so beschränkt werden, dass die bestehenden Nahversorgungszentren nicht in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gefährdet werden.

Vorrangig unter der Zielstellung der gewünschten Sanierung und Revitalisierung der Wohnhäuser mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss entlang der Sieverstorstraße beinhaltet bereits der erste Entwurf zum B-Plan eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Ausnahme stand unter der Voraussetzung einer Wiedernutzbarmachung bestehender Ladenlokale. Die Flächengröße für diese Ausnahme orientierte sich mit 400 m<sup>2</sup> am Typus des sogenannten „Nachbarschaftsladens“, eines aus Rechtsprechung und Kommentierung definierten Anlagentyps von Einzelhandel unterhalb der bestehenden Schwelle der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Der Einzelhandelsbetrieb „Nachbarschaftsladen“ wird als festsetzungsfähiger Anlagentyp in Anlehnung an § 1 Abs. 9 BauNVO verstanden und ist gekennzeichnet durch eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 400 qm, einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit und der Gebietsversorgung dienend, mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf. Von Läden dieser Größenordnung wird grundsätzlich keine Gefährdung der Entwicklung bzw. Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsbereiche erwartet. Die Zulässigkeit von „Nachbarschaftsläden“ unterliegt dem Ausnahmetatbestand. Es besteht somit kein Rechtsanspruch auf die Zulassung. Vielmehr bedarf es einer einzelvorhabenbezogenen Ermessensentscheidung. Bei der Ermessensentscheidung kann und muss berücksichtigt werden, ob und in welcher Weise öffentliche und private Belange durch das Vorhaben berührt werden. Wichtiges Entscheidungskriterium wird dabei die Auswirkung auf die von der Stadt angestrebte Versorgungsstruktur sein. Eine Steuerungsmöglichkeit, Einzelhandel betreffend, soll damit beibehalten werden. Ggf. wird ein Ausschluss von der Zulässigkeit im konkreten Einzelfall notwendig sein.

#### 6.4. „Magdeburger Märktekonzept“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben

U.a. unter dem Aspekt der Revitalisierung der kleinflächigen Läden und Dienstleistungsbetriebe in Erdgeschossen von Wohnhäusern (im Plangebiet entlang der Sieverstorstraße) wurde eine gesonderte Untersuchung durch die Gesellschaft für Mark- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA) im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg erstellt („Ergänzung zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe“, April 2012). Ziel war dabei die Untersuchung hinsichtlich der Größenordnung eines nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung festsetzungsfähigen Anlagentyps für einen kleinflächigen Laden. Dieses Konzept wurde im Stadtrat am 05.07.12 als ergänzende Handlungsgrundlage für die Steuerung des Einzelhandels beschlossen (Beschluss-Nr. 1399-50(V)12).

§ 1 Abs. 9 BauNVO regelt: „Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 – 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Dieser Anlagentyp muss also aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich einer Größe definiert werden, welche keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche mit sich bringt, sondern die unmittelbare Nachbarschaft eine Ergänzung der verbrauchernahen Versorgung leistet. Unter dem Aspekt rechtssicherer Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die Definition dieses Anlagentyps, spezifisch auf die örtlichen Gegebenheiten und regionalen städtebaulichen Bedingungen bezogen, erforderlich.

Mit der „Ergänzung zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe“ wurde durch die GMA für die Landeshauptstadt Magdeburg der entsprechende Anlagentyp als sog. „Magdeburger Laden“ herausgearbeitet. Merkmale sind:

- Hauptsortimente: zentrenrelevante Sortimente (periodischer und aperiodischer Bedarf)

- Lage: städtebaulich integriert, vermehrt in Wohn- und Mischgebieten nicht gewerblicher Prägung
- Größe max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Traditionell als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Wohn- und Geschäftshäusern

#### 6.5. Begründung der geänderten Festsetzungen zum 2. Entwurf

Für das Plangebiet werden unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 174-3 „Agnetenstraße“ und 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ sowie zur Revitalisierung der leerstehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ die Sonderregelungen „Magdeburger Laden“ und „Werksverkauf“ als Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten planerisch festgesetzt. Auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche soll, als Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, kleinflächiger Einzelhandel zulässig sein, um sicherzustellen, dass das Ziel des Zentrumschutzes mit dem Ziel einer optimalen Nahversorgung nicht unnötig kollidiert und die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke nicht über das erforderliche Maß hinaus beschränkt werden.

Dies wird mit folgender städtebaulicher Zielstellung begründet:

- Stärkung der Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten außerhalb der definierten Zentren gemäß Magdeburger Märktekonzept vor dem Hintergrund der Sicherung und Stabilisierung der Nahversorgung (trifft erst zu mit deutlichem Zuwachs an Einwohnerzahlen im Plangebiet)
- Reduzierung und Vermeidung von Verkehr im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“
- Verbesserung der Leerstandssituation durch Wiederbelegung, Anreiz für Investitionen
- Frequenzsteigerung und Attraktivitätssteigerung bzw. Sicherung von Straßen mit städtebaulicher Bedeutung (Sieverstorstraße im Sinne der Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“)
- Herausbildung von Identifikationspunkten für die unmittelbare Nachbarschaft zur Schaffung und Stärkung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (im Sinne von z.B. Kiez-Strukturen, trifft erst zu mit deutlichem Zuwachs der Einwohnerzahlen)
- Stärkung der Wirtschaft durch klein- bzw. mittelständisch Inhabergeführte Ladenbetriebe

Die Zulässigkeit von „Magdeburger Läden“ und „Nachbarschaftsläden“ unterliegt dem Ausnahmetatbestand. Es besteht somit kein Rechtsanspruch auf die Zulassung. Vielmehr bedarf es einer vorhabenbezogenen Ermessensentscheidung im konkreten Einzelfall. Bei der Ermessensentscheidung kann und muss berücksichtigt werden, ob und in welcher Weise öffentliche und private Belange durch das Vorhaben berührt werden. Wichtiges Entscheidungskriterium wird dabei die Auswirkung auf die von der Stadt angestrebte Versorgungsstruktur sein. Ggf. kann ein Ausschluss von der Zulässigkeit im konkreten Einzelfall notwendig sein. Insbesondere bei der Aufsummierung von mehreren Einzelhandelsbetrieben an einem Ort (Einzelhandelsagglomeration), besteht die Gefahr negativer Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Agnetenstraße. Zur Feststellung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ist dann ggf. eine fachgutachterliche Prüfung notwendig.

Durch diese Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wird sichergestellt, dass das Ziel des Zentrumschutzes mit dem Ziel einer optimalen Nahversorgung nicht kollidiert und die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke nicht über das erforderliche Maß hinaus beschränkt werden.

Diese Ergänzung der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel erfolgte auch im Ergebnis der Abwägung der betroffenen privaten Belange nach Stellungnahme eines privaten Grundstücksbesitzers mit wesentlichem Grundbesitz im Plangebiet. Unter Abwägung der berührten

privaten Belange – hier vorrangig die Belange des Eigentümers hinsichtlich eines wirtschaftlichen Betriebs seiner Immobilien bzw. der Chancen einer Vermarktung – gegenüber dem öffentlichen Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wurde hier ein Ausgleich geschaffen, indem die Beschränkung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gegenüber dem ersten Entwurf zum B-Plan zurückgenommen wurde.

Außerdem wurde die sogenannte „Handwerkerregelung“ bzw. der „Werksverkauf“ als Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen.

Die Merkmale eines Werksverkaufes 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 nördlich 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 damit angemessen Rechnung getragen werden. Gerade für kleinere oder neu gegründete Unternehmen kann ein solcher Werksverkauf häufig von großer Bedeutung sein. Es wird mit dem „Werksverkauf“ die mittelständische Struktur des Gewerbes gefördert bzw. diesen Belangen Rechnung getragen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die Einschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

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 der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung verhältnismäßig.

Zudem enthält der Bebauungsplan Ausnahmefestsetzungen vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels hinsichtlich der Zulässigkeit von kleinflächigen Läden („Magdeburger Läden“ und „Nachbarschaftsläden“) und hinsichtlich des sogenannten „Werksverkaufs“, um die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke bzw. von Bestandsgebäuden nicht über das erforderliche Maß hinaus zu beschränken.

Die Einschränkung ist entschädigungslos möglich. Vielmehr ist sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebaulich erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, auch eine verbrauchernahe Versorgung und damit die städtebauliche Qualität des Plangebietes, auch als zukünftigem Wohnstandort bzw. den in unmittelbarer Nachbarschaft geplanten Wohngebieten. 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.