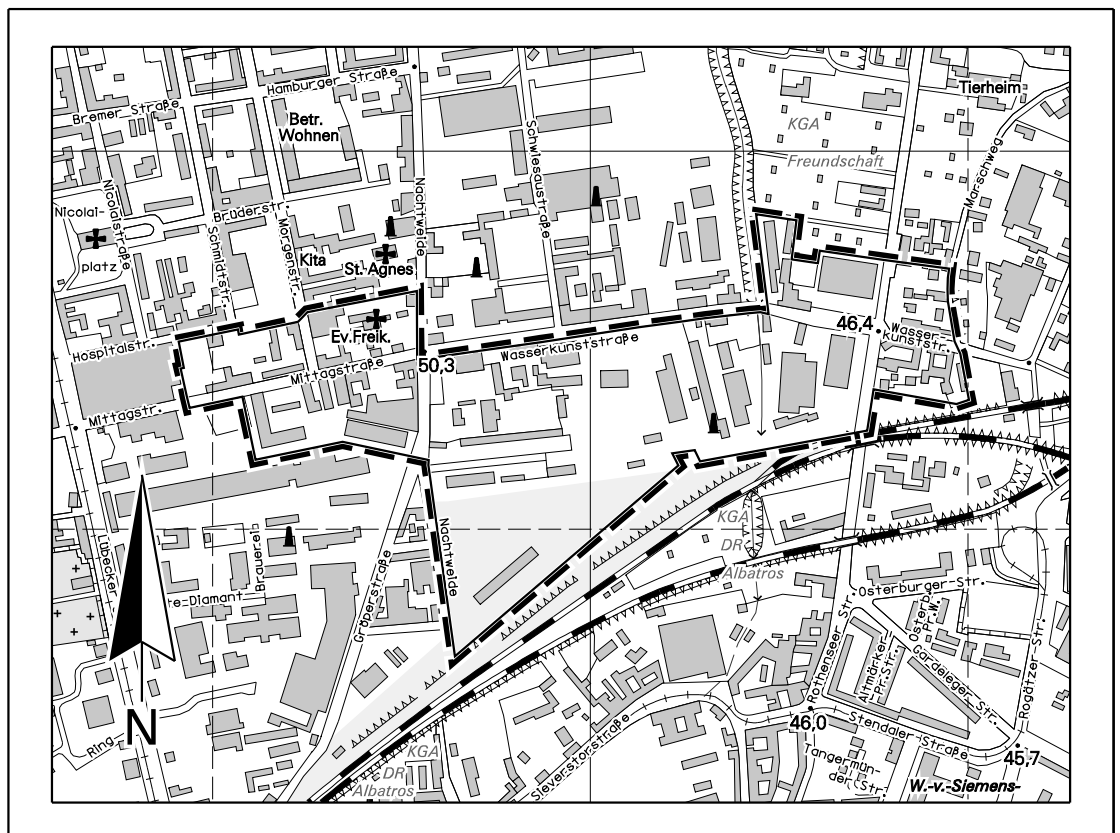


Begründung zum 2. Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 134-6

SÜDLICH WASSERKUNSTSTRASSE

Stand: November 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 Stadtkartenauszeuges: 11/2012

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 im Sinne des § 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. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“ soll insbesondere das Stadtteilzentrum Lübecker Straße, damit die verbrauchernahe Versorgung insbesondere für die Stadtteile Neue Neustadt, Alte Neustadt und Neustädter Feld, gestärkt werden.

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“ 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 wäre 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 südöstlichen Bereich des Stadtteils Neue 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 südliche Straßenbegrenzung der Hospitalstraße und der Schmidtstraße, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10068, 130/3, 130/2, 124, 49/1, 1097/48 der Flur 273; die westliche Straßenbegrenzung der Straße Nachtweide, die südliche Straßenbegrenzung der Wasserkunststraße, die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 651/208, 759/208, 1638/208 der Flur 275 sowie die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1638/208, 1639/208, 659/208, 802/208, 208/9, 1175/141, 1134/142;
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße Marschweg und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1657/55 (Flur 275);
- im Süden durch die nördliche Begrenzung der Bahnlinie Magdeburg-Berlin, die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 10061 und die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 211/7, 10034, 276/4 (Flur 275);
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Nachtweide, die südliche Grenze des Flurstückes 10214 und die östlichen Geltungsbereichsgrenzen der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“ und Nr. 133-3.1 „Lübecker Straße 122/123“.

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 überwiegend als gewerbliche Baufläche, teils als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche, anteilig auch als Grünfläche 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 einen kleinen nordwestlichen Teil des Plangebietes (Fläche zwischen Hospitalstraße, Morgenstraße und Mittagstraße) besteht außerdem die Erhaltungssatzung „Neue Neustadt“.

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.

Für Flächen in der Umgebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“ besteht bereits verbindliches Baurecht über die rechtskräftigen qualifizierten Bebauungspläne Nr. 131-1 „Nachtweide“ und Nr. 133-3.1 „Lübecker Straße 122/123 sowie den einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 134-4 „Mittagstraße Südseite“. Auch in diesen Bebauungsplänen bestehen überwiegend Regelungen im Sinne des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

4. Verfahren

Der Stadtrat beschloss am 28.06.2010 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“ (Beschluss Nr. 491-21(V)10, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 28 in 2010). Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 31.03.11 beschlossen (Beschluss Nr. 811-31(V)11, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 in 2011).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung vom 26.04.11 bis zum 26.05.11. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 15.04. bis 20.05.11. Aus diesem Beteiligungsverfahren gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis der Abwägung und aufgrund der Fortschreibung des „Magdeburger Märtekonzepes“ 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 Südosten des Stadtteils Neue Neustadt. Große Teile des B-Plan-Gebietes, vorrangig die zwischen den Bahnanlagen und der Wasserkunststraße sowie südlich der Mittagstraße gelegenen Plangebietsbereiche, sind gewerblich genutzt.

Der südliche Bereich der Mittagstraße ist vor allem durch kleine und mittelständische Betriebe geprägt. Hier gibt es moderne, mehrgeschossige gewerblich genutzte Gebäude. Im östlichen Abschnitt bestehen auch wenige Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die straßenbegleitenden gewerblichen Nutzungen und die Grundstücke sind kleinteilig strukturiert. Im rückwärtigen Bereich sind dagegen die Grundstücke sehr großflächig. Die Geschossigkeit ist heterogen und schwankt überwiegend zwischen einem und vier Geschossen.

Die Nordseite der Mittagstraße weist mehr Wohnbestand auf als mehrgeschossige Wohngebäude und Wohn- und Geschäftshäuser. Auch hier besteht eine engräumige Durchmischung mit verschiedensten kleinteiligen Gewerbestandstücken.

Die Bereiche beidseitig der Wasserkunststraße sind bis auf wenige Ausnahmen gewerblich genutzt. Hier bestehen größere Flächen mit Hallengebäuden, die teilweise untergenutzt bzw. leerstehend sind. Die Geschossigkeit variiert zwischen ein- und viergeschossigen Gebäuden. Südlich der Wasserkunststraße, östlich der Nachtweide, besteht ein ehemaliger denkmalgeschützter Schulkomplex mit Sportplatz. Hier findet derzeit eine Umnutzung zur gewerblichen Nutzung statt.

Der östliche Bereich des Plangebietes, östlich der Rothenseer Straße, ist ebenfalls überwiegend gewerblich geprägt, aber in kleinere Strukturen unterteilt. Hier ist die Bebauung überwiegend zweigeschossig.

Das Plangebiet hat eine gute verkehrliche Infrastruktur. Die Hapterschließungsstraßen sind die Mittagstraße, die im östlichen Verlauf in die Wasserkunststraße übergeht, und die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen Nachtweide und Rothenseer Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich die Lübecker Straße, hier verlaufen Straßenbahnlinien und Busverkehr. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Magdeburg-Berlin, der Neustädter Bahnhof ist südwestlich gelegen.

Der Stadtteil Neue Neustadt verzeichnete in den neunziger Jahren große Bevölkerungsverluste. Während 1991 noch 18.624 Einwohner im Stadtteil ihren Hauptwohnsitz hatten, waren es 2003 nur noch 13.546 Bürgerinnen und Bürger (Magdeburger Statistische Blätter, Heft 80). Seitdem hat sich die Einwohnerzahl stabilisiert bzw. steigt in geringem Maße und lag 2011 bei 13.765 Einwohnern.

Im Plangebiet selbst besteht nur eine sehr geringe Anzahl von Einwohnern, da es – wie vorher beschrieben – hauptsächlich gewerblich geprägt ist.

Die verbrauchernahe Versorgung des Gebietes ist über das westlich/nordwestlich befindliche Stadtteilzentrum Lübecker Straße gesichert. Hier bestehen insgesamt ca. 12.800 m² Verkaufs-

fläche, wobei davon ca. 8.100 m² Verkaufsfläche dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen sind. Darüber hinaus verfügt das Stadtteilzentrum über einen breiten Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Das Stadtteilzentrum „Lübecker Straße“ besitzt somit eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung im Stadtteil Neue Neustadt, auch für die angrenzenden Stadtteile Alte Neustadt und Neustädter Feld (Einzelhandelsgutachten der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, zum Stadtteil Neue Neustadt/Mittagstraße, September 2009).

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 (2007) 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:

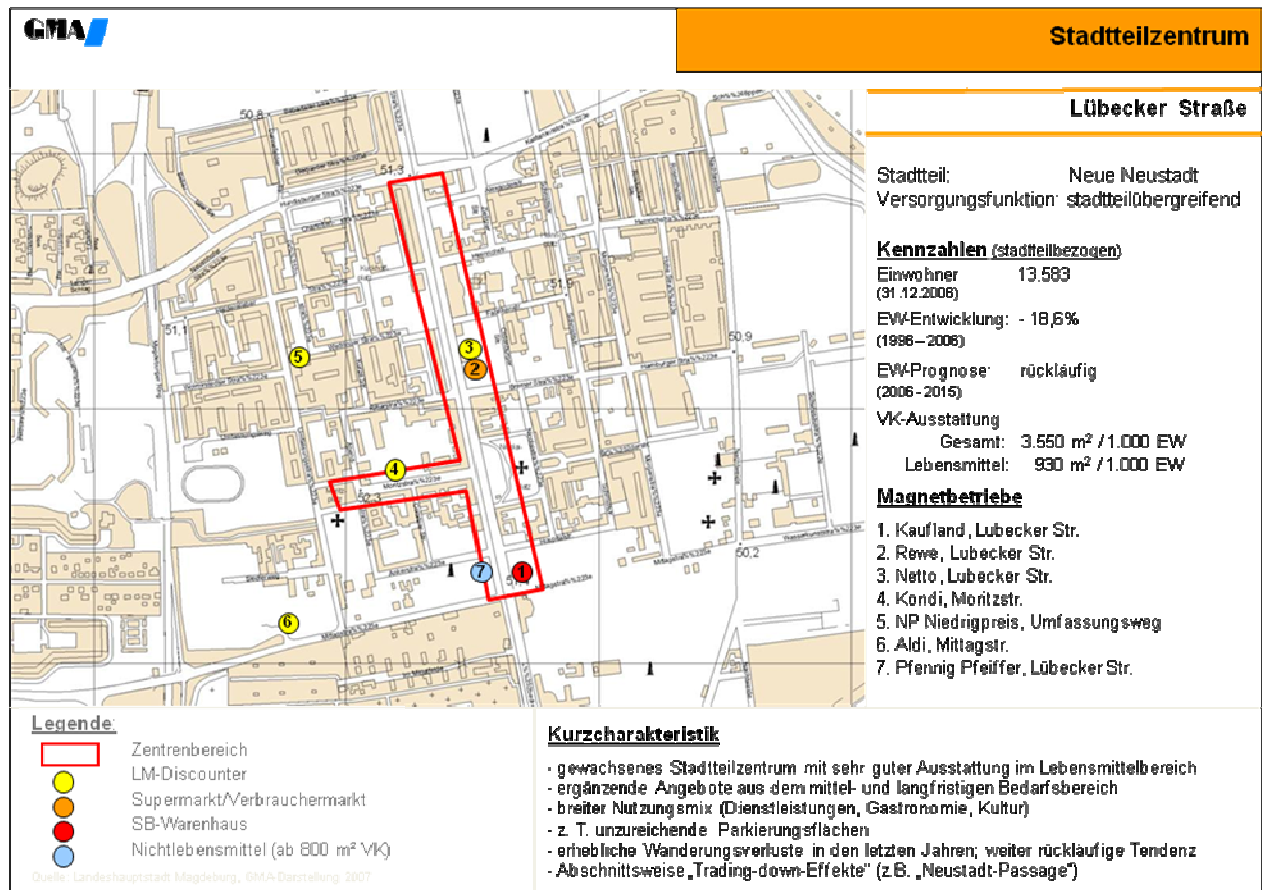
- Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen des Gesamtstandortes (Landeshauptstadt Magdeburg),
- abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“,
- Attraktivitätserhöhung und Stärkung der Magdeburger Innenstadt als multifunktionaler Standort 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 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 Belegung 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:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
▪ 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 (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, Pflanzgefäße, 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)

6.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Neue Neustadt

(Auszug aus dem „Magdeburger Märktekonzept“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, Stand Dezember 2007)



Die seitens der GMA in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Magdeburg zum Zeitpunkt 2007 noch erwartete rückläufige Einwohnerzahl hat sich nicht bestätigt. Die Einwohnerzahl ist stabil und betrug 2011 insgesamt 13.765 Einwohner (2003: 13.546 Einwohner).

Damit sind die dem Gutachten zugrunde liegenden Zahlen und Bewertungen grundsätzlich weiterhin aktuell.

6.3. „Magdeburger Märktekonzept“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben

Für das gesamte Stadtgebiet wurde u.a. unter dem Aspekt der Revitalisierung der oft leerstehenden kleinflächigen Läden und Dienstleistungsbetriebe in Erdgeschoss von Wohnhäusern (im Plangebiet entlang der Mittagstraße) eine gesonderte Untersuchung durch die Gesellschaft für Markt- 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 m² Verkaufsfläche
- Traditionell als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Wohn- und Geschäftshäusern

6.4. 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 nur in sehr geringem Umfang Wohnbevölkerung ansässig. Aufgrund der sehr geringen Einwohnerzahl besteht praktisch kein Eigenbedarf für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, gleich welcher Art.

Zukünftig wird sich die Bevölkerungszahl im betreffenden Bereich auch kaum verändern, da gemäß gewerblicher Prägung des überwiegenden Teils des Plangebietes praktisch keine neue Wohnbebauung zulässig ist. Dennoch soll der Einzelhandel im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden, sondern nur in dem Maße, welcher unter Abwägung aller betroffener Belange dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung durch Sicherung der bestehenden Versorgungsschwerpunkte angemessen und städtebaulich begründet ist.

Vorrangig unter der Zielstellung der gewünschten Sanierung und Revitalisierung der Wohnhäuser mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und einer städtebaulichen Belebung entlang der Mittagstraße beinhaltet der zweite Entwurf zum B-Plan eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Änderung gegenüber dem ersten Entwurf zum B-Plan resultiert auch aus der Überarbeitung bzw. Ergänzung des „Magdeburger Märktekonzepts“ zum kleinflächigen Einzelhandel. Die Ausnahmen gelten jedoch nur für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes. Die flächenmäßige Abgrenzung des betreffenden Bereichs ist begründet durch die städtebauliche Situation der vorhandenen Bebauung entlang der Mittagstraße, die Grundstücksstruktur, die bestehende Nutzung mit anteiligem Wohnen und durch das städtebauliche Umfeld. Die Mittagstraße soll eine Aufwertung und Belebung erfahren, die Grundstückseigentümer sollen durch die erweiterte Nutzungsmöglichkeit einen wirtschaftlichen Anreiz für die Sanierung und den Erhalt der Gebäudesubstanz erhalten.

Die Flächengröße für eine dieser Ausnahmen orientiert sich mit 400 m² 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.

Für das Plangebiet werden unter Berücksichtigung der Ergänzung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ auch die Sonderregelungen „Magdeburger Laden“ und „Werksverkauf“ als Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten planerisch festgesetzt.

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

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 Stadtteilzentrum „Lübecker Straße“. 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. Unter Abwägung der berührten privaten Belange – hier vorrangig die Belange der jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich eines wirtschaftlichen Betriebs und einer wirtschaftlichen Sanierung ihrer Immobilien bzw. der Chancen einer Vermarktung – gegenüber dem öffentlichen Belang der Sicherung der verbraucher-nahen 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 Ausnah-

me 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.

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 Laden“ und „Nachbarschaftsladen“) 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.