

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0075/14</b>	<b>Datum</b> 25.02.2014
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	29.04.2014	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.05.2014	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	05.06.2014	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	10.07.2014	öffentlich	Beschlussfassung

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

### **Kurztitel**

Abwägung Bebauungsplan Nr. 402-1 "Westlich Leipziger Straße/Magdeburger Ring"

### **Beschlussvorschlag:**

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 402-1 "Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring" in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:  
Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).  
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:
  - 2.1 Stellungnahme:** der Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 16.12.2013 und Schreiben vom 16.12.2011, siehe Abwägungstabelle Seiten 3 und 4

#### a) Stellungnahme

Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit für den Bereich 3 in Form des Magdeburger Ladens und des Nachbarschaftsladens verweist die IHK Magdeburg auf die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Fuchsberg 18-24“ vom 16.12.2011. Im Hinblick auf den damals geplanten Lebensmittelmarkt äußerte die IHK Bedenken zu einigen Punkten

der Verträglichkeitsanalyse. Die IHK ist der Auffassung, dass von einem wesentlich höheren Umsatzvolumen (1,6 Mio. Euro gegenüber dem GMA-Gutachten: 0,6 Mio.) auszugehen ist. Der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde deshalb seitens der IHK nicht zugestimmt, da städtebauliche Auswirkungen zu erwarten waren.

Diese Position vertritt die IHK auch im B-Plan Nr. 402-1 und befürchtet, dass sich auf Grund der Festsetzungen ein Einkaufsstandort mit negativen städtebaulichen Auswirkungen ansiedeln kann. Es wird bemängelt, dass der Katalog der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Nachbarschaftsladens im Bereich 3 des B-Planes u.a. die Ansiedlung mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln gestattet. Nach Auffassung der IHK Magdeburg ist auch unter der Voraussetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Die Ausweisung des Bereichs 3 wird daher abgelehnt.

#### b) Abwägung:

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18-24“ wurde ein Einzelhandelsgutachten durch die GMA (im Mai 2011) auf Basis folgender Projektdaten erstellt.

Am Standort waren folgende Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen: Lebensmittel (Kleinsortiment) bis 400 m<sup>2</sup>, Drogeriemarkt bis 300 m<sup>2</sup>, Bekleidung/ Hochzeitsmoden bis 400 m<sup>2</sup>, Blumen, Pflanzen bis 100 m<sup>2</sup> und Lebensmittelhandwerk/ Bäcker bis 100 m<sup>2</sup>. In der Summe entspricht dies einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>.

Das GMA-Gutachten vom Mai 2011 auf Grundlage des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 410-2.1 „Am Fuchsberg 18-24“ kam zu dem Ergebnis, dass keine zentrenschädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die gutachterliche Einschätzung basiert auf einer umfassenden Analyse und Würdigung der ganz konkreten Situation im Untersuchungsraum und am Standort. Das Ergebnis der GMA wird daher nicht in Zweifel gezogen.

Die Festsetzungen im einfachen B-Plan Nr. 402-1 erlauben in diesem Bereich nur maximal 4 Magdeburger Läden mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Laden und maximal 1 Nachbarschaftsladen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf. Dies entspricht insgesamt einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> am Standort Fuchsberg 18-24 und liegt somit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit.

Grundlage für die Festsetzungen im B-Plan Nr. 402-1 bilden das Magdeburger Märktekonzept und die dazugehörigen GMA-Gutachten. Das GMA-Gutachten vom Mai 2011 auf Basis des damals vorhabenbezogenen B-Plans „Am Fuchsberg“ betrachtet genau den Bereich 3 im B-Plan Nr. 402-1.

In Anbetracht dessen, dass das GMA-Gutachten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen prognostiziert hat und dass die aktuellen Festsetzungen im B-Plan im Bereich 3 die Verkaufsflächen für eine mögliche Einzelhandelsansiedlung in diesem Bereich erheblich einschränken, ist davon auszugehen, dass keine zentrenschädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

#### **Beschluss 2.1:**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

**2.2** Dr. Fischer, Rechtsanwalt (vertritt Grundstückseigentümerin im Plangebiet), Schreiben vom 13.12.2013 (Auszug), siehe Abwägung Seite 7 bis 11

#### a) Stellungnahme:

Folgendes wird geltend gemacht:

Der B-Planentwurf sieht zwar für den Bereich 2a, in dem das Grundstück der Mandantin liegt,

vor, dass ausnahmsweise ein Lebensmitteldiscounter zulässig sein soll. Er enthält insoweit jedoch eine Verkaufsflächenbegrenzung auf maximal 677 m<sup>2</sup>.

Dagegen ist folgendes einzuwenden:

Der existierende Markt der Mandantin hat bereits rechtmäßig eine höhere Verkaufsfläche (von 784,34 m<sup>2</sup>). Das ergibt sich auch aus dem Ihrem Hause bereits bekannten aktuellen Bauantrag. Der Wert 677 m<sup>2</sup> stammt möglicherweise aus der (ursprünglichen) Genehmigungsphase des Marktes. Damals hatte das Bundesverwaltungsgericht aber noch nicht klargestellt, dass Bereiche, wie z.B. die Kassenzone oder der Parkbereich, auch zur Verkaufsfläche zu zählen sind. Da dies aber zwischenzeitlich erfolgt ist, würde man mit der aktuell geplanten Festsetzung noch nicht einmal einen Wiederaufbau des Marktes unserer Mandantin nach einem Katastrophenereignis ermöglichen. Das widerspricht sogar der eigenen Erwägung der Begründung zum B-Plan-Entwurf. Schon aus diesem Grund kann die Verkaufsflächenberechnung in der aktuellen Gestalt keinen Bestand haben.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist im Rahmen eines Planungsverfahrens „ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung [zu richten], wenn ... im Plangebiet bereits zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeübt wird, der nachvollziehbare betriebliche Erweiterungsinteressen bekundet“ (vgl. z.B. OVG NRW, Urteil vom 14.10.2013, 2 A 204/12, Leitsatz Nr. 2). Ein entsprechender Erweiterungsantrag wurde von der Mandantin gestellt. Liegt ein entsprechender Erweiterungsantrag vor, ist nach der Rechtsprechung „in die Abwägung ... einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann“. Es ist daher im vorliegenden Fall nicht zulässig, unserer Mandantin durch eine Planung die beantragte Erweiterung unmöglich zu machen und dies allein mit der Existenz des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg zu begründen.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Markt der Mandantin an seinem Standort etabliert ist und „vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebietes“ dient. Damit widerspricht der Markt nicht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Daher wäre es abwägungsfehlerhaft, dieses Einzelhandelsgeschäft durch planungsrechtliche Festsetzungen zu beschränken und es ihm zu verwehren, sich entsprechend der marktüblichen Standards fortzuentwickeln.

Die beabsichtigte Überplanung des Grundstücks der Mandantin würde Entschädigungsansprüche auslösen. Das gilt jedenfalls vor dem Hintergrund, dass unsere Mandantin bereits Einzelhandel auf dem Grundstück ausübt. Eine Beschränkung der Möglichkeiten, sich insoweit zu erweitern, auch um „mit der Zeit zu gehen“, stellt anerkanntermaßen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung im Sinne des § 42 BauGB dar.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass hier auf gar keinen Fall eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes unserer Mandantin auf 677 m<sup>2</sup> gerechtfertigt wäre. Und auch eine Beschränkung auf den genehmigten Bestand ist jedenfalls vor dem Hintergrund des bereits gestellten Bauantrags nicht begründbar.

#### b) Abwägung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird lediglich die Einzelhandelsnutzung entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept reguliert, um die Nahversorgungszentren zu sichern. Dabei werden bestehende Einzelhandelsstandorte berücksichtigt und auf ihren Fortbestand überprüft.

Im ausgelegten Entwurf wurde die Verkaufsflächenbegrenzung des SB-Marktes auf maximal 677 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Verkaufsflächenbegrenzung von 677 m<sup>2</sup> ist der Baugenehmigung vom 07.03.2006 entnommen und diente als Grundlage der Festsetzung. Auf Grund der aktuellen Rechtslage hat sich die Verkaufsflächenermittlung geändert. Zudem gilt der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Richtwert von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Obergrenze

zur Großflächigkeit. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt die Ansiedlungsbeschränkung in § 11 Abs. 3 BauNVO: Wenn sie städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen, sind sie nur in Kerngebieten oder in den festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der genehmigte SB-Markt befindet sich nicht in einem vom Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereich. Trotz der Lage des SB-Marktes sind bisher keine negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ zu erkennen. Der SB-Markt hat sich inzwischen an dem Standort Leipziger Straße/ Ackerstraße etabliert und dient vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebietes. Um die Versorgung im nördlichen Bereich des Plangebiets weiterhin zu gewährleisten, soll der SB-Markt über den reinen Bestandsschutz hinaus gesichert werden. Dafür wurde die Festsetzung des Entwurfs im Punkt § 3 (3) entsprechend überarbeitet und auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (entspricht der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit) begrenzt. Flächen für Pfandrückgabesysteme zählen nicht zur Verkaufsfläche. Mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> wird dem Einzelhandelsstandort die Möglichkeit geschaffen, sich entsprechend der marktüblichen Standards fortzuentwickeln.

Ein Erweiterungsantrag der Mandantin liegt im Bauordnungsamt vor und wird geprüft. Mit der neuen Festsetzung zur Verkaufsflächenerweiterung bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird einer Erweiterungsmöglichkeit entsprochen, die gegebenenfalls auch nach § 34 BauGB möglich wäre, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Demzufolge kann von einer Teilenteignung und Entschädigungsansprüchen nicht die Rede sein.

**Beschluss 2.2:**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## Finanzielle Auswirkungen

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

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

<input type="checkbox"/>	JA
--------------------------	----

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

federführendes(r) Amt 61	Sachbearbeiter Katja Wöbse Tel. : 5389	Unterschrift AL Heinz-Joachim Olbricht
-----------------------------	--	---

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

Termin für die Beschlusskontrolle	04.07.2014
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Einleitungsbeschluss für das Satzungsverfahren zum einfachen Bebauungsplan Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 25.08.2011 gefasst (Beschl.-Nr. 962-37(V)11).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Auslegung des Entwurfes durchgeführt (18.11.2013 bis 18.12.2013).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Abwägungskatalog zusammengestellt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Deshalb ist vor der Beschlussfassung zur Satzung (DS0076/14) über die Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen zu entscheiden.

**Anlagen:**

DS0075/14 Anlage Abwägungskatalog