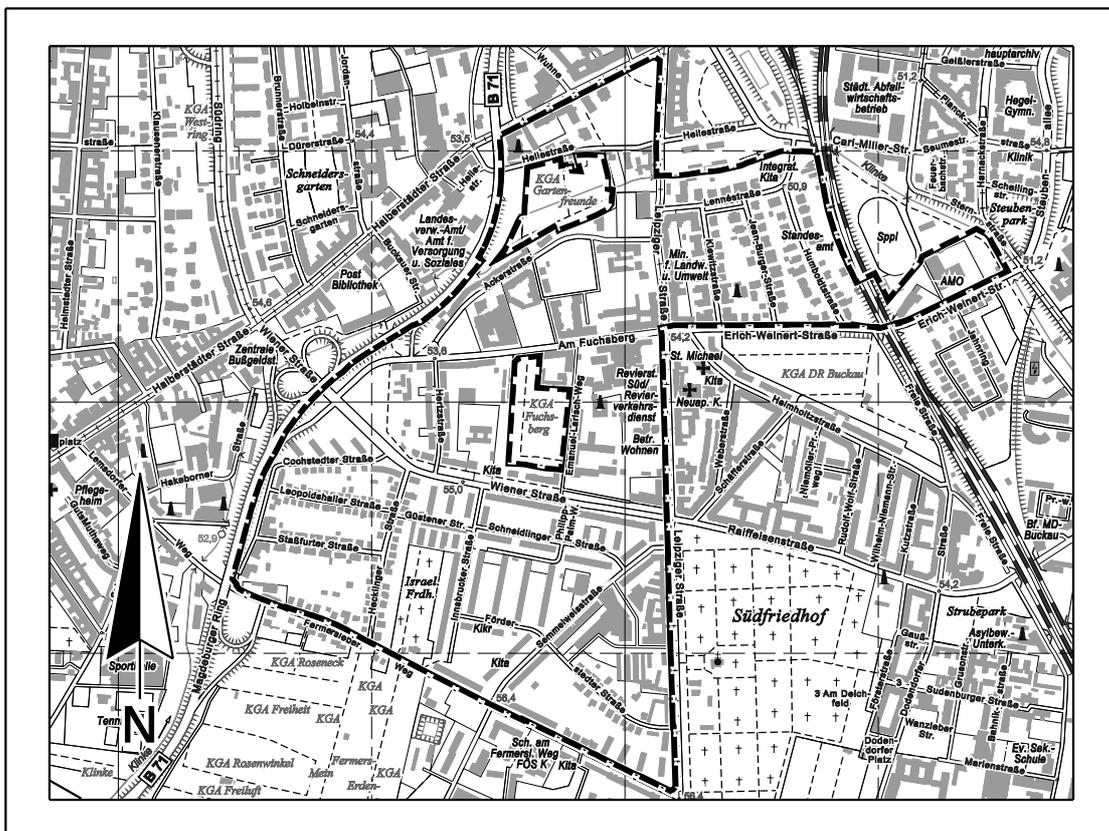




Behandlung der Stellungnahmen zum einfachen Bebauungsplan Nr. 402-1 WESTLICH LEIPZIGER STRASSE/ MAGDEBURGER RING

Stand: März 2014



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2014

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Bebauungsaufstellung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg wurden mit Schreiben vom 14.11.2013 und mit der Bitte um Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes bis zum 20.12.2013 beteiligt.

1.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:

Lfd. Nr.	Behörde, Träger
1	Landesamt für Vermessung u. Geoinformation
2	BVVG Bodenverwertungs- u. Verwaltungs GmbH
3	Untere Bauaufsichtsbehörde

1.2 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Behörde, Träger
1	18.12.2013	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr/ Ref. 307
2	18.12.2013	Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde/ Ref. 402
3	18.12.2013	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft/ Ref. 404
4	18.12.2013	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Abwasser/ Ref. 405
5	11.12.2013	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
6	22.11.2013	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
7	20.11.2013	Umweltamt/ Untere Naturschutzbehörde
8	20.11.2013	Umweltamt/ Immissionsschutzbehörde
9	02.12.2013	Untere Straßenverkehrsbehörde

1.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Hinweise mitgeteilt haben

Lfd. Nr.	Behörde, Träger mit Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Landesplanungsbehörde/ Ref. 309 Schreiben vom 18.12.2013	Die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplans Nr. 402-1 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Hinweis zur Datensicherung: Die obere Landesplanungsbehörde führt gemäß § 14 Landesplanungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Es wird gebeten, die Landesplanungsbehörde von der Genehmigung der Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Landesplanungsbehörde erhält eine Kopie der Genehmigung der Bauleitplanung (Bekanntmachung) und der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung.	Kein Beschluss erforderlich
2	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde/ Referat 401 Schreiben vom 18.12.2013	Belange der oberen Abfallbehörde werden nicht berührt Hinweis: Die Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wahrgenommen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgt die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde.	Kein Beschluss erforderlich
3	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Naturschutzbehörde/ Referat 407 Schreiben vom 18.12.2013	Belange der oberen Naturschutzbehörde werden nicht berührt Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB, welcher nur Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels trifft. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.	Kein Beschluss erforderlich

4	<p>Industrie- und Handelskammer Schreiben vom: 16.12.2013 und Schreiben vom 16.12.2011</p>	<p>Zur Planung bestehen folgende Bedenken: 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. Die IHK äußert darin Bedenken zu einigen Punkten der Verträglichkeitsanalyse. So wird durch die Beschränkung auf die „Systemwettbewerber“ nicht der gesamte untersuchungsrelevante Bestand berücksichtigt. Das führt zu einer Verzerrung der untersuchungsrelevanten Konkurrenzsituation. Kritik geübt wird insbesondere an den in Ansatz gebrachten Kennzahlen (Flächenproduktivität) für den Lebensmittel Einzelhandel. Die IHK vertritt die Auffassung, dass die im GMA-Gutachten für das Kerneinzugsgebiet ermittelte Flächenproduktivität von ca. 4.000 EUR/m² Verkaufsfläche auch für den Standort „Am Fuchsberg“ angenommen werden muss und nicht ein geringerer Wert (1.625 EUR/m²) zugrunde gelegt werden kann. Bei einer Flächenproduktivität deutlich unter 4.000 EUR/m² ist die Wirtschaftlichkeit eines Betriebes nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Die IHK folgert daraus, dass im Gegensatz zu dem Gutachten der GMA, bei dem Lebensmittelmarkt von einem wesentlich höheren Umsatzvolumen (1,6 Mio. Euro gegenüber 0,6 Mio.) auszugehen ist. In der Konsequenz ergibt sich daraus eine Umsatzverteilungsquote von 12,3 %, die städtebauliche Auswirkungen zur Folge haben wird.</p> <p>Der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird deshalb nicht zugestimmt. Es ist vielmehr für die Realisierung des Vorhabens eine städtebaulich vertretbare Lösung in Ansatz zu bringen.</p> <p>Die mit dem B-Plan geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 400 m² wurde von der IHK Magdeburg abgelehnt, da städtebauliche Auswirkungen zu erwarten waren.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 402-2.1 „Am Fuchsberg 18-24“ wurde ein Einzelhandelsgutachten durch die GMA auf Basis folgender Projektdaten erstellt. Am Standort waren folgende Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen: Lebensmittel (Kleinsortiment) bis 400 m², Drogeriemarkt bis 300 m², Bekleidung/ Hochzeitsmoden bis 400 m², Blumen, Pflanzen bis 100 m² und Lebensmittelhandwerk/ Bäcker bis 100 m². In der Summe entspricht dies einer Verkaufsfläche von 1.400 m².</p> <p>Die Festsetzungen im einfachen B-Plan Nr. 402-1 erlauben in diesem Bereich nur maximal 4 Magdeburger Läden mit maximal 100 m² Verkaufsfläche je Laden und maximal 1 Nachbarschaftsladen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf. Dies entspricht insgesamt einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² am Standort Fuchsberg 18-24.</p> <p>Das GMA-Gutachten vom Mai 2011 auf Grundlage des vorhabenbezogenen B-Planes Nr.-410-2.1 „Am Fuchsberg 18-24“ kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Nach der Betriebstypendefinition entsprach die damalige Planung einem Lebensmittel-SB-Markt (200 - 400m² Verkaufsfläche). Tendenziell ist festzustellen, dass größere Einheiten angestrebt werden und die Anzahl der Betriebe rückläufig ist.</p> <p>Die Bezugnahme auf sogenannte „Systemwettbewerber“ (Wettbewerber der gleichen Betriebsform) ist ausreichend, da andere Be-</p>	<p>Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt</p>
---	--	--	---	--

Behandlung der Stellungnahmen zum einfachen Bebauungsplan 402-1 „Westlich Leipziger Straße Magdeburger Ring“
Stand: März 2014

		<p>Der Katalog der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Nachbarschaftsladens im Bereich 3 des B-Planes Nr. 402-1 gestattet u.a. die Ansiedlung mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln. 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.</p>	<p>triebe zwar auch, aber in deutlich geringerem Umfang von Umverteilungsprozessen betroffen sind. Das Marktanteilkonzept und die daraus errechnete Umsatzerwartung gehen von der Gegenüberstellung des relevanten Angebots mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Kaufkraft aus. Wesentliche Rahmenbedingungen sind die Wettbewerbsstrukturen, die grundsätzliche Marktposition der einzelnen Betriebstypen, die Dimensionierung der beabsichtigten Nutzungen und die verkehrliche Erreichbarkeit. Die gutachterliche Einschätzung basiert somit auf einer umfassenden Analyse und Würdigung der ganz konkreten Situation im Untersuchungsraum und am Standort. Die GMA weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Untersuchung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes nicht Bestandteil des Gutachtens ist.</p> <p>Die Aussage des Gutachtens, dass keine zentrenschädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, wird deshalb nicht in Zweifel gezogen.</p> <p>Auf Grund des GMA-Gutachtens und in Anbetracht dessen, dass die Festsetzung im B-Plan Nr. 402-1 die Verkaufsflächen für eine mögliche Einzelhandelsansiedlung in diesem Bereich erheblich einschränkt, ist davon auszugehen, dass keine zentrenschädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.</p>	
5	<p>Handwerkskammer Magdeburg Schreiben vom: 9.12.2013</p>	<p>Seitens der Handwerkskammer bestehen keine Berührungen, Belange und Bedenken. Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetrie-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Bestandsschutz und die Erschließung von Handwerksbetrieben vorgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

		<p>be zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.</p>	<p>Der Bebauungsplan modifiziert zukünftig lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 9 Abs. 2a BauGB mit dem Primärziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Handwerksbetriebe sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Neuansiedlung nur dann betroffen, wenn dem jeweiligen Betrieb eine Verkaufsstätte als eigenständiger Nebenbetrieb hinzutritt, in der Waren des zentrenrelevanten Sortiments, auch an den Endverbraucher, veräußert werden. Diesem Belang wird mit der Aufnahme der sog. „Handwerkerregelung“, als Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss, in die Festsetzungen des B-Planes entsprochen.</p>	
6	<p>Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 21.11.2013</p>	<p>Im B-Plangebiet Nr. 402-1 gibt es mehrere Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, die postalisch benannt wurden.</p> <p>Sämtliche Veränderungen an einem Kulturdenkmal unterliegen gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.</p> <p>Aus archäologisch-denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Archäologische Funde oder Befunde sind im beplanten Gebiet bisher nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.</p> <p>Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendige</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist es nicht relevant, ob im Planbereich Kulturdenkmale vorkommen oder ob sie verändert werden, da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden. Änderungen und Ergänzungen an den Kulturdenkmalen sind in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p>Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt unabhängig und übergeordnet zu diesem Plan.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Behandlung der Stellungnahmen zum einfachen Bebauungsplan 402-1 „Westlich Leipziger Straße Magdeburger Ring“
Stand: März 2014

		gen Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung und Dokumentation haben nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.		
7	Umweltamt/ Untere Wasserbehörde Schreiben vom 29.11.2013	Dem B-Plan Nr. 402-1 wird mit folgender Anmerkung zugestimmt: Das B-Plangebiet wird tangiert bzw. durchflossen von einem Oberflächengewässer – der Klinke. Die Klinke ist derzeit ein Gewässer I. Ordnung. Jedoch werden wasserrechtliche Anforderungen aufgrund der Zielstellung des vorliegenden B-Planes erst im Rahmen von ggf. konkreten Vorhaben gestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist dieser Belang jedoch nicht relevant, da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgt bei Erfordernis die Beteiligung der unteren Wasserbehörde.	Kein Beschluss erforderlich
8	Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 25.11.2013	Der Aufstellung des B-Planes wird mit folgenden Hinweisen zugestimmt: Innerhalb des Gebietes befinden sich Flächen die im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg verzeichnet sind. Es handelt sich um mehrere archivierte Standorte sowie eine Altlastenverdachtsfläche. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen konkreter Vorhaben inklusive ggf. erforderlichen Maßnahmen erörtert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist dieser Belang jedoch nicht relevant, da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden und somit keine Kennzeichnung der Altlasten erfolgt. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgt die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde.	Kein Beschluss erforderlich

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Entwurfes vom 18.11.2013 bis 18.12.2013 beteiligt. Es ging das Schreiben eines Anwalts mit nachfolgender umfangreicher Stellungnahme ein, welcher die Interessen einer Grundstückseigentümerin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402-1 vertritt:

Anwalt (vertritt Grundstückseigentümerin im Plangebiet) Schreiben vom 13.12.2013 (Auszug)	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><i>Dr. Fischer Rechtsanwalt der Kanzlei Schmidt, von der Osten & Huber, Mandantin des Rechtsanwalts ist eine Grundstückseigentümerin im Plangebiet</i></p>	<p>Zu 1. Die im Schreiben vorgebrachten Bedenken und Beanstandungen werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung behandelt.</p> <p>Zum Verfahren: Die Planaufstellung wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 26.12.2007 beschlossen und mit dem Amtsblatt Nr. 36 am 21.12.2007 bekannt gemacht. Eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit Erweiterung des Geltungsbereiches wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 25.08.2011 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 37 am 16.09.2011 bekannt gemacht. Die Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 18.11. bis 18.12.2013.</p> <p>Ein Einspruch zum Entwurf des Bauleitplans Nr. 402-1 ist im Verfahren formal nicht möglich. Jedermann hat aber die Möglichkeit, sich während des Verfahrens (während der Auslegung des Entwurfs) zur Planung zu äußern. Die Stellungnahme des Anwalts wird deshalb inhaltlich in die Abwägung aufgenommen. Vom Abwägungsergebnis erhält das Anwaltsbüro schriftlich Bescheid. Dieser Verfahrensweg wurde dem Anwalt mit Schreiben vom 03.01.2014 mitgeteilt.</p> <p>Der Bebauungsplanes Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring“ ist ein einfacher B-Plan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB zur Regelung des Einzelhandels mit Festsetzungen gemäß</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

	<p>§ 9 Abs. 2a BauGB. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben außer zentrenrelevantem Einzelhandel unberührt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Die Bebauungsplanaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben so zu verändern, dass das Erreichen der städtebaulichen Zielstellung mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist. Zu diesem Zweck ist das vom Stadtrat beschlossene „Magdeburger Märktekonzept“ zielgerichtet umzusetzen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche, die im „Magdeburger Märktekonzept“ ausgewiesen sind, zu konzentrieren.</p> <p>Primärziel der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Die Landeshauptstadt Magdeburg geht von einer Situation aus, welche eine Planaufstellung gebietet, da es bereits Bestrebungen gab, im Plangebiet zentrenrelevanten Einzelhandel, der der Zielstellung zuwiderlaufen könnte, anzusiedeln.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring“ soll insbesondere der bestehende Nahversorgungsbereich zwischen der Förderstädter Straße, der Semmelweisstraße und der Leipziger Straße für eine verbraucher-nahe Versorgung gestärkt werden. Somit wird ein wichtiger Beitrag für eine wohnungsnah Grundversorgung geleistet.</p> <p>Im restlichen Plangebiet soll kleinflächiger Einzelhandel in Form der Anlagentyps „Magdeburger Laden“ und „Nachbarschaftsladen“ ausnahmsweise zulässig sein. Weiterhin ist auch die sog. „Handwerkerregelung“ bzw. „Werksverkauf“ zulässig.</p>	
--	--	--

<p>Folgendes wird geltend gemacht:</p> <p>1. 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 m². Dagegen ist einzuwenden:</p> <p>Zunächst einmal ist darauf hinzuweisen, dass der existierende Markt unserer Mandantin bereits rechtmäßig eine höhere Verkaufsfläche (von 784,34 m²) hat. Das ergibt sich auch aus dem Ihren Hause bereits bekannten aktuellen Bauantrag. Der Wert 677 m² 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.</p> <p>Schon aus diesem Grund kann die Verkaufsflächenberechnung in der aktuellen Gestalt keinen Bestand haben.</p> <p>a) Darüber hinaus ist aber auch darauf hinzuweisen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung im Rahmen eines Planungsverfahrens „ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung [zu richten ist], 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).</p> <p>Genauso liegt der Fall auch hier: Unsere Mandantin hat bereits</p>	<p>Im ausgelegten Entwurf wurde die Verkaufsflächenbegrenzung des SB-Marktes auf maximal 677 m² begrenzt. Die Verkaufsflächenbegrenzung von 677 m² ist der Baugenehmigung vom 07.03.2006 entnommen und diente als Grundlage der Festsetzung.</p> <p>Auf Grund der aktuellen Rechtslage hat sich die Verkaufsflächenermittlung geändert. Zudem gilt der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Richtwert von 800 qm 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.</p> <p>Um den SB-Markt über den reinen Bestandsschutz hinaus zu sichern wurde die Festsetzung des Entwurfs im Punkt § 3 (3) entsprechend überarbeitet und auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Flächen für Pfandrückgabesysteme zählen nicht zur Verkaufsfläche. Damit ist die Möglichkeit gegeben sich bis zur Grenze der Großflächigkeit zu erweitern.</p> <p>Der genehmigte SB-Markt befindet sich nicht in einem vom Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereich. Der SB-Markt hat sich an dem Standort Leipziger Straße/ Ackerstraße etabliert und dient vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebietes. Trotz der Lage des SB-Marktes sind bisher keine negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ zu erkennen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Planungsbereiches, der Wohndichte und Gesamtzahl der zu versorgenden Einwohner des Stadtteils Leipzi-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt</p>
---	---	---------------------------------------

<p>einen Antrag auf Erweiterung des vorhandenen Gebäudes (und damit Vergrößerung der Verkaufsfläche, allerdings zu Lasten der Stellplatzanzahl) gestellt. Das dem zu Grunde liegende Erweiterungsinteresse ist auch nachvollziehbar. Wie Ihr eigenes Bauordnungsamt bekundet hat, ist es jedenfalls dort bekannt, dass Einzelhandelsbetriebe mittlerweile entsprechende Verkaufsflächen beantragen und benötigen. Dies geschieht auch gar nicht, um den Einzugsbereich des Marktes zu vergrößern oder das Warenangebot auszuweiten, sondern schlicht, um den Kunden (die – siehe unten – vor allem aus dem Nahbereich stammen) ein schöneres Einkaufserlebnis durch optisch ansprechendere Gestaltung und breitere Gänge zu ermöglichen.</p> <p>Liegt ein entsprechender Erweiterungsantrag vor, ist nach der Rechtsprechung „in Abwägung ... einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann“ (OVG NRW, Urteil vom 14.10.2013, 2 A 204/12, juris-RN. 118, mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts). In solch einer Situation kann nicht allein die Existenz eines Einzelhandelskonzepts die „Wegwägung“ der Nutzungs- und Erweiterungsinteressen des Grundstückseigentümers rechtfertigen (OVG NRW, a.a.O., juris-RN.121).</p> <p>Es ist daher im vorliegenden Fall nicht zulässig, unserer Mandantin durch die beantragte Erweiterung unmöglich zu machen und dies allein mit der Existenz des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg zu begründen.</p> <p>Genau das soll aber hier geschehen. Auch das ist daher zu beanstanden.</p> <p>b) Schließlich ist zu berücksichtigen: Wie Ihre eigene Begründung zum B-Plan-Entwurf festhält, hat sich der Markt unserer Mandantin an seinem Standort etabliert und dient „vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebietes“. Das macht deutlich, dass der Markt ihren städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen gar nicht widerspricht. Auch vor diesem Hin-</p>	<p>ger Straße sowie aufgrund der Entfernung zum Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ wird davon ausgegangen, dass dieser Standort über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben kann. Um die Versorgung im nördlichen Bereich des Plangebiets weiterhin zu gewährleisten, soll der Standort in seiner jetzigen Form mit einem Erweiterungsspielraum bis maximal 800 m² Verkaufsfläche (entspricht der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit) gesichert werden. Dieser Erweiterungsspielraum bis zu 800 m² Verkaufsfläche wäre auch ohne Bauleitplanverfahren nach § 34 BauGB möglich gewesen.</p> <p>Der Erweiterungsantrag liegt im Bauordnungsamt vor und wird geprüft. Mit der neuen Festsetzung zur Verkaufsflächenerweiterung bis maximal 800 m² Verkaufsfläche wird einer Erweiterungsmöglichkeit entsprochen, die gegebenenfalls auch nach § 34 BauGB möglich wäre. Demzufolge kann von einer Teilenteignung, wie sie vom Anwalt angesprochen wurde, nicht die Rede sein. 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. Der Einzelhandelsstandort Ackerstraße 2 hat sich an seinem Standort etabliert und dient „vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebietes“. Der Markt widerspricht nicht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen und soll weiterhin im Bestand gestärkt werden. Mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² wird dem Einzelhandelsstandort die Möglichkeit gegeben, sich entsprechend der marktüblichen Standards fortzuentwickeln. Entschädigungsansprüche sind mit der geänderten Festsetzung nicht zu erwarten.</p>	
--	--	--

<p>tergrund wäre es abwägungsfehlerhaft, dieses Einzelhandels- geschäft durch planungsrechtliche Festsetzungen zu beschrän- ken und es ihm zu verwehren, sich entsprechend der marktübli- chen Standards fortzuentwickeln.</p> <p>c) Als Fazit bleibt festzuhalten, dass hier auf gar keinen Fall eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes un- serer Mandantin auf 677 m² gerechtfertigt wäre. Und auch eine Beschränkung auf den genehmigten Bestand ist jedenfalls vor dem Hintergrund des bereits gestellten Bauantrags nicht be- gründbar.</p> <p>2. Wir verweisen ferner vorsorglich darauf hin, dass die beabsich- tigte Überplanung des Grundstücks unserer Mandantin Ent- schädigungsansprüche auslösen würde. Das gilt jedenfalls vor dem Hintergrund, dass unsere Mandantin bereits Einzelhandel auf dem Grundstück ausübt. Eine Beschränkung der Möglich- keiten, sich insoweit zu erweitern, auch um „mit der Zeit zu ge- hen“, stellt anerkanntermaßen einen Eingriff in die ausgeübte Nutzung im Sinne des § 42 BauGB dar, der Entschädigungs- pflichten auslöst. Auch das wäre bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.</p>		
--	--	--