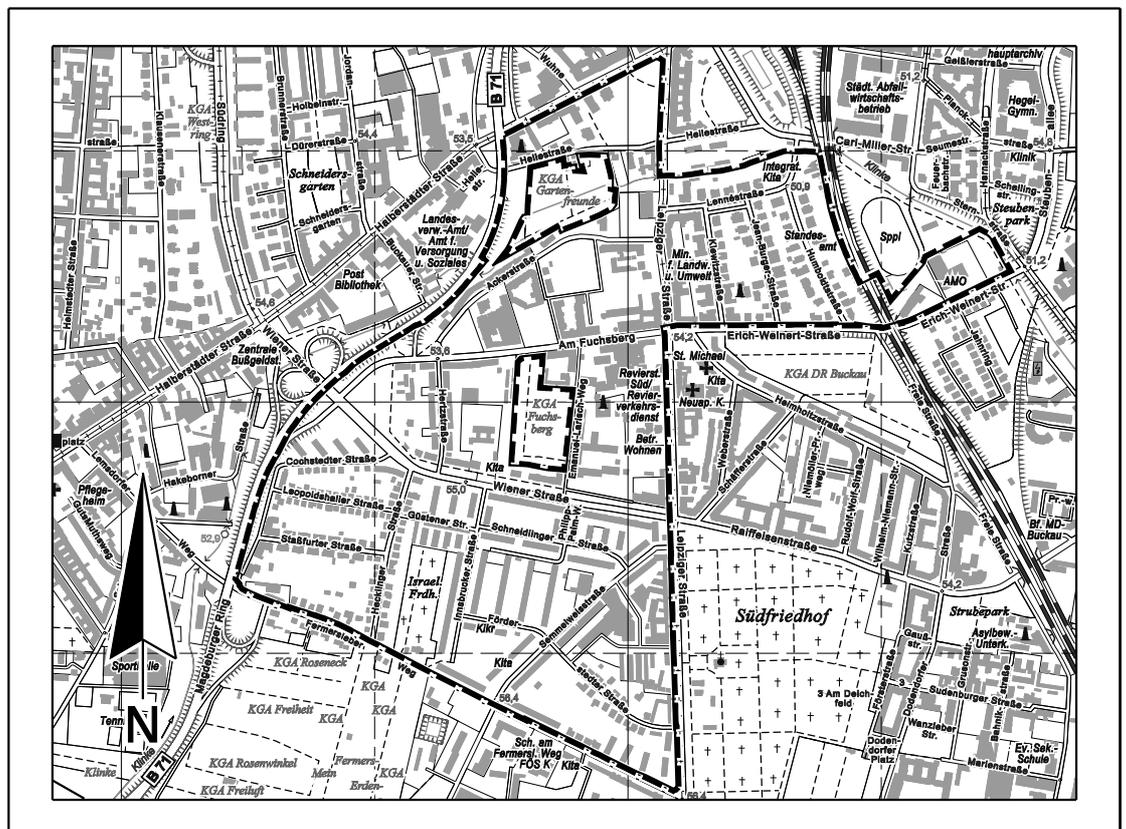




Begründung zur Satzung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 402-1

WESTLICH LEIPZIGER STRASSE/ MAGDEBURGER RING

Stand: März 2014



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 03/2014

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	4
4. Städtebauliche Einordnung, Bestand	4
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1. Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“	6
5.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Leipziger Straße	8
5.3. „Magdeburger Märktekonzept“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben	8
5.4. Begründung der Festsetzungen	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	12

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. 402-1 „Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring“ soll insbesondere der bestehende Nahversorgungsbereich zwischen der Förderstädter Straße, der Semmelweisstraße und der Leipziger Straße für eine verbrauchernahe Versorgung gestärkt werden. Somit wird ein wichtiger Beitrag für eine wohnungsnah Grundversorgung geleistet.

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.

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring“ 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 zum überwiegenden Teil im Stadtteil Leipziger Straße, als auch im nördlichen Bereich zu einem kleineren Anteil im Stadtteil Sudenburg und im östlichen Bereich zu einem kleinen Anteil im Stadtteil Altstadt. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes.

Das Plangebiet liegt in der Flur 144, 354 und 438. Es hat eine Größe von ca. 78.88 ha. Im Plangebiet befinden sich die Bebauungspläne K07 und K08. Sie sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 402-1, da sie weiter als Kleingartenanlagen erhalten bleiben. Der Geltungsbereich des B-Planes 402-1 wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenze der Halberstädter Straße,
- im Osten: durch die Westgrenze der Leipziger Straße in Verlängerung entlang der Südseite der Klinke bis auf die Bahnstrecke Magdeburg-Halle, die Westseite der Bahnstrecke in Querung bis auf die Westseite des Jahn-Sportplatzes Flurstück 152/11 (Flur 144), die Südseite des Jahn-Sportplatzes, die Nordseite des AMO Kultur- und Kongresshauses Flurstück 152/4 (Flur 144), in Verlängerung bis auf die Westseite der Klinke, die Westseite der Klinke, die Nordseite der Erich-Weinert-Straße bis auf die Westseite der Leipziger Straße in Höhe der Straße am Fuchsberg,
- im Süden: durch die Nordgrenze des Fermersleber Weges,
- im Westen: durch die Ostgrenze des Magdeburger Ringes (Fahrbahnbegrenzung).

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes K-07 umgrenzt

- im Norden: durch den Verlauf des örtlich vorhandenen Zaunes im Bereich der Flurstücke 101/10 und 101/4 aus Flur 438, durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 101/10 und durch die südliche Grenze des Flurstückes 102/16 aus Flur 438 in der Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 101/10 aus Flur 438,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 102/15 aus Flur 438,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 102/15 aus Flur 438 und weiter in Richtung Westen entsprechend der örtlich vorhandenen Einzäunung,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 101/10 aus Flur 438.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K-08 umgrenzt durch:

- im Norden: durch die Südseite der Hellestraße ausgenommen das Flurstück 182/2 aus Flur 144 und dem Verlauf der Begrenzung der Gartenanlage,
- im Osten: durch die Ostgrenze der Flurstücke 10196 sowie 182/7 aus Flur 0144.
- im Süden: durch die Südgrenze der Flurstücke 182/7, 182/6, 3297/182 und 3666 aus Flur 0144,
- im Westen: durch die Westgrenze der Flurstücke 3666 und 3297/182 sowie das westliche Ufer des Bachlaufes Klinke,

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 402-1 „Westlich Leipziger Straße/ Magdeburger Ring“ wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf 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 den nordöstlichen Teil des Plangebietes (Fläche zwischen Humboldtstraße und Leipziger Straße und Leipziger Straße und Wiener Straße) besteht außerdem die Erhaltungssatzung „Leipziger Straße“.

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.

4. Städtebauliche Einordnung, Bestand

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Magdeburg, in den Stadtteilen Leipziger Straße, Altstadt und Sudenburg. Es orientiert sich östlich des Magdeburger Ringes, westlich und im untergeordneten Maße auch östlich der Leipziger Straße und schließt an das Stadtteilzentrum „Halberstädter Straße“ an.

Der zu beplanende Bereich ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnbebauung, Geschäftshäusern, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, Einrichtungen für den Gemeinbedarf (z.B.: Kindertagesstätten, Förderschule, Berufsschule, öffentliche Verwaltung: Standesamt, AMO Kultur- und Kongresshaus, medizinische Versorgung), Garagenhöfen sowie Brach- und Grünflächen (z.B.: Kleingartenanlagen, Israelitischer Friedhof) geprägt.

Der nordöstliche Bereich zwischen Hellestraße, der Eisenbahnlinie Magdeburg-Halle, der Erich-Weinert-Straße und der Leipziger Straße ist von einer homogenen Bebauung geprägt. Dabei handelt es sich vorwiegend um eine gründerzeitliche 2- bis 3-geschossige Villenbebauung, die überwiegend dem Wohnen dient. Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen (z. B. Standesamt und Ärzte) vorhanden.

Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs, zwischen Magdeburger Ring, Leipziger Straße und Wiener Straße ist durchsetzt von größeren Brachflächen, die zum Teil durch Wildwuchs begrünt sind. Desweiteren gibt es eine Kleingartenanlage „Gartenfreunde“ zwischen der Hellestraße und der Ackerstraße. Die Bebauung ist in diesem Bereich sehr heterogen. Entlang der Halberstädter Straße handelt es sich überwiegend um eine zwei bis viergeschossige straßenbegleitende Bebauung, zum Teil in den neunziger Jahren erbaut, zum Teil gründerzeitliche Bebauung. Die Nutzungen sind sehr vielfältig. So gibt es im Bereich der Halberstädter Straße beispielsweise einen Netto, einen Bäcker, einen Frisör, ein Fitnesscenter, eine Videothek, sowie mehrere Büros. Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen sind prägend in diesem Bereich. So befinden sich das Landgericht und ein großes Autohaus mit

Werkstadt ebenfalls im Bereich der Halberstädter Straße, allerdings außerhalb des Geltungsberichts. Das Wohnen hat in diesem Bereich eine untergeordnete Bedeutung.

Der Bereich zwischen Fuchsberg, Leipziger Straße, Wiener Straße und Emanuel-Larisch-Weg ist durch eine zwei bis dreigeschossige heterogene Bebauung geprägt, die sehr unterschiedlich genutzt ist. So gibt es entlang der Leipziger Straße und der Wiener Straße verschiedene Dienstleistungen, Handel und Gewerbe, sowie öffentliche und soziale Einrichtungen. Unter anderem gibt es dort das Medico-Zentrum Magdeburg, eine Apotheke, Polizei, kirchliche Einrichtungen, zwei Bäcker, einen Fleischer, ein Frisör, Restaurants, eine Fahrschule und ein Bräunungsstudio.

Östlich des Emanuel-Larisch-Weges befindet sich das Gelände der ehemaligen Kinderklinik, welches zu Wohnzwecken und für altersgerechtes Wohnen umgeplant werden soll. Nördlich der ehemaligen Kinderklinik befindet sich eine Berufsschule. Desweiteren sind in der näheren Umgebung noch Dienstleistungen, Gewerbe- und Handelseinrichtungen vorhanden, wie zum Beispiel ein Brautmoden- und Herrenausstattergeschäft und Jacques-Weindepot.

Westlich des Emanuel-Larisch-Wegs befindet sich eine Kleingartenanlage „Fuchsberg“. Daran schließt sich in westlicher Richtung ein Schulgelände an, welches derzeit leer steht. Der Schulstandort wird mit einer Förderschule wiederbelebt. Zudem ist auf dem Gelände eine neue Kindertageseinrichtung geplant. Eine weitere Kindertageseinrichtung befindet sich an der Wiener Straße. Weitere Nutzungen in der Wiener Straße sind ein Bäcker, ein Frisör, ein Handelsladen (e-bay), ein Kosmetiksalon und ein Immobilienbüro. Die Bebauung westlich des Emanuel-Larisch-Wegs ist abgesehen von den Zweckbebauungen (Schule, Turnhalle, Kita) überwiegend homogen strukturiert. Die Bauweise ist geprägt durch eine straßenbegleitende dreigeschossige Zeilenbebauung mit Satteldach.

Der südwestliche Bereich zwischen dem israelischen Friedhof und der Cochstedter Straße besteht aus einer homogenen zweigeschossigen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Zwischen der Semmelweisstraße und der Insbrucker Straße befinden sich fünfgeschossige in Zeilenbauweise errichtete Wohnhäuser (Plattenbauweise). Im Wohngebiet sind noch zwei Kindertageseinrichtungen und ein Fitnessclub integriert.

Das Gebiet zwischen der Semmelweisstraße, Fermersleber Weg und der Leipziger Straße ist in seiner Bauweise sehr heterogen. Es beinhaltet sowohl fünfgeschossige in Plattenbauweise errichtete Wohnblöcke als auch zweigeschossige Einfamilienhäuser im Bereich Fermersleber Weg und Förderstedter Straße. Entlang der Leipziger Straße findet man vor allem eine gründerzeitliche, viergeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Im Kern des Wohngebietes befindet sich das Nahversorgungsgebiet „Edelweißpassage“.

Bei dem Nahversorgungsgebiet zwischen der Semmelweisstraße, der Leipziger Straße und der Förderstedter Straße („Edelweißpassage“) handelt es sich um einen etablierten, kompakten Versorgungsbereich mit einer Kombination aus einem Vollsortimenter und einem nahversorgungsrelevanten Angebotsmix aus ergänzenden Dienstleistungen. So gibt es in der Einkaufspassage einen Lottoladen, ein Zoogeschäft, Textiläden, einen Haushaltswarenladen, einen Quellseshop, ein Reisebüro, eine Sparkasse, eine Apotheke, ein Sicherheitsgeschäft, ein Matratzen-Outlett, ein Sonnenstudio, ein Ärztehaus sowie eine Gaststätte.

Das Plangebiet ist sowohl vom Individualverkehr über den Magdeburger Ring, Wiener Straße und Leipziger Straße als auch vom ÖPNV sehr gut erschlossen. In der Raiffeisenstraße und der Wiener Straße verläuft die regionale Buslinie und in der Leipziger Straße gibt es die Straßenbahnlinien 3 und 9, die bis nach Olvenstedt und Neustädter See im Norden der Stadt oder auch bis nach Süden zum Stadtteil Reform zum „Bördergarten“ führen. Ein weiterer Bau einer Straßenbahnlinie in der Wiener Straße ist geplant. Damit wird eine Vernetzung zwischen den Stadtteilen Sudenburg und Leipziger Straße hergestellt.

Die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels im Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Nahversorgung der im Stadtteil Leipziger Straße und der im direkten Umfeld lebenden Wohnbevölkerung. Im Rahmen des „Märktekonzeptes“ sind mit den Nahversorgungszentren „Leipziger Straße“ und „Salbker Straße/ Hopfenbreite“ zwei zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteil verortet. In Ergänzung dieser planerischen Zentren hat sich ein funktionsfähiges Netz von Lebensmittelanbietern etabliert, die die Nahversorgung im Stadtteil sichern. Entscheidenden Einfluss auf die Handelsentwicklung im Stadtteil Leipziger Straße hat die räumliche Nähe zur Magdeburger Innenstadt, zum Stadtteilzentrum „Halberstädter Straße“ und dem Sondergebiet „Börde Park“.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. 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 sieht dabei die Festlegung von Standorten zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels vor. Die Standortlagen der Landeshauptstadt sind seit der Fortschreibung des „Märktekonzeptes“ im Jahr 2007 in eine dreistufige Zentrenhierarchie mit den Zentrenkategorien Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche gegliedert.

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 ortsspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Magdeburger Märktekonzept“ niedergelegt. Auf der nachfolgenden Seite ist die Sortimentsliste aufgeführt.

Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren ▪ Blumen, zoologischer Bedarf ▪ Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä. ▪ Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte ▪ Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel ▪ 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, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel ▪ Kraftfahrzeuge (inkl. Motorräder, Mopeds u.ä.), Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausbildungsartikel), Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör, Landmaschinen ▪ Kohle, Mineralölerzeugnisse ▪ Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

5.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Leipziger Straße

Insbesondere der Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“, aber auch das Stadtteilzentrum „Halberstädter Straße“ sollen durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geschützt werden.

Den im Bereich Semmelweisstraße, Leipziger Straße und Förderstedter Straße befindlichen Nahversorgungsbereich stuft das „Magdeburger Märktekonzept“ in die Kategorie A ein.

Der Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ ist gemäß dem „Magdeburger Märktekonzept“ wie folgt charakterisiert:

- etabliertes, kompaktes Versorgungszentrum (Nahversorgungsbereich Typ A),
- vollständiger nahversorgungsrelevanter Angebotsmix mit ergänzenden Dienstleistungen,
- hohe Bevölkerungskonzentration im Standortumfeld,
- kaum Flächenreserven für eventuelle Erweiterungsbestrebungen im Zentrum,
- Aldi-Discounter verlagerte seinen Standort 2007 an die Leipziger Straße/ Ackerstraße und damit außerhalb des Versorgungszentrums.

Über das Stadtteilzentrum „Halberstädter Straße“ beinhaltet das „Märktekonzept“ folgende Kurzcharakteristik:

- gewachsenes Stadtteilzentrum mit breitem nahversorgungsrelevanten Angebotsmix,
- zusätzliche Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfssektors,
- umfangreiches Dienstleistungs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot,
- hohes Bevölkerungspotential im Umfeld.

Die seitens der GMA in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Magdeburg zum Zeitpunkt 2007 noch erwartete Stagnation der Einwohnerzahl hat sich bestätigt. Im Jahr 2007 gab es noch ein leichtes Plus (+ 10 Einwohner) zu verzeichnen. In den Jahren 2008 bis 2011 gab es eine „Berg- und Talfahrt“ mit leichten Einwohnerzuwächsen und Verlusten. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Einwohnerzahl im Stadtteil Leipziger Straße im Vergleich zu 2006 (2006: 14.365 Einwohner und 2012: 14.352 Einwohner) nun weitestgehend stabil bleibt.

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

5.3. „Magdeburger Märktekonzept“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben

§ 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.“

Dies bedeutet, dass verschiedene Anlagentypen festgesetzt werden können. Der Anlagentyp muss aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich seiner Größe definiert werden, welche keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche mit sich bringt, sondern für 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.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA) führte im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg eine Untersuchung zur möglichen Revitalisierung der kleinflächigen Läden und Dienstleistungsbetriebe in Erdgeschoss von Wohnhäusern durch. Ziel war dabei die Untersuchung hinsichtlich der Größenordnung eines nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung festsetzungsfähigen Anlagentyps für einen kleinflächigen Laden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die meisten kleinflächigen Läden oder Dienstleistungsbetriebe in Magdeburg nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche benötigen. Aus dieser Analyse wurde der Anlagentyp „**Magdeburger Laden**“ herausgearbeitet. Dieser Anlagentyp wurde im Stadtrat am 05.07.12 als ergänzende Handlungsgrundlage für die Steuerung des Einzelhandels beschlossen (Beschluss-Nr. 1399-50(V)12).

5.4. 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.

Um den Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ zu schützen, sind für das Plangebiet sowohl Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig als auch die Beschränkung der Größe hinsichtlich ihrer Ausdehnung.

Das Plangebiet ist in drei Bereiche gegliedert, für die differenzierte Festsetzungen gelten.

Bereich 1:

Der Bereich 1 definiert im Bereich zwischen der Semmelweisstraße, der Leipziger Straße und der Förderstedter Straße das Nahversorgungszentrum Leipziger Straße. Der Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das heißt, er ist baulich und funktional in den Siedlungszusammenhang mit einem wesentlichen Wohnanteil im Stadtteil Leipziger Straße eingegliedert. Gemäß dem „Magdeburger Märktekonzept“ soll in Nahversorgungsbereichen vorrangig die wohnortnahe Versorgung, insbesondere für immobile und ältere Anwohner, mit Waren vor allem des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, ergänzt mit verschiedenen Dienstleistungen) gesichert sein. Um dies zu gewährleisten, wird im Bereich 1 die Einzelhandelsnutzung nicht weiter eingeschränkt.

Im Bereich 1 soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, vorzugsweise in Form von einem Lebensmittelvollsortimenter und einem nahversorgungsrelevanten Angebotsmix aus ergänzenden Dienstleistungen weiterhin gesichert bleiben.

Die zentrenrelevanten Sortimente sind im Kapitel 5.1. der Begründung detailliert aufgeführt.

Der Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ wurde etwas enger gefasst als der im „Magdeburger Märktekonzept von 2007“ vorgeschlagene Bereich, welcher noch geringfügig Teile der Wiener Straße, der Raiffeisenstraße und der Leipziger Straße beinhaltet. Der Grund für die Verkleinerung ist die ergänzende Handlungsgrundlage zum Einzelhandelskonzept, welche 2012 im Stadtrat beschlossen wurde. Die Ergänzung enthält den festsetzungsfähigen Anlagentyp „Magdeburger Laden“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² Verkaufsfläche, die im Bereich 2 und 3 Berücksichtigung findet.

Bereich 2:

Dieser Bereich umfasst außer den kleinen Bereichen 1 und 3 das gesamte Plangebiet.

Mehrere Gebäude der vorhandenen Bausubstanz sowie Freiflächen nördlich der Straße „Am Fuchsberg“ könnten durchaus attraktiv für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sein. Sie würden jedoch den Zielen des Magdeburger Märktekonzepts zuwiderlaufen und könnten die bestehenden Einzelhandelslagen, insbesondere den etablierten Nahversorgungsbereich in der Leipziger Straße oder das Stadtteilzentrum an der Halberstädter Straße gefährden. Daher ist es notwendig, angemessene Festsetzungen bezüglich der Möglichkeiten für Einzelhandelsnachnutzungen – oder Neubauten zu treffen.

Es soll ermöglicht werden, dass auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, als Ausnahme vom Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, kleinflächiger Einzelhandel zulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, 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
- 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 (Leipziger Straße, Am Fuchsberg, Raiffeisenstraße und Erich-Weinert-Straße im Sinne der Erhaltungssatzung „Leipziger Straße“)
- Herausbildung von Identifikationspunkten für die unmittelbare Nachbarschaft zur Schaffung und Stärkung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (im Sinne von z.B. Kiez-Strukturen)
- Stärkung der Wirtschaft durch klein- bzw. mittelständisch Inhabergeführte Ladenbetriebe.

Die folgenden Festsetzungen gestatten ausreichend Spielraum für die Ansiedlung weitere kleinere Läden zur Gebietsversorgung ohne den Bestand und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Leipziger Straße“ zu gefährden.

Im Bereich 2 ist der Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente generell nur noch bis zur Schwelle der sogenannten „**Nachbarschaftsläden**“ mit einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf zulässig.

Der Einzelhandelsbetrieb „Nachbarschaftsladen“ wird als festsetzungsfähiger Anlagentyp in Anlehnung an § 1 Abs. 9 BauNVO verstanden.

Merkmale des Anlagentyps „Nachbarschaftsladen“ sind:

- Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 400 qm,
- unmittelbare fußläufigen Erreichbarkeit und der Gebietsversorgung dienend,
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf

Von Läden dieser Größenordnung bis 400 m² Verkaufsfläche wird grundsätzlich keine Gefährdung der Entwicklung bzw. Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsbereiche erwartet.

Für den Bereich 2 sind desweiteren Ausnahmen vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels zulässig für den „**Magdeburger Laden**“ und für den „**Werksverkauf**“.

Merkmale des Anlagentyps „Magdeburger Laden“ sind:

- Hauptsortimente: zentrenrelevante Sortimente
- 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

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 Leipziger Straße. Zur Feststellung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur ist dann ggf. eine fachgutachterliche Prüfung notwendig. Eine Steuerungsmöglichkeit für den Einzelhandel soll damit beibehalten werden.

Im Bereich 2a befindet sich bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb (Aldi) mit zentrenrelevanten Sortimenten. Trotz der Lage des SB-Markts außerhalb des im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereichs „Leipziger Straße“ sind keine negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ zu erkennen. Der SB-Markt hat sich an dem Standort Leipziger Straße/ Ackerstraße etabliert und dient vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebiets. Aufgrund der Größe des Planungsbereiches, der Wohn-dichte und Gesamtzahl der zu versorgenden Einwohner des Stadtteils Leipziger Straße sowie aufgrund der Entfernung zum Nahversorgungsbereich „Leipziger Straße“ wird davon ausgegangen, dass dieser Standort über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben kann. Dieser weist allerdings nicht den Status eines Nahversorgungszentrums auf und soll sich aufgrund des mangelnden selbständigen und ausreichend großen Einzugsgebiets auch nicht als Nahversorgungszentrum entwickeln. Der Bereich wird somit über textliche Festsetzung in seiner derzeitigen Lage und Größe mit minimalem Ansiedlungsspielraum bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² als nicht integrierter Inselstandort gesichert. Die Verkaufsfläche ist maßgebend für die Großflächigkeit eines Betriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die wiederum bestimmend für die Feststellung des Betriebstyps ist. Ab einer Verkaufsfläche von 800 qm gilt ein Betrieb nach der aktuellen Rechtsprechung als großflächig, der wenn er städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, nur in Kerngebieten oder in festgesetzte Sondergebiete zulässig ist.

Bereich 3

Der Bereich 3 beinhaltet die ehemalige Schraubenfabrik und das östlich angrenzende brachliegende Grundstück in der Straße Am Fuchsberg. Hier werden die Festsetzungen aus dem Bereich 2 bezüglich der Anzahl und der Ausdehnung der Einzelhandelsbetriebe (Magdeburger Laden und Nachbarschaftsladen) weiter eingeschränkt. Damit soll vermieden werden, dass durch eine Agglomeration mehrere kleinere Läden ein neuer Nahversorgungsbereich entsteht, der den bestehenden Nahversorgungsbereich in der Leipziger Straße gefährden würde. Um eine bauliche Entwicklung der derzeit überwiegend ungenutzten Grundstücke zu ermöglichen, wird die Anzahl der Einzelhandelsläden auf 4 Magdeburger Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² je Laden und einem Nachbarschaftsladen mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Bereich 2 und 3

Für die Bereiche 2 und 3 wurde überdies 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 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 zwischen dem Magdeburger Ring im Westen an das Plangebiet angrenzend und der nordöstlich verlaufenden Bahnlinie von Magdeburg nach Halle 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.

6. 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.