

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0077/15	Datum 02.03.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	17.03.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.04.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	07.05.2015	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 63, FB 62, III	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Zwischenabwägung zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 "Olvenstedter Graseweg"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Ovenstedter Graseweg“, 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.

2. 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 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 08.01.15:

a) Stellungnahme:

Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend geändert, wie die Verkaufsflächen in den einzelnen Ladengeschäften zu berechnen sind. Dies schließt die Regelungen zu den Randsortimenten in Möbel-, Bau- und Gartenmärkten ein. Aus Sicht der IHK Magdeburg ist diese Regelung nicht praktikabel, da sie impliziert, dass in den Möbel-, Bau- und

Gartenmärkten der Handel mit Randsortimenten über die übliche Begrenzung von 5 bis 10 % der Verkaufsfläche hinaus geht. Daher plädiert die IHK Magdeburg dafür, die Regelung zu den Möbel-, Bau- und Gartenmärkten aus dem zweiten Entwurf des Bebauungsplanes zu übernehmen: „Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte dürfen auf jeweils max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten sogenannten „Randsortimenten“ handeln. Diese Fläche darf jeweils 400 m² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten“

b) Abwägung:

Im Ergebnis der Abwägung von allen eingegangenen Stellungnahmen zum dritten Entwurf der B-Plan-Änderung wurde ein vierter Entwurf erstellt.

Hier wurde eine Ergänzung zu den Randsortimenten in den Möbel-, Bau- und Gartenmärkten vorgenommen. Dabei wurde die Schwelle allerdings auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 400 m² gelegt, entsprechend der Empfehlungen des „Magdeburger Märktekonzeptes“.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

2.2 Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Schreiben vom 13.01.15:

a) Stellungnahme:

Mit der geplanten Änderung der Festsetzungen gemäß 3. Entwurf der Änderung beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ca. 40 % von der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Floraparkes.

Diese Entwicklung lässt eine schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder benachbarten Gemeinden vermuten. Vor dem Hintergrund der Sicherung des innenstädtischen Einzelhandels sind die Auswirkungen zu überprüfen.

Die textliche Festsetzung: „Bei Ladengeschäften bis 1.000 m² Verkaufsfläche... ist eine Aufteilung zulässig“ bietet die Möglichkeit, innenstadtrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche bis zu 40 % anzubieten, die in die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente keinen Eingang findet.

Diese Größenordnung lässt eine zusätzliche schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder benachbarte Gemeinden befürchten. Aus diesem Grund ist die Festsetzungen zu den „Ladengeschäften bis 1.000 m² Verkaufsfläche“ und „Ladengeschäften größer 1.000 m² Verkaufsfläche“ zu hinterfragen und ggf. zu streichen.

b) Abwägung:

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen an die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, die Ergebnisse und Fortschreibungen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zu beachten, damit die verbrauchernahe Versorgung zu sichern und auch die Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum zu stärken. Gleichzeitig sind die wirtschaftlichen Belange des Floraparkes zu berücksichtigen, so dass es gilt, eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen.

Dabei soll insbesondere eine schädliche Auswirkung auf die Innenstadt sowie die Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche verhindert werden.

Zu beachten ist im Rahmen der B-Plan-Änderung und im Rahmen der Abwägung die Tatsache, dass bereits mindestens 8 Jahren, also seit dem Aufmaß der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Floraparkes durch die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2007, ein Bestand von ca. 23.430 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten existiert, somit die Auswirkungen dieser Verkaufsflächen auf die Magdeburger Innenstadt und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren bereits seit vielen Jahren existent sind. Eine Erweiterung über diese ermittelten Verkaufsflächenzahlen hinaus ist nur sehr minimal, nämlich auf 24.000 m² mit der B-Plan-Änderung vorgesehen. Somit kann begründet davon

ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur bzw. auf den Innenstadthandel nicht zu befürchten sind.

Die Festsetzung hat zum Ziel, nicht bei kleineren Einzelhandelsgeschäften eine kaum noch prüfbare Aufteilung in Einzelsortimente zuzulassen. (z.B.: Ein Drogeriemarkt handelt mit den Sortimenten Drogeriewaren, Apothekerwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltwaren, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Elektroinstallationsbedarf, Badeinrichtungen, Pflege- und Düngemittel. Das Sortiment besteht somit aus einer Mischung aus überwiegend zentrenrelevanten, aber anteilig auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten.) Hier soll das prägende Sortiment die Einstufung in zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant herbeiführen. Im vierten Entwurf wurde die entsprechende Festsetzung nochmals überprüft und angepasst unter Beachtung der tatsächlich möglichen Mischungen und Betrachtung in Frage kommender Einzelhandelsgeschäfte. Insbesondere aber wurde diese Aufteilung begrenzt auf die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, welche ab der üblichen Vermutungsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche vorliegen, nicht ab 1000 m² Verkaufsfläche.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Rechtsanwaltskanzlei für die IG Innenstadt, Schreiben vom 11.07.14:

a) Stellungnahme:

Wir nehmen Bezug auf Ihre kürzliche Unterredung mit Vertretern der IG Innenstadt in der festgestellt werden konnte, dass auch die Landeshauptstadt Magdeburg ebenso wie die IG Innenstadt weiterhin das gemeinsame Ziel verfolgt, die Magdeburger Innenstadt als wichtigen Einzelhandelsstandort zu erhalten und zu entwickeln, so, wie es auch das Magdeburger Märktekonzept vorsieht.

Sie hatten uns im Übrigen versichert, dass ein vom neuen Betreiber des Flora-Parks gestellter Bauantrag lediglich zu Verschiebungen der Nutzungsflächen innerhalb des Einkaufszentrum führen soll, nicht dagegen jedoch zu einer Erweiterung über die genehmigten Flächen hinaus und auch nicht zu einer Verschiebung zwischen verschiedenen Sortimenten. Für derartige Genehmigungen würde es eindeutig an den rechtlichen Voraussetzungen fehlen. Die seit dem 15.05.1998 rechtsverbindliche Satzung zur ersten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-2 "Olvenstedter Graseweg" schließt Erweiterungen der vom Flora-Park gewünschten Art bauplanungsrechtlich eindeutig aus. Auch die Voraussetzungen von (weiteren) Befreiungen liegen (und lagen) ersichtlich nicht vor.

Wie sich der Begründung zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes entnehmen lässt, hatte die Verwaltung offensichtlich Befreiungen für insgesamt 4.250 m² für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport gemäß § 31 BauGB erteilt. Insoweit bitten wir um Bekanntgabe der entsprechenden Genehmigungen, um diesen die Möglichkeit zu geben, gegebenenfalls die Einlegung von Rechtsbehelfen zu prüfen. Denn Befreiungen von den Festsetzungen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes sind nur unter der Voraussetzung überhaupt denkbar, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Davon ist indes auszugehen, wenn gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit 4.000 m² für den Bereich Schuhe, Bekleidung, Sport eine mehr als 100 %-ige Erweiterung zugelassen wurde. Insoweit kommt es schon nicht mehr darauf an, dass auch die weiteren Voraussetzungen einer Befreiung nicht vorliegen, wonach nämlich entweder Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung hätten erfordern müssen, die städtebauliche Abweichungen vertretbar gewesen wären oder die Durchführung eines Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte geführt hätte (§ 31 Abs. 2

Nrn. 1 bis 3 BauGB). Dahinstehen kann auch, ob die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar war.

Ungeachtet der offensichtlich erteilten Befreiungen ergibt sich aus der Begründung zur zweiten Änderung zudem, dass im Flora-Park - offensichtlich ohne jegliche Genehmigung bzw. Befreiung - seit langer Zeit gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen wurde. Die Fläche für Elektrowaren wurde um über 40 % überschritten, die Flächen für Spielwaren sogar um über 90 %, der sonstige Non-Food-Bereich um über 50 %. Auch wenn der

Bauordnungsbehörde ein Ermessen eingeräumt ist, gegen bauordnungswidrige Zustände vorzugehen, ist die Zurückhaltung des Bauordnungsamtes in Bezug auf die Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus unserer Sicht mehr als fragwürdig. Dass auf die - noch nicht rechtswirksamen - beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes nicht abgestellt werden kann, hatten wir bereits erwähnt. Hinzu kommt, dass nach uns übermittelten Informationen nach eigenen Unterlagen des Flora-Parks im Jahre 2013 sogar noch weit mehr Flächenüberschreitungen zu verzeichnen waren, als von der Stadt bislang angenommen. So wurde die Verkaufsfläche für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel um mehr als 110 % überschritten, die Fläche im Bereich Schuhe, Bekleidung und Sport selbst unter Berücksichtigung der Befreiungen um mehr als 10 % und im Bereich Elektrowaren um mehr als 90 %. Statt der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Umfang von 17.700 m² wurde mit mehr als 37.200 m² eine mehr als doppelt so große Fläche genutzt.

Selbst wenn man die Befreiungen im Umfang von 4.250 m² zu den nach Bebauungsplan zulässigen Flächen addierte, würde sich immer noch eine Überschreitung der zulässigen Flächen in den zentrenrelevanten Sortimenten von 70 % ergeben. Selbst nach den Maßgaben der beabsichtigten zweiten Änderung des Bebauungsplanes würde immer noch eine erhebliche Flächenüberschreitung von mehr als 50 % zu verzeichnen sein. Auf die beigefügte Anlage mit den Flächenangaben dürfen wir verweisen. Wir gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass die Landeshauptstadt Magdeburg umgehend gegen die baurechtswidrigen Zustände einschreiten muss.

Hinsichtlich der wohl beantragten „Umbaumaßnahmen“ ist erneut zu befürchten, dass der Vorhabenträger tatsächlich weitere Verkaufsflächen schafft. Sofern die Geschäftsfrenten vorgezogen werden sollen, ginge dies zwangsläufig mit einem Flächenaufwuchs einher. Es ist kaum anzunehmen, dass in gleicher Art und Weise eine Verminderung der Verkaufsflächen im rückwärtigen Bereich erfolgt.

Auf der Homepage der Landeshauptstadt werden Sie im Zusammenhang mit den Erweiterungsplänen - insbesondere in Bezug auf Textilien - zitiert, dass die Stadtverwaltung prüfen würde, ob eine Gefahr für die Leistungsfähigkeit der Innenstadt zu befürchten ist, sofern ein entsprechender Bauantrag oder aber auch ein entsprechender Antrag zur Änderung des B-Planes gestellt würde.

Die Aussage in Bezug auf einen Antrag zur Änderung des B-Planes ist für uns allerdings insoweit nicht nachvollziehbar, als seit geraumer Zeit ohnehin bereits ein Änderungsverfahren läuft. Nachdem der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.05.2011 den zweiten Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ nebst Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen hatte, wurde im Amtsblatt vom 30.06.2011 auf die Auslegung im Zeitraum 11.07. bis 11.08.2011 hingewiesen. Nur innerhalb dieser Frist konnten auch Stellungnahmen vorgebracht werden, wobei davon auszugehen ist, dass der Betreiber des Flora-Parks von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht hat. Dass es zwischenzeitlich einen Wechsel im Management gegeben hat, ist rechtlich unbeachtlich und kann insbesondere nicht dazu führen, aktuellen, noch viel weitergehenden Wünschen des neuen Managements nachzugehen, abgesehen davon, dass sie dem Märktekonzept widersprechen.

Wir möchten die Verwaltung höflich darum bitten, die - fristgemäß - vorgebrachten Einwendungen aufzubereiten, damit der Stadtrat, der hierfür zuständig ist, über diese im Zusammenhang mit seiner verbindlichen Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes endgültig entscheiden kann. Weitere zeitliche Verzögerungen würden im Übrigen auch dazu führen, dass dem Flora-Park nicht einmal die mit der zweiten Änderung angedachten Modifikationen zu Gute kommen könnten. Denn auf einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan bzw. eine entsprechende Änderung kann eine baurechtliche Genehmigung dann nicht gestützt werden, wenn die Landeshauptstadt nicht alle Voraussetzungen für ein unverzügliches Inkrafttreten des Bebauungsplanes schafft, insbesondere das Verfahren nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht unverzüglich weiterführt (vgl. BVerwG, Urt. v. 01.08.2002 - 4C5/01 - juris, Rn. 38 ff.; Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 33 Rn. 8).

(Dem Schreiben liegt eine Zusammenstellung der Flächen bei, welche im Text in den

wesentlichen Aussagen enthalten ist)

b) Abwägung:

Es erfolgte mit Schreiben vom 23.07.14 eine umfassende Antwort auf das betreffende Schreiben.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die den Bebauungsplan betreffenden Belange als Anregung in das laufende Änderungsverfahren zum B-Plan aufgenommen werden. Dies geschieht hiermit im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des dritten Entwurfs der B-Plan-Änderung.

Die im Schreiben dargelegten ungenehmigten Flächenüberschreitungen zulässiger zentrenrelevanter Sortimente von insgesamt 16.271 m² sind nicht nachvollziehbar. Eine durch das Vermessungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg durchgeführte Vermessung ergab in der Vergangenheit keine derartige Flächenüberschreitung. Eine Inaugenscheinnahme seitens der Bauaufsichtsbehörde nach Vorliegen des Schreibens der IG Innenstadt vom 11.07.14 ergab keine Anhaltspunkte für die so angezeigte Flächenüberschreitung.

Der schriftlichen Bitte (Schreiben der Bauverwaltung vom 23.07.14) um Konkretisierungen zu diesen Annahmen folgte keine weitere Stellungnahme seitens der IG Innenstadt bzw. deren anwaltlicher Vertreter.

Die kritisierten Befreiungen aus den Jahren 1999 und 2002 zur Überschreitung der Verkaufsflächen im Sortiment Schuhe, Bekleidung, Sport sind aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg rechtskonform erteilt worden. Die auf der Grundlage dieser Befreiungen seit vielen Jahren bestehenden Einzelhandelsgeschäfte mit den entsprechend genehmigten Verkaufsflächen genießen somit Bestandsschutz.

Die zitierten Überschreitungen der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente können aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg nicht erkannt werden, die IG Innenstadt ist der Bitte um Beweiserhebung nicht nachgekommen.

Mit der laufenden Änderung des Bebauungsplanes soll im Rahmen der Abwägung ein sachgerechter Kompromiss hergestellt werden zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Eigentümer bzw. Betreiber des Floraparkes und den städtebaulichen Belangen im Hinblick auf den Erhalt der verbrauchernahen Versorgung und der Stärkung und Sicherung des Innenstadthandels im Sinne der Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Das noch laufende Baugenehmigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und ist nicht unmittelbar Gegenstand der im Rahmen der B-Plan-Abwägung zu berücksichtigenden Belange. Die Prüfung des Bauantrages erfolgt auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes, 1. Änderung sowie unter Berücksichtigung der vorliegenden Befreiungen.

Das Änderungsverfahren war zunächst nach dem zweiten Entwurf der Änderung nicht weiter geführt worden, da ein Wechsel des Centermanagements bekannt war. So entspricht die Zielrichtung der Entwicklung des Floraparkes gemäß vorliegendem Bauantrag nicht den Änderungswünschen, welche vom vormaligen Centermanagement nach Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des B-Planes vorgetragen wurden.

Es gibt aktuell keine Stellungnahme des neuen Centermanagements, welche über die grundsätzlich geplanten Ziele und Inhalte der laufenden zweiten Änderung hinausgehen.

Die vollständige Stellungnahme der IG Innenstadt und der zugehörige Abwägungsvorschlag liegen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vor. Eine zügige Weiterführung des Verfahrens ist beabsichtigt. Hierfür wurde ein vierter Entwurf im Ergebnis der Einarbeitung der Stellungnahmen und der diesbezüglichen Abwägungsergebnisse erstellt und ebenfalls zur Beschlussfassung vorbereitet. Somit soll ein baldiger Abschluss der laufenden Änderung des B-Planes herbeigeführt werden mit dann vorliegender rechtsverbindlicher 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Rechtsanwaltskanzlei für die IG Innenstadt, Schreiben vom 14.01.15:

a) Stellungnahme:

Wir nehmen insoweit Bezug auf unsere bisherige Korrespondenz mit Ihnen. Sie hatten bereits mitgeteilt, dass unsere bisherige Stellungnahme im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens aufgenommen werde. Nachdem nunmehr die Auslegung erfolgt ist, nehmen wir zum 3. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“, den der Stadtrat in seiner Sitzung vom 06.11.2014 gebilligt hatte, innerhalb der noch laufenden Auslegungsfrist für unseren Mandanten und gleichzeitig dessen Mitglieder, deren Interessen vorliegend betroffen sind und bezüglich derer wir eine Liste als Anlage beifügen, wie folgt Stellung:

Die Landeshauptstadt beabsichtigt u. a., die maßgebliche Festsetzung für zentrenrelevante Sortimente von derzeit 17.700 m² (darunter 4.000 m² Schuhe, Bekleidung, Sportartikel) um mehr als 35 % auf 24.000 m² zu erhöhen (darunter 8.700 m² Schuhe, Bekleidung, Sportartikel). Dies führt zu einer Schwächung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion der Magdeburger Innenstadt, die nicht akzeptiert werden kann. Soweit in der Begründung zur 2. Änderung (S. 4) in der Spalte „vorhandene Verkaufsfläche“ 23.430 m² angegeben sind, kann auf diese Fläche schon nicht maßgeblich abgestellt werden. Zum Einen lagen die Voraussetzungen für eine Befreiung im Umfang von 4.250 m², wie in der Fußnote erwähnt, nicht vor, wie bereits in unseren vorangegangenen Schreiben ausführlich begründet. Zum Anderen ergäbe sich bei Addition der 4.250 m² ausgehend von den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner 1. Änderungsfassung von 17.700 m² eine für die Planung relevante Ausgangsfläche von 21.950 m². Offensichtlich ist der Betreiber des Flora-Parkes also, schon nach der von der Stadt ermittelten Fläche von 23.430 m², nicht nur über die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst hinausgegangen, sondern auch über die im Rahmen von Befreiungen hinzugekommenen Flächen. Ein derartiges rechtswidriges Handeln im Nachhinein zu legitimieren, indem letztlich unter Ansatz der (angeblich) vorhandenen Verkaufsfläche von 23.430 m² scheinbar ohne wesentlichen Aufwuchs nunmehr eine Fläche von 24.000 m² für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt werden soll, entspricht nicht einer ordnungsgemäßen planerischen Entscheidung.

Hinzu kommt, dass auch die fachgutachterliche Stellungnahme der GMA allenfalls eine geringfügige Ausweitung der Verkaufsflächen um max. 5 % für denkbar hält (S. 23). Dies würde bei Zugrundelegung der gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 17.700 m² eine maximal denkbare Fläche von 18.585 m² ergeben. Selbst wenn man wegen der erteilten Befreiungen als Ausgangspunkt 21.950 m² ansetzen würde, wäre bei einem maximal denkbaren Flächenaufwuchs von 5 % hierauf eine Fläche von ca. 23.050 m² das allenfalls begründbare Ergebnis, nicht jedoch 24.000 m².

In Bezug auf das Einzelsortiment Schuhe, Bekleidung, Sportartikel ist zunächst davon auszugehen, dass die aktuelle Festsetzung des Bebauungsplanes mit 4.000 m² vor dem Hintergrund des gerade in diesem Sortimentsbereich notwendigen besonders wichtigen Schutzes der Innenstadt beschlossen worden war. Die Festsetzung bedeutet bislang einen Anteil von 6,81 % an der Gesamtfläche und von 22,6 % an der Fläche für zentrenrelevante Sortimente.

Bereits durch die - rechtlich nicht gerechtfertigten - Befreiungen im Umfang von 4.250 m² gab es mehr als eine Verdopplung gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen, ohne dass dies sachlich begründet gewesen wäre. Dieser Aufwuchs führte dazu, dass der Anteil an der Gesamtfläche auf mehr als 14 % stieg, an der Fläche für zentrenrelevante Sortimente auf mehr als 37 %. Gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan handelt es sich also um eine erhebliche Verschiebung zugunsten des Sortimentes Schuhe, Bekleidung, Sportartikel, die nicht akzeptabel ist. Denn sie schadet der Entwicklung der Innenstadt, wie aktuell auch die Aufgabe der viele Jahre verfolgten Perspektive einer Einzelhandelsnutzung des Blauen Bockes zeigt. Dort soll nunmehr im Wesentlichen eine Büronutzung durch die Städtischen Werke Magdeburg stattfinden, was nicht zu einer Belebung der Innenstadt beiträgt, wie dies bei maßgeblicher Einzelhandelsnutzung der Fall gewesen wäre.

Die beabsichtigte Änderung der Festsetzungen in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente, insbesondere das Sortiment Schuhe, Bekleidung, Sportartikel, widerspricht insbesondere dem Magdeburger Märktekonzept, weshalb es nicht nachvollziehbar ist, dass die Begründung der geänderten Festsetzungen seitens der Landeshauptstadt ebenfalls auf das Magdeburger Märktekonzept gestützt werden soll. Ziel des Magdeburger Märktekonzeptes ist unter anderem die Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Magdeburger Innenstadt einerseits, also nicht deren Schwächung. Andererseits soll die dezentral organisierte Nahversorgung gesichert werden. Schließlich soll das Sortiments- und Standortleitbild nicht nur bei Neuansiedlungen, sondern insbesondere auch bei Umbaumaßnahmen bestehender Einzelhandelsbetriebe konsequent umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Beschränkung von zusätzlichen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentral gelegenen Standorten bzw. Standortlagen außerhalb der Magdeburger Innenstadt als wesentlich benannt worden.

Um die bisher erfolgreiche Handelsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg zu sichern, ist einer Freigabe der Außenbereiche entschieden entgegenzutreten (vgl. S. 13 des Magdeburger Märktekonzeptes). Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes mit einer Erhöhung von derzeit 17.700 m² zentrenrelevanter Fläche auf 24.000 m², würde den Maßgaben des Magdeburger Märktekonzeptes nicht entsprochen werden. Im Gegenteil. Die beabsichtigten Änderungen zur Festsetzung der zentrenrelevanten Sortimentsflächen gingen eindeutig zu Lasten von Geschäften in der Magdeburger Innenstadt. Die Konkurrenzsituation zur Magdeburger Innenstadt würde weiter verschärft. Die Hierarchiestufen nach dem Magdeburger Märktekonzept würden verwässert, das als Hauptzentrum die Magdeburger Innenstadt vorsieht, den Flora-Park lediglich als Sondergebiet, dem zwar Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums zugeordnet sind. Diese werden jedoch ausweislich der zutreffenden Aussagen der GMA bereits heute mehr als erfüllt, so dass keine weiteren Verschiebungen der Festsetzungen zugunsten des Flora-Parkes und zulasten der Magdeburger Innenstadt sachlich gerechtfertigt sind.

Auch die beabsichtigte Aufhebung der Einzelfestsetzungen zu Sortimenten für den zentrenrelevanten Bereich (mit Ausnahme des Sortiments Schuhe, Bekleidung, Sportartikel) ist abzulehnen. Auch wenn dies zu einer Flexibilisierung der Vermietungssituation für den Betreiber des Flora-Parkes führen würde, kann dieses rein unternehmerische Interesse nicht zur Begründung taugen, die planungsrechtlichen Aspekte auszuhebeln, die der Stadtrat bei der Festsetzung des Bebauungsplanes und auch der 1. Änderung zur Grundlage seiner Entscheidung gemacht hatte. Für einen objektiven Beobachter drängt sich vielmehr der Eindruck auf, die im Laufe der Zeit realisierten rechtswidrigen, weil planungsrechtlich unzulässigen Flächenverschiebungen des Betreibers des Flora-Parkes sollen im Nachhinein legitimiert werden.

Selbst die Landeshauptstadt geht ausweislich der Auflistung auf Seite 4 der Begründung davon aus, dass der Betreiber des Flora-Parkes in den vergangenen Jahren ungenehmigt erhebliche Flächenaufwüchse im Bereich Elektrowaren, sonstige Non-Food und insbesondere im Bereich Spielwaren, dort um fast 100 %, vorgenommen hat. Auch dies soll offensichtlich im Nachhinein auf formal planungsrechtlich stimmige Füße gestellt werden, ohne dass sachlich berechtigte Erwägungen dahinter stünden.

Durch die beabsichtigte Aufhebung der Einzelfestsetzungen zu den Sortimenten würde künftig die Möglichkeit bestehen, sehr großflächige Geschäfte zu etablieren bzw. die Ansiedlung eines Warenhauses zu ermöglichen, was zu einer Schwächung der Innenstadt führen würde.

Ursprünglich war der Flora-Park jedoch als Fachmarktzentrum mit dem Schwerpunkt Möbel und Baumärkte konzipiert. Zwischenzeitlich wurde - wie dargestellt unter Missachtung der baurechtlichen Maßgaben - ein anderer Betriebstyp entwickelt, der eher einem Shopping-Center entspricht, wie es wohl auch in einer Studie der GfK heißt, die hier zwar nicht bekannt ist, jedoch in der fachgutachterlichen Stellungnahme der GMA vom Dezember 2013 auszugsweise zitiert wird. Dort heißt es, dass die GfK innerhalb ihrer Ausführungen sich nicht entscheiden könne, ob es sich beim Flora-Park um ein „fachmarktbezogenes Einkaufszentrum“ oder ein „Shopping-Center“ handle. Denn in der Studie werde ein „Kundenanspruch“ angeführt, der eine immer breitere Warenauswahl und eine maximale Wohlfühl- und Spaßatmosphäre fordere. Dies sind jedoch Aspekte, die im besonderen Maße am Standort Innenstadt Rechnung getragen wird, worauf die GMA in ihrer fachgutachterlichen

Stellungnahme (S. 17) zutreffend hingewiesen hat.

Weshalb im Wesentlichen auf Einzelfestsetzungen zu den Sortimenten verzichtet werden soll, lässt sich der Begründung zur 2. Änderung nicht entnehmen. Dies verwundert umso mehr, als selbst nach den aufgeführten „Wünschen“ seitens des Flora-Parkes in Bezug auf die Verkaufsfläche Einzelfestsetzungen zugrunde gelegt wurden. Insoweit ist auch nicht erkennbar, dass die möglichen Folgen der Aufhebung der Einzelfestsetzungen in die Planungsüberlegungen überhaupt eingestellt, geschweige denn mit den Aspekten des Schutzes der Innenstadt abgewogen worden wären. Mangels sachlicher Gründe für eine Aufhebung sind die Einzelfestsetzungen zu den Sortimenten beizubehalten.

Dies gilt zumal, als nunmehr in den dritten Entwurf eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen wurde, wonach erst bei Ladengeschäften größer 1.000 m² Verkaufsfläche eine Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vorzunehmen sei. Bei Ladengeschäften bis 1.000 m² Verkaufsfläche soll das überwiegende Sortiment die Einstufung bestimmen, wobei „überwiegend“ ein Sortiment sein soll, das mindestens 60 % der Verkaufsfläche einnimmt. Dies bedeutet theoretisch, dass nach dieser beabsichtigten textlichen Festsetzung ca. weitere 14.000 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden könnten, die aber nicht als solche zählen würden. Ausgehend von einer beabsichtigten Festsetzung von 34.700 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente würde beispielsweise bei möglichen 35 Geschäften mit ca. jeweils 991 m² ein Flächenanteil von 40 %, mithin jeweils 396 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden können, gleichwohl würde nach der beabsichtigten textlichen Festsetzung immer noch davon auszugehen sein, dass eine Aufteilung in nicht zentrenrelevante Flächen einerseits und zentrenrelevante Flächen andererseits nicht notwendig würde. Dies ergäbe mithin eine nach den beabsichtigten Festsetzungen theoretisch mögliche Gesamtfläche der zentrenrelevanten Sortimente nicht von geplanten 24.000 m², sondern vielmehr von ca. 38.000 m², weshalb dann für die nicht zentrenrelevanten Flächen nicht mehr 34.700 m², sondern lediglich nur noch ca. 20.070 m² verblieben. Das Verhältnis der Gesamtfestsetzung, wonach der nicht zentrenrelevante Anteil den zentrenrelevanten Anteil erheblich überwiegt, würde also in das Gegenteil verkehrt. Eine Begründung für

diese neue Regelung hat die Landeshauptstadt nicht gegeben, die angegebene Begründung ist jedenfalls nicht überzeugend. Sie ist zudem vor dem Hintergrund nicht verständlich, als der Betreiber des Flora-Parkes bereits in der Vergangenheit gezeigt hat, sich sogar an Festsetzungen des Bebauungsplanes in Form von Einzelfestsetzungen zu bestimmten Sortimenten nicht zu halten. Dann wird er erst recht nicht dafür Sorge tragen, dass die vorgesehenen Prozentzahlen eingehalten werden, zumal die Landeshauptstadt auch in der Vergangenheit Kontrollen offensichtlich nicht oder jedenfalls nicht wirksam vorgenommen hat. Soweit es in der Begründung heißt, ab 40 % sei ein bestimmtes Sortiment prägend, wird dieser Ansatz den beim Schutz der Innenstadt zu beachtenden planerischen Maßgaben nicht gerecht. Die Innenstadt wird nicht erst dann gefährdet, wenn in bestimmten Geschäften neben nicht zentrenrelevanten Sortimenten in „überwiegendem“ Umfang zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sondern in jedem Fall, spätestens jedenfalls dann, wenn in nicht unerheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente geführt werden. Dies ist aber bereits bei 5 %, spätestens jedoch bei 10 % der Fläche der Fall, so dass wir fordern, für die textliche Festsetzung nicht auf ein „Überwiegen“ des nicht zentrenrelevanten Sortimentes abzustellen, sondern auf das Überschreiten einer Erheblichkeitsschwelle von 10, besser 5 %. Auch das Magdeburger Märktekonzept selbst sieht eine Erheblichkeitsschwelle bei 10 %. Die Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können danach auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche zentrenrelevante Sortimente führen, allerdings auch dann nur unter der Maßgabe, wenn eine nachhaltige Gefährdung der integrierten Lagen bzw. Zentren nicht vermutet werden kann (S. 15 des Magdeburger Märktekonzeptes). Weshalb hiervon abweichend nun eine Vervielfachung des Anteils von 10 % auf 40 % erfolgen soll, bleibt völlig im Dunkeln. Unabhängig davon würde sich die Landeshauptstadt damit in Widerspruch zu dem eigenen beschlossenen Märktekonzept setzen.

Wir nehmen abschließend vorsorglich Bezug auf unsere Schreiben vom 11.07.2014 und 25.08.2014, auch wenn Sie bereits mitgeteilt hatten, unser Schreiben als Stellungnahme im

Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens aufzunehmen, was bei der erfolgten Zwischenabwägung allerdings unterblieben ist.

Unabhängig der Stellungnahme zu den beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes fordern wir die Stadt hiermit auf, die Einhaltung der Festsetzungen aktuell und künftig regelmäßig zu überprüfen und dem Betreiber des Flora-Parkes sowie dessen Mieter zu verpflichten, regelmäßig über das Sortiment und die tatsächlichen Verkaufsflächen belastbare Auskünfte zu erteilen.

b) Abwägung:

Es werden mit der laufenden 2. Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadt erwartet.

Zu beachten ist im Rahmen der B-Plan-Änderung und im Rahmen der Abwägung die Tatsache, dass bereits mindestens 8 Jahren, also seit dem Aufmaß der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Floraparkes durch die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2007, ein Bestand von ca. 23.430 m² an innenstadtrelevanten Sortimenten existiert, also die Auswirkungen dieser Verkaufsflächen auf die Magdeburger Innenstadt und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren bereits seit vielen Jahren existent sind. Eine Erweiterung über diese ermittelten Verkaufsflächenzahlen hinaus ist nur sehr minimal, nämlich auf 24.000 m² mit der B-Plan-Änderung vorgesehen. Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur bzw. auf den Innenstadthandel nicht zu befürchten sind.

Auch die gutachterliche Stellungnahme der GMA geht bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf den Innenstadthandel von den real bestehenden Verkaufsflächen und Nutzungen aus (s. fachgutachterliche Stellungnahme GMA vom Dezember 2013, S. 9). Die von der GMA in der eben zitierten gutachterlichen Stellungnahme angegebene max. vorstellbare Erweiterung um 5 % an Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortiment bezieht sich somit auch auf den ermittelten und bewerteten Bestand an Nutzungen. Die mit dem zweiten, dritten und vierten Entwurf der laufenden B-Plan-Änderung geplanten Festsetzung von insgesamt max. 24.000 m² innenstadtrelevanter Verkaufsfläche würde eine Erhöhung um ca. 2,4 % Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten gestatten. Somit wird der max. mögliche Spielraum, welcher seitens der Gutachter ermittelt wurde, nicht ausgeschöpft.

In Bezug auf die Ausführungen zum Sortiment Schuhe, Bekleidung, Sport und die diesbezüglichen Befreiungen wird nochmals betont, dass die seitens der Landeshauptstadt Magdeburg erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes rechtskonform sind.

Die laufende Bebauungsplanänderung ist mit dem „Magdeburger Märktekonzept“ abgestimmt und gutachterliche Untersuchungen stützen die Aussage, dass mit der geplanten Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Entwicklungsspielraum bzw. den Bestand des Magdeburger Innenstadthandels verbunden sein werden.

Die Bebauungsplanänderung dient gerade der Begrenzung einer weiteren Entwicklung im Florapark auf ein mit der Zentrenstruktur verträgliches Maß.

Die im Gutachten der GMA vom Dezember 2013 untersuchten möglichen Auswirkungen auf die Umsätze des Innenstadthandels im sensiblen Sortiment Bekleidung, Schuhe und Sport führen zu dem Ergebnis, dass der Umfang der geplanten Festsetzungen (unter Beachtung des Bestands) eben nicht schädlich sein werden.

Mit den sehr geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten (2,4 %) für den Umfang an Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind eben keine Veränderungen im Zentrengefüge vorgesehen, sondern im Grunde die Festschreibung des bestehenden Zustands.

Die Aufteilung oder Zusammenfassung der jeweiligen zentrenrelevanten Sortimente hat keine Auswirkungen auf die jeweilige Verkaufsfläche von Einzelgeschäften. Auch beim aktuell vorliegenden Bauantrag werden für die großflächigen Geschäfte die jeweiligen Sortimente

aufgesplittet auf der Grundlage des noch geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Beispiel: Real Kauf-SB-Warenhaus mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/ Nonfood / Schuhe, Bekleidung, Zubehör/ Elektrowaren/ Baumarkt-, Gartencenter, Freizeit/ Spielwaren/ Möbel). Es gibt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage, welche über die Aufteilung in kleine Läden oder großflächige Einzelhandelsgeschäfte vorgibt.

Der Verzicht auf die Einzelfestsetzung von Sortimenten soll vielmehr einer Flexibilität des Centermanagements dienen hinsichtlich der Neuvermietung von Ladengeschäften bei Betreiberwechseln. Schädliche Folgen im Hinblick auf die Zentrenstruktur sind dagegen nicht von dieser Änderung der Festsetzung betroffen. Für die Beibehaltung der detaillierten Einzelfestsetzungen der Sortimente gibt es keine Rechtsgrundlage im Rahmen der städtebaulichen Regelungsinstrumente. Hier geht es stets um die Unterscheidung zwischen den zentrenrelevanten oder den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Lediglich für das in besonderem Maße der Innenstadt zuzuordnende Sortiment Textilien, Bekleidung, Sportartikel, Schuhe ist eine gesonderte Festsetzung begründet.

Die hier vorgelegte „worst-case“- Berechnung ist rein theoretischer Natur. Es gibt aktuell im Florapark nur zwei Einzelhandelsgeschäfte, in welchen ein entsprechender Anteil zentrenrelevanten Einzelhandels vom nicht zentrenrelevanten Anteil dominiert und insofern in der Berechnung „untergehen“ würde. Für alle großflächigen Einzelhandelsgeschäfte muss ohnehin eine Aufteilung und sortimentsbezogene Verkaufsflächenermittlung vorgenommen werden (z.B. Real-Kauf, Toys`R`us). Dennoch wurde die Anregung zum Anlass genommen, nochmals mögliche Auswirkungen zu prüfen und Rechtsgrundlagen zu recherchieren. Im Ergebnis wurde die Grenze der notwendigen Einzelflächenermittlung an die Grenze der bauplanungsrechtlich „ausgeurteilten“ Grenze der Großflächigkeit geknüpft. Somit liegt der Grenzwert für die Einzelflächenermittlung im vierten Entwurf bei 800, nicht 1.000 m² Verkaufsfläche. Außerdem wurde die Relevanzgrenze für die Einzelflächenermittlung von einem Verhältnis 60/40 % im dritten Entwurf auf 70/30 % im vierten Entwurf der B-Plan-Änderung verändert. Unter Beachtung realer Flächenaufteilungen und des Umfangs von Ladengeschäften sind keinesfalls umfängliche zusätzliche Anteile zentrenrelevanten Einzelhandels zu erwarten

Der Schwellenwert von 5 bzw. 10 % der Erheblichkeit gilt nach „Magdeburger Märktekonzept“ für die sog. „Randsortimente“ nur in großflächigen Möbelmärkten bzw. Bau- und Gartenmärkten. Dies führt zu der üblichen Festsetzung in Bebauungsplänen, dass auf 10 % der Verkaufsfläche, max. jedoch 400 m², mit zentrenrelevanten „Randsortimenten“ gehandelt werden darf. Überträgt man nun diese genannte Obergrenze von 400 m² auf ein Einzelhandelsgeschäft, welches gerade die Grenze zur Großflächigkeit überschritten hätte mit ca. 850 m² Verkaufsfläche und die Möglichkeit, hier auf unter 30 % zentrenrelevanten Anteil an Verkaufsfläche einzuordnen, ergäbe sich dabei eine mögliche Flächengröße von 255 m², also deutlich unter der zitierten „Erheblichkeitsschwelle“.

Es besteht somit keine Differenz zwischen den Aussagen des Magdeburger Märktekonzeptes zu Randsortimenten und der geplanten Festsetzung zu untergeordneten Anteilen zentrenrelevanten Verkaufsflächenanteils in Einzelhandelsgeschäften mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortiment.

Das Schreiben vom 11.07.14 wurde umfassend ausgewertet. Das Schreiben vom 25.08.14 stellt keine Stellungnahme im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB zur laufenden B-Plan-Änderung dar, sondern hat vorwiegend Bezug zum Baugenehmigungsverfahren. Es wurde ein entsprechendes Antwortschreiben versandt mit Datum vom 12.09.14.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Handelsverband Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 12.01.15:

a) Stellungnahme:

Der Handelsverband Sachsen-Anhalt gibt seine Stellungnahme als Interessenvertretung der

Einzelhändler in Sachsen-Anhalt ab und bittet darum, bei zukünftigen einzelhandelsrelevanten Planungen beteiligt zu werden.

b) Abwägung:

Der Handelsverband Sachsen-Anhalt ist kein Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB. Eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt somit nicht. Die Stellungnahme vom 12.01.15 geht ein ins Verfahren im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Handelsverband Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 12.01.15:

a) Stellungnahme:

2.2. „Übergeordnete Planung“

In diesem Kapitel wird nur Bezug genommen auf den Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg sowie auf den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg.

Es wird darauf hingewiesen, dass hier weitere übergeordnete Planungen aufzunehmen sind. Dies sind zum einen der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Magdeburger Märktekonzept, welches vom Stadtrat beschlossen wurde und somit nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept darstellt.

S.3:

„Der Florapark existiert seit ca. 17 Jahren als modernes, großflächiges, gut besuchtes Einkaufszentrum mit der Funktion eines teilintegrierten Stadtteilzentrums für die Stadtteile Neustädter Feld und Olvenstedt.“

Die Behauptung, dass der Flora-Park die Funktion eines teilintegrierten Stadtteilzentrums übernimmt, ist nicht richtig und entbehrt jeglicher Grundlage.

Laut aktuell gültigem Märktekonzept wird zwischen *Stadtteilzentren* (bspw. Lübecker Straße, Große Diesdorfer Straße, Halberstädter Straße) sowie zwischen den *Sondergebieten* („Börde-Park“ sowie „Flora-Park“) unterschieden!

Es ist vielmehr so, dass der Flora-Park „Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums“ wahrnimmt (S.12 des Magdeburger Märktekonzeptes). Dies ist unbedingt anzupassen, da hier Aussagen bzw. Festlegungen vermischt wurden.

Zu der Klärung des Sachverhaltes, auch zur Stellung des Flora-Parks im Magdeburger Einzelhandelsgefüge gibt es eindeutige Regelungen im Magdeburger Märktekonzept: „Eine Sonderstellung nehmen der „Flora-Park“ im Norden und der „Börde-Park“ im Süden von Magdeburg ein. Aufgrund ihrer einzelhandelsbezogenen Bedeutung sind den in dezentraler bzw. autokundenorientierter Lage verorteten Sondergebieten Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums zugeordnet. Trotz dieser planerischen Funktion ist darauf hinzuweisen, dass beide Einkaufszentren in ihrer Standortwertigkeit der Magdeburger Innenstadt nachgeordnet sind. Angesichts des ausgereizten Flächenrahmens im Magdeburger Einzelhandel ist von einem weiteren Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente an beiden Standorten unbedingt abzusehen. Vielmehr sind die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsspielräume innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente auf die Innenstadt zu konzentrieren, um einen weiteren qualitativen Ausbau des innerstädtischen Angebotes zu sichern.“ (S.69f. des Magdeburger Märktekonzeptes)

S.9:

„Lediglich bei Großflächen (ab 1000 m² Verkaufsfläche) erscheint eine Aufteilung städtebaulich sinnvoll und erforderlich sowie im Vollzug praktikabel.“

Hier soll die Ermittlung der Verkaufsflächen spezifisch für die jeweiligen Sortimente erfolgen. Die Grenze von 1000 m² Verkaufsfläche wurde gewählt, weil dies etwa die Grenze der Großflächigkeit darstellt. Nach § 11 Abs. 2 Nr.3 BauNVO liegt die Vermutungsgrenze bei 1.200 m² Geschossfläche. Da die Verkaufsfläche geringer als die Geschossfläche ist, wurde der Schwellenwert mit 1000 m² Verkaufsfläche definiert.“

Die zitierten Sätze sind zu streichen bzw. umzuändern, da sie falsch sind! Die neue

Formulierung bzw. Zahlenwerte sind ebenso in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übertragen.

Begründung:

Zum einen wird in § 11 Abs. 3, nicht in § 11 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Vermutungsregelung dargestellt. Zudem hat das oberste deutsche Verwaltungsgericht, das Bundesverwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung dargelegt, dass die Grenze der Großflächigkeit bei 800 m² gezogen wird (Urteil 4 C 10.04 des BVerwG vom 24.11.2005). Abschließend verweist der Handelsverband Sachsen-Anhalt nochmals auf die Seite 69 des fortgeschriebenen, vom Stadtrat beschlossenen Magdeburger Märktekonzeptes: „Eine Sonderstellung nehmen der „Flora-Park“ im Norden und der „Börde-Park“ im Süden von Magdeburg ein. Aufgrund ihrer einzelhandelsbezogenen Bedeutung sind den in dezentraler bzw. autokundenorientierter Lage verorteten Sondergebieten Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums zugeordnet. Trotz dieser planerischen Funktion ist darauf hinzuweisen, dass beide Einkaufszentren in ihrer Standortwertigkeit der Magdeburger Innenstadt nachgeordnet sind. Angesichts des ausgereizten Flächenrahmens im Magdeburger Einzelhandel ist von einem weiteren Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente an beiden Standorten unbedingt abzusehen. Vielmehr sind die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsspielräume innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente auf die Innenstadt zu konzentrieren, um einen weiteren qualitativen Ausbau des innerstädtischen Angebotes zu sichern.“ Der Handelsverband Sachsen-Anhalt spricht sich gegen eine weitere Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimente im Flora-Park aus.

b) Abwägung:

Die Begründung wurde im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

Die Formulierung wurde im Sinne der Stellungnahme des Handelsverbandes bzw. der Aussagen des Magdeburger Märktekonzeptes geändert.

Die textliche Festsetzung zur Differenzierung der Verkaufsflächen unter Beachtung der Ladenfläche wurde geändert und an die bauplanungsrechtlich „ausgeurteilte“ Grenze der Großflächigkeit angepasst. Im vierten Entwurf der B-Plan-Änderung stellt die Größe von 800 m² die Grenze dar, ab wann eine Aufteilung der Verkaufsflächen in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente generell vorzunehmen ist.

Dem Florapark soll mit der Änderung des Bebauungsplanes fast kein zusätzlicher zentrenrelevanter Einzelhandel gestattet werden. Die geplanten Festsetzungen ließen eine Erweiterung um max. 2,4 % bzw. 570 m² gegenüber dem ermittelten Bestand zu Beginn des B-Plan-Änderungsverfahrens zu.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Innenstadthandel und die verbrauchernahe Versorgung ist im Rahmen der B-Plan-Änderung und im Rahmen der Abwägung folgende Tatsache zu beachten: Bereits seit mindestens 8 Jahren, also seit dem Aufmaß der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Floraparkes durch die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2007, existiert ein Bestand von ca. 23.430 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten, also sind auch die Auswirkungen dieser Verkaufsflächen auf die Magdeburger Innenstadt und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren bereits seit vielen Jahren existent. Eine Erweiterung über diese ermittelten Verkaufsflächenzahlen hinaus ist nur sehr minimal, nämlich auf 24.000 m² mit der B-Plan-Änderung vorgesehen. Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur bzw. auf den Innenstadthandel nicht zu befürchten sind.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

2.7 Inhaber eines Sportfachhandelsgeschäftes aus der Magdeburger Innenstadt, Schreiben vom 19.01.15:

a) Stellungnahme:

Hiermit möchten wir uns als Innenstadthändler dringend der Meinung von Herrn Rasch (Fachanwalt für Verwaltungsrecht) anschließen.

Genau wie der Anwalt, verweisen wir auf das Magdeburger Märktekonzept.

Wir fordern Sie auf, dafür zu sorgen, dass die Innenstadt schöner und attraktiver wird, wie es mit dem Tunnelbau und der geplanten neuen Elbbrücke bereits geplant ist. Es wäre aus unserer Sicht fatal, den Einkaufsparks vor den Toren der Stadt Tor und Tür zu öffnen ein Shopping-Center zu werden. Wir denken, dass dies ein Schritt zurück wäre.

Wir kämpfen doch heute schon mit viel zu vielen Handelsquadratmetern im Verhältnis zur Bevölkerung und zum Kaufklima-Index.

Zudem kommt, dass in den vergangenen Jahren der Onlinehandel so rasant wächst und uns damit zusätzliche Kaufkraft verloren geht. Es ist derzeit ohnehin schwer die Umsatz- Zahlen der vergangenen Jahre zu erreichen. Wenn wir zudem mit zusätzlicher Konkurrenz der grünen Wiese kämpfen müssen, dann wird wohl der Leerstand in der Stadt in absehbarer Zukunft zunehmen.

In dem Fall führt zusätzliche Konkurrenz nicht unbedingt zu besseren Bedingungen.

b) Abwägung:

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Innenstadthandel ist im Rahmen der B-Plan-Änderung und im Rahmen der Abwägung folgende Tatsache zu beachten: Bereits seit mindestens 8 Jahren, also seit dem Aufmaß der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Floraparkes durch die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2007, existiert ein Bestand von ca. 23.430 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten, also sind auch die Auswirkungen dieser Verkaufsflächen auf die Magdeburger Innenstadt bereits seit vielen Jahren existent. Eine Erweiterung über diese ermittelten Verkaufsflächenzahlen hinaus ist nur sehr minimal, nämlich auf 24.000 m² mit der B-Plan-Änderung vorgesehen (mögliche Erweiterung um 570 m² bzw. ca. 2,4 %). Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur bzw. auf den Innenstadthandel nicht zu befürchten sind.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

2.8 Geschäftsleiter eines Bekleidungsfachgeschäftes aus der Magdeburger Innenstadt, Schreiben vom 14.01.15:

a) Stellungnahme:

Durch die Mitarbeit bei der IG Innenstadt und den Besuch aller Fraktionen im November 2014 bin ich über die Inhalte und der Problematik zum Thema Erweiterung Flora Park gut informiert. Ich habe an 18 verschiedenen Standorten, überwiegend in den alten Bundesländern, in verschiedenen Unternehmen als Geschäftsleiter meine Erfahrungen zu ähnlichen Themen sammeln dürfen.

Magdeburg hat in den letzten Jahren den Status Quo einer Landeshauptstadt mit einem attraktiven Stadtzentrum ausgebaut und mit dem Verkauf des „Blauen Bock“ einen wesentlichen Schritt für die weitere Entwicklung umgesetzt. Die Innenstadt-Struktur einer langen Einkaufsstraße, dem Breiten Weg, einer weiteren Achse bis zum „City Carré“ und mit einer relativen kleinen Altstadt macht es nicht einfacher, Inhaber geführte Geschäfte langfristig und erfolgreich zu installieren.

Das Modehaus ■■■ gehört seit 1991 zu den erfolgreichen Inhaber geführten Geschäften, die sich bei den Kunden in und um Magdeburg etabliert haben. Unsere Entscheidung, im letzten Jahr über 500 TS € in das Haus zu investieren war unter anderem darin begründet, die Innenstadt zu stärken und einen entsprechenden Beitrag zu leisten. Mit Unverständnis kann ich daher die Diskussion nur zur Kenntnis nehmen, einem Einkaufspark die Genehmigung eventuell zu erteilen, die für eine Entwicklung zu einem Shopping-Center ausreichen würde. Die mir zur Kenntnis gegebenen Unterlagen sagen dies eindeutig aus.

Sie müssen entscheiden, ob die Magdeburger Innenstadt an Kaufkraft und damit an Attraktivität verliert, oder nicht. Es würde auf jeden Fall alle anderen Anstrengungen, nicht nur der IG

Innenstadt, auch unsere und von allen anderen Inhaber geführten Geschäften deutlich entgegen wirken. Wir werden diesen Prozess genau beobachten und in unseren weiteren unternehmerischen Entscheidungen einfließen lassen. An vielen Standorten gibt es ähnliche Situationen, meine Erfahrungen sind eindeutig. Die Städte, die sich für die Innenstadt entschieden haben, stehen heute deutlich gestärker da und haben an Zentralität und Kaufkraft gewonnen, ohne den Einzelhandel an den Stadträndern zu vernachlässigen. Die Erfolgsgeschichte von hochwertiger Mode, die seit einigen Jahren in Deutschland sich entwickelt hat, erfolgte ausschließlich in den Innenstädten und hat gleichzeitig fehlende Kundenfrequenzen durch höhere Durchschnitts Umsätze kompensieren können. Diese, für uns überlebenswichtige Entwicklung, sollten Sie nicht mit Ihrer Entscheidung entgegenwirken und für noch schwächere Kundenfrequenzen eintreten.

b) Abwägung:

Das laufende Bebauungsplanänderungsverfahren hat nicht das Ziel, dem Florapark eine umfassende Erweiterung zu gestatten. Vielmehr soll mit Abschluss des Änderungsverfahrens ein verbindliches Baurecht geschaffen werden, welches einen klaren Rahmen mit entsprechenden Grenzen setzt für die Entwicklungsmöglichkeiten des Floraparkes. Zwar soll eine gewisse Flexibilität für die Eigentümer bzw. das Centermanagement des Floraparkes hinsichtlich Neuvermietungen oder Geschäftsänderungen gestattet werden durch Zusammenfassung der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente zu einer zulässigen Gesamtsumme. Dabei wird aber kaum zusätzlicher Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten gestattet. Insbesondere bleiben restriktive Festsetzungen im Sortiment Textilien, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel bestehen, so dass hier annähernd kein zusätzlicher Geschäftsbesatz entwickelt werden kann. Gerade das Sortiment Textilien, Bekleidung, Schuhe und Sportartikel ist prädestiniert für den Erhalt und den Ausbau der Versorgungsfunktion des Innenstadthandels für die Magdeburger Bevölkerung und das Umland im Sinne der Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.

2.9 Anwaltliche Vertretung für die Eigentümer des Floraparkes, Schreiben vom 14.01.15:

a) Stellungnahme:

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nehmen wir mit diesem Schreiben Stellung und regen eine inhaltliche Überarbeitung des Planentwurfs an. Hierbei beziehen wir uns inhaltlich auf die im Vorfeld geführten Erörterungsgespräche im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren und bezüglich einer Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Seitens des Eigentümers und des von ihm beauftragten Managements wurden in der Vergangenheit Wünsche zur Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes vorgetragen und diese in mehreren Terminen im Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr erörtert.

2. Stets wurde betont, dass die Entwicklung des Einkaufszentrums FLORA PARK in mehreren Abschnitten erfolgen soll. Die am 13.06.2014 auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes beantragte Baugenehmigung (AZ 1433/B-NK/6322//14-U) dient der Umsetzung behördlicher Vorgaben innerhalb der Bestandsflächen sowie der Neuordnung/ Verlegung von Ladengeschäften innerhalb des Einkaufszentrums. Mittelfristig muss der durch den Wegzug des Bau- und Gartenmarktes entstandene Leerstand wiederbelegt werden. Dies zum Einen, um das Center für Mieter, Kunden und Besucher attraktiv zu halten und wirtschaftlich nachhaltig betreiben zu können.

3. Zum Anderen, um die Funktionalität als Stadtteilzentrum im Sinne des Märktekonzepts dauerhaft zu erhalten und auszubauen.

Die Bedeutung des Floraparks als Stadtteilzentrum wurde seitens des Dezernats für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr stets herausgestellt. Diese Hinweise hat das Management

des Eigentümers aufgenommen und selbstverständlich akzeptiert. Die Festsetzungen des ausliegenden Bebauungsplanentwurfs stehen hierzu teilweise im Widerspruch, worauf im Folgenden noch eingegangen wird.

Der Einzelhandel ist fortwährenden Veränderungen unterworfen. Anpassungen seitens der Geschäftsinhaber, Mieter, Betreiber und auch auf Konzernebene sind unvermeidlich. Auf die allgemein bekannten Rahmenbedingungen im Einzelhandel, die zur Folge haben, dass die Handelslandschaft keineswegs mehr nur auf das Stadtgebiet oder die Region begrenzt ist, sondern internationale Maßstäbe erreicht hat und auf die sich immer mehr beschleunigende Weiterentwicklung der Handelsformen wird hier nur hingewiesen (Stichworte: online-Handel gegenüber stationärem Handel, „Multichannel“-Handel, „Cross-Channel-Vertrieb“). Noch ist diese Entwicklung in der Raumordnung und im Bau- und Planungsrecht nicht angekommen. Festzuhalten ist, dass die Betrachtungsweise der Verkaufsfläche im herkömmlichen Sinn zukünftig wohl nicht mehr zu halten sein wird, was sich auf die inhaltlichen Festlegungen in Rahmenplänen und Bauleitplänen auswirken wird.

Wir betonen, dass frühzeitig durch das Management des Eigentümers der Kontakt zur Stadt gesucht wurde, um eine einvernehmliche Lösung der Genehmigungsfragen und eine einvernehmliche Bestimmung von Planungsinhalten für den zu überarbeitenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ zu finden. Über den jetzt offenliegenden Planentwurf wurde das Management des Floraparks zwar anlässlich eines Erörterungstermins am 09.09.2014 informiert, damit aber vor vollendete Tatsachen gestellt, weil der Entwurf bereits im Verwaltungsgang war. Damit müssen wir uns im Rahmen dieser Stellungnahme vorbehalten, gegen die Planung Rechtsbehelfe einzulegen.

4.

1. Alternativvorschlag zu den Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen des Entwurfs schlagen wir folgende Alternativformulierung vor:

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Stadtteilzentrum

1. Zulässig sind

(a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach der Maßgabe der Textfestsetzung Ziffer 1.1,

(b) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgenommen Bordelle und bordellartige Betriebe,

(c) Schank- und Speisewirtschaften,

(d) Räume und Gebäude für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,

(e) Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(f) Gartenbaubetriebe,

(g) Tankstellen,

(h) nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, ausgenommen Vergnügungsstätten, die auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (wie Striptease-Lokale, Table-Dance-Bars, Swingerclubs, Sex-Kinos, Peep-Shows u.a.).

(i) in der mit „ „ gekennzeichneten Fläche die Nutzung als Markt- und Festplatz,

(j) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen („Hausmeisterwohnung“),

1.1. Zulässige Verkaufsfläche

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Stadtteilzentrum beträgt 58.700 m².

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt 24.000 m². Von diesen 24.000 m² dürfen anteilig max. 8.700 m² durch die Sortimente Oberbekleidung, sonstige Textilien, Schuhe, Sportbekleidung und Sportgeräte belegt werden. Bei Ladengeschäften bis 800 m² Verkaufsfläche bestimmt das überwiegend gehandelte Sortiment die Einstufung in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente. Überwiegend ist dabei ein Sortiment, welches mindestens 70% der Verkaufsfläche einnimmt. Bei gleichwertiger Verkaufsflächenaufteilung (bis 69/31%) ist eine Aufteilung zulässig.

Bei Ladengeschäften größer 800 m² Verkaufsfläche ist grundsätzlich eine Aufteilung der Sortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente vorzunehmen. Dies gilt nicht für die sogenannten Randsortimente in Möbel-, Bau- und Gartenmärkten oder sonstigen

Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sofern diese 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten; in diesen Fällen bestimmt das überwiegend gehandelte Sortiment die Einstufung in zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente. Verkaufsflächen innerhalb von Schank- und Speisewirtschaften für den Außer-Haus-Verkauf bleiben für die Berechnung der Verkaufsfläche im Sondergebiet außer Betracht.

5.

2. Erläuterungen zum Alternativvorschlag

Das 1993 eröffnete fachmarktbezogene Shopping Center „FLORA-PARK“ befindet sich in einem einschneidenden Umstrukturierungs- und Modernisierungsprozess. Neben baulichen Veränderungen für eine zeitgemäße und moderne Gestaltung erfordert vor allem der Wegzug des „TOOM“ Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.600 m² (Schließung im September 2013) einen Umbau und die umfassende Neustrukturierung von Mietflächen. Trotz intensiver Vermietungsbemühungen können die TOOM-Flächen wegen der aktuellen Entwicklungen in der Bau- und Gartenmarktbranche nicht mit einer gleichartigen Nutzung wiederbelegt werden. Damit wird zur Vermeidung einer wirtschaftlich nicht tragbaren großflächigen Nutzungsbrache mit entsprechend negativen städtebaulichen Folgen eine Neuvermietung mit anderen Nutzern aus alternativen Sortimentsbereichen erforderlich. Mit der Umstrukturierung und Neuvermietung ist eine veränderte Zusammensetzung der Einzelhandelsflächen nach Branchen und Sortimenten verbunden, der die derzeit gültigen Regelungen des für den Planbereich geltenden Bebauungsplanes entgegenstehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

6.

2.1. Städtebauliche Würdigung des Alternativvorschlages

Die „Einzelhandels- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Revitalisierung und Flächenneuaufstellung“ des FLORA-PARKS (GfK GeoMarketing GmbH, August 2013) untersucht die Auswirkungen der geplanten Umstrukturierungen bzw. der neuen Verkaufsflächen unter Anwendung ökonomischer Rechenmodelle. Eine bewertende Gewichtung unter den gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen beinhaltet die Untersuchung nicht. Unter diesen Gesichtspunkten wird der Relaunch des FLORA PARKs als für die anderen zentralen Versorgungsbereiche verträglich bewertet.

Ergänzend zu den gutachterlichen Auswertungen wird an dieser Stelle eine Betrachtung unter dem Aspekt der ökonomisch nicht ohne weiteres fassbaren „weichen Standortfaktoren“ vorgenommen. Der FLORA PARK ist direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, die Haltestellen befinden sich unmittelbar am Gelände im Olivenstedter Grasweg. Die Anbindung wird offenkundig gut angenommen. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung waren innerhalb einer Stunde 2 Busankünfte zu beobachten (jeweils ca. 20 aussteigende Fahrgäste). Ob die ankommenden Menschen alle Einkaufskunden sind oder andere Einrichtungen wie die Stadtteilbibliothek nutzen, ist dabei offen.

7.

Der rein autoorientierte, unmittelbar an der BAB 2 gelegene Einzelhandelsstandort des ELBE PARKs in Hermsdorf (nicht-zentraler Ortsteil einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionszuweisung) zieht Kaufkraft aus der Landeshauptstadt Magdeburg ab. Verstärkend wirkt der im unmittelbaren Umfeld des ELBE PARKs zusätzlich vorhandene großflächige Fachmarktbesatz.

Weiter hinzu kommt die aktuelle Umstrukturierung des ELBE PARKs mit einer deutlichen Ausweitung der Sortimente. Insbesondere vergrößert werden die nicht standortgemäßen und der zentralörtlichen Funktionszuweisung nicht angepassten zentrenrelevanten Sortimente. Die Sicherung und Stärkung des FLORA PARKs ist auf Grund seiner Strahlkraft in das Umland und seiner verkehrsgünstigen Lage eine geeignete Maßnahme, abfließende Kaufkraft (z.B. in den ELBE PARK) zurück zu gewinnen und in der Stadt Magdeburg zu binden.

Die Magdeburger Innenstadt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich besitzt eine hohe Lebensqualität für die dort lebenden Menschen und eine große Attraktivität für Besucher der Innenstadt, sei es als Einpendler aus dem Umland, Tagesgäste oder Touristen. Die große

städtebauliche Qualität mit vielen geschichtlich und kulturell bedeutsamen Einrichtungen, dem zentral liegenden Hauptbahnhof, Bildungs- und sonstigen öffentlichen Einrichtungen sowie den großen Freiraumqualitäten hat eine sehr große Magnetwirkung. Auch in Bezug auf den Einzelhandel mit seiner Mischung aus modernen Handelsformen (Allee Center, Ulrichshaus und City Carré), traditionellen Großflächenanbietern und Ladengeschäften (u.a. Karstadt, Intersport Grosse, Woolworth, Modehaus Papenbreer) und etlichen spezialisierten Händlern entfaltet sich in Verbindung mit den kulturellen Angeboten eine große innerstädtische Magnetwirkung mit großer Aufenthalts- und Verweilqualität. Die rechnerisch ermittelten Kaufkraftverlagerungen sind insoweit, wie auch im Gutachten genannt, als worst-case-Szenario anzusehen.

Im Einzelhandel ist der FLORA PARK als weitgehend reiner Versorgungsstandort anzusehen. Im Übrigen finden sich mit der Stadtteilbibliothek und der Ausbildungs- und Weiterbildungsstätte für das Friseurhandwerk innerhalb des FLORA PARKs für die Stadt Magdeburg wichtige Bildungs- und Kultureinrichtungen. Ein wirtschaftlich tragfähiges Center ist Voraussetzung für den Erhalt und den Weiterbetrieb dieser Einrichtungen. Die im FLORA PARK ansässigen Betriebe handeln in Preis- und Qualitätssegmenten, die keine Konkurrenz zum regelmäßig höherwertigen Angebot der Innenstadt sind. Die Geschäfte der Innenstadt mit ihren spezialisierten und hochwertigen Sortimenten sprechen weitgehend andere Kunden an oder haben einen hohen Anteil an Dauerkundschaft. Kurze Versorgungswege benötigen eine Einzelhandelsstruktur, die nicht auf ein einziges dominierendes Großzentrum ausgelegt ist. Die wohnungsnaher Sicherstellung einer guten Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist wichtiger Standortfaktor für die Stadt als Lebensmittelpunkt. Hier kommt es darauf an, an allen Standorten den Anbietern ausreichenden Entwicklungsspielraum zu bieten und moderne Handels- bzw. Geschäftsstrukturen zu ermöglichen.

8.

Bisher schon war in der Einzelhandelslandschaft verstärkt ein Trend zu immer großzügiger gestalteten Ladenkonzepten zu beobachten. Breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen bewirken eine leichtere Erreichbarkeit der Angebote auch für Menschen mit Handicaps (Barrierefreiheit). Mit der größeren Fläche ist dann nicht unbedingt ein erweitertes Warensortiment verbunden. Vielmehr sinkt die für die raumordnerische und planungsrechtliche Beurteilung relevante Flächenproduktivität der Läden (Umsatz pro qm Verkaufsfläche). Die in der jüngsten Zeit in der Entstehung begriffenen Verkaufsmodelle reagieren auf die zunehmende Bedeutung des Internethandels, indem sie im „Cross-Channel-Vertrieb“ die Vorteile des stationären Handel im Ladengeschäft mit denen des Internethandels verbinden und gleichzeitig den Einkauf zu einem sozialen Ereignis und der Freizeitgestaltung machen. Die Größe eines Ladengeschäfts und die vom Kunden benutzbare Fläche wird über kurz oder lang nicht mehr mit den bisherigen Definitionen der Verkaufsflächen zu fassen sein. Die Anpassungserfordernisse an die sich verändernden Geschäftsbedingungen, sei es in Bezug auf das Warenangebot oder die Vertriebsformen, werden sich weiter beschleunigen. Insbesondere die Definition von Sortimenten in den Festsetzungen eines Bebauungsplanes wird diesen Anforderungen nicht gerecht und wäre daher aufzugeben.

Der sich hieraus ergebenden Notwendigkeit der Flexibilisierung einzelner Festsetzungen tragen die Alternativvorschläge zu den textlichen Festsetzungen Rechnung. Wir erkennen dabei die grundsätzlichen Überlegungen der Landeshauptstadt Magdeburg zum Schutz der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich und den sich hieraus ergebenden Obergrenzen für die Verkaufsfläche sowie für die Festsetzung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten im FLORA PARK an. Gleichwohl regen wir die folgenden Modifikationen an: Zunächst ist der Begriff „Dienstleistung“ dem Bauplanungsrecht fremd. Dienstleistungsbetriebe fallen unter die Gewerbebetriebe, ggf. gehören sie den Formen freier Berufe im Sinne des § 13 BauNVO an. Aus diesem Grund sind die Begriffe „Dienstleistungen“ und „Dienstleistungsbetriebe“ als planungsrechtlich unbestimmte Rechtsbegriffe in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verwendbar. Der hier unterbreitete Alternativvorschlag mit der Verwendung der eingeführten Rechtsbegriffe aus den Nutzungskatalogen der §§ 6 bis 8 BauNVO bietet auch für die „Dienstleistungsbetriebe“ Rechtssicherheit.

Die hier vorgeschlagenen Festsetzungen stellen zudem auf die von der Stadt reklamierte

Bedeutung des Floraparks als Stadtteilzentrum ab, indem die in §§ 6 bis 8 BauNVO für Misch-, Kern- und Gewerbegebiete definierten Nutzungskataloge inhaltlich so weit übernommen werden, wie es für die zukunftsfähige Entwicklung des Stadtteilzentrums im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Magdeburg angemessen erscheint.

9.

Sodann soll die Festsetzung von 800 m² Verkaufsfläche (statt 1.000 m²) als Schwellenwert für die Aufsplittung der Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevant den Vorgaben der Rechtsprechung zu großflächigen Einzelhandelsflächen Rechnung tragen. Eine Aufteilung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente soll auch nach dem Alternativvorschlag nur dann vorgenommen werden, wenn ein bestimmtes Sortiment prägend ist. Wir gehen aber davon aus, dass eine städtebaulich relevante Prägung vorliegt, wenn ein Sortiment mindestens 70 % der Fläche ausmacht. Andernfalls werden sich in der Praxis schlecht handhabbare Abgrenzungsfragen stellen, da Sortimente erfahrungsgemäß auch periodischen Anpassungen unterliegen.

Bei großen Verkaufsflächen wie etwa Möbelmärkten erscheint die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Grenze von 10 % zentrenrelevanten Randsortimenten, die nicht in die Ermittlung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen einfließen, praktikabel und wirklichkeitsnah. Wir plädieren daher für eine Beibehaltung der Regelung.

10.

2.2. Städtebauliche Rahmenplanungen

2.2.1. Magdeburger Märktekonzept

Nachfolgend wird unter Bezug auf die vorliegende „Einzelhandels- und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Revitalisierung und Flächenneuaufstellung“ des FLORA-PARKS (GfK GeoMarketing GmbH Hamburg, August 2013) dargelegt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes unter Maßgabe der städtischen Entwicklungsplanungen (insbesondere Magdeburger Märktekonzept und ISEK) städtebaulich gerechtfertigt ist, dies jedoch mit etwas modifizierten inhaltlichen Bestimmungen und Festsetzungen als im offenliegenden Bebauungsplanentwurf.

Das Magdeburger Märktekonzept aus dem Jahr 2007 ist nach dem Beschluss des Stadtrats vom 14.02.2008 die Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik der Stadt Magdeburg bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Als beschlossenes städtebauliches Konzept ist es nach § 1 Abs. 5 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Neben der Berücksichtigung der Raumordnungsziele ist das Märktekonzept Anlass für die Erstellung der Einzelhandels- und Verträglichkeitsstudie zur Umstrukturierung des FLORA-PARKS. Aus dem Magdeburger Märktekonzept ergeben sich für den FLORA-PARK in Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes 111-2 folgende Erkenntnisse:

- bezogen auf den Gesamtbestand dominiert er zusammen mit der Magdeburger Innenstadt und dem Sondergebiet „Börde-Park“ mit einem Flächenanteil von jeweils 20% (der Gesamtverkaufsflächen) die Einzelhandelslandschaft der Stadt,
- der als Sondergebiet festgesetzte Bereich erfüllt Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums und nimmt damit eine Sonderstellung im System der Zentralen Versorgungsbereiche ein,
- als bestehender zentraler Versorgungsbereich unterliegt der FLORA-PARK den Empfehlungen in Kapitel 2.1 des beschlossenen Märktekonzepts
 - Bereich für Standort- und Qualitätssicherung,
 - Bereich, in den Investitionsbegehren gelenkt werden sollen (als Alternative zu Neuansiedlungen in nicht-integrierten Lagen),
 - Bereich zur Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche.

Die Umstrukturierung des FLORA PARKS steht im Einklang mit den Grundsätzen des Märktekonzepts. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewirkt die Umstrukturierung den Erhalt des Centers mit seiner für die Bevölkerung attraktiven Mischung aus kommerziellen und nicht kommerziellen Angeboten.

Insbesondere die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ bleibt erhalten. Nach der Verträglichkeitsuntersuchung der GfK liegen die Umsatzumverteilungsquoten zwar auf einem „hohen aber verkraftbaren Niveau“. Hierbei ist die Betroffenheit bei umsatzstärkeren Großbetrieben stärker als bei kleineren Geschäften. Insoweit

bleiben die Auswirkungen auf das Marktgeschehen beschränkt, die städtebaulichen Entwicklungsziele mit der Priorität auf Erhalt und Fortentwicklung der bestehenden Zentrenstruktur behalten ihre Gültigkeit.

Unter Bezug auf Kapitel 2.1 des Märktekonzepts und den darin formulierten Zielen steht der Alternativvorschlag zur Änderung des Bebauungsplanes im Einklang mit den beschlossenen städtebaulichen Entwicklungszielen.

11.

2.2.2. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen bis zum Jahr 2025 auf, die Grundlage für das Handeln von Verwaltung und Politik sein sollen.“ (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, Abschnitt 0. Vorbemerkungen)

Darin wird der stadtentwicklungspolitische Zielschwerpunkt, Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, durch verschiedene Lenkungsmaßnahmen beschrieben.

Zielformulierungen für den Stadtumbau sind (ISEK 2015, Zusammenfassung Seite 4):

„Magdeburg setzt mit Restriktionen weiterer Handelsflächenentwicklungen außerhalb definierter Zentren und der gezielten Förderung bestehender Zentren auf eine hierarchisierte Zentrenstruktur, um

- * als Stadt der kurzen Wege auch weniger mobilen Magdeburgern eine vielfältige Nahversorgung zu sichern - insbesondere unter dem Eindruck des demografischen Wandels;
- * motorisierten Einkaufsverkehr zu reduzieren - insbesondere unter der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung und des Klimaschutzes;

- * Nutzungsmischungen und Synergieeffekte durch räumliche Angebotsbündelungen zu unterstützen - insbesondere unter dem Anspruch eines attraktiven Oberzentrums“.

Über die Ausweisung als Sondergebiet mit dem Festhalten an der Mischung aus kommerziellen und nicht-kommerziellen Nutzungen bleibt die örtliche Einbindung des FLORA PARKS in die städtebaulichen Umfeldstrukturen (Stadtteilzentrum) erhalten. Unter Bezug auf die entsprechenden Analysen im Märktekonzept (z.B. Abschnitt 2.3 „Standortkonzept“) sind auch die Ziele des ISEK, insbesondere im Hinblick auf die „Stadt der kurzen Wege“, eingehalten.

12.

2.3. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.3.1. Ziele der Raumordnung

Das Gebot „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“ (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfordert die Beachtung der in den einschlägigen Planwerken (Landesentwicklungsplan, Regionaler Entwicklungsplan) verankerten raumordnerischen Zielvorgaben.

Hervorzuheben ist, dass - anders als noch im Entwurf zur Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2008 - eine bauliche Ausdehnung und Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche für den FLORA PARK nicht vorgesehen ist!

Unter dieser Voraussetzung ergibt sich für die einschlägigen Raumordnungsgebote folgende Einschätzung:

Zentralitätsgebot:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Oberzentren zulässig.

Die Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum in der Metropolregion Mitteldeutschland (mit den Städten Magdeburg, Dessau-Roßlau und Halle) ist Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Zentralitätsgebot ist eingehalten.

Kongruenzgebot:

Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist in Abhängigkeit des Verflechtungsbereichs auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten beschränkt. Magdeburg als Oberzentrum erfüllt alle landesplanerischen Anforderungen als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die im Landesentwicklungsplan 2010 geforderte städtebauliche Integration ist in diesem Zusammenhang vor dem Hintergrund der Entwicklungsgeschichte des FLORA PARKS zu sehen:

Das Center wurde Mitte der 1990er Jahre auf einer ehemaligen Gewerbe-/ Sonderfläche gebaut, um die Versorgungslage in der Stadt möglichst rasch und umfassend zu verbessern. Für die Stadtentwicklung ist damit ferner die Beseitigung einer großflächigen Gewerbebrache und die Sanierung von Altlasten (Bodenverunreinigungen) verbunden.

Aufgrund der in den letzten Jahren starken Expansion von Einzelhandelsflächen wurde das Ziel in den Landesentwicklungsplan aufgenommen, um das Entstehen neuer großflächiger Einzelhandelsflächen an nicht integrierten Standorten außerhalb der zentralen Orte zu steuern. Als bestehende Einrichtung ist in der städtebaulichen Einordnung des Raumordnungsziels für den FLORA PARK unter Bezug auf die Entstehungsgeschichte und die städtebauliche Zielsetzung darauf abzustellen, dass das Vorhaben und die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionszuweisungen von Gemeinden im Verflechtungsbereich hat.

Ziel der Stadt Magdeburg ist es auch, abfließende Kaufkraft in andere Einkaufszentren in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionszuweisung zurück zu gewinnen und damit die Funktion als Oberzentrum zu stärken.

Das Kongruenzgebot ist eingehalten.

13.

Beeinträchtigungsverbot:

Die Nutzungsänderung darf nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Das Gebot, dass die Nutzungsänderung nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels gehen darf, greift im Sinne des Erhalts der Funktionalität und der Attraktivität der zentralen städtischen Lagen im Interesse der Verbraucher (Bevölkerung, Besucher) und im Sinne historisch gewachsener Stadtstrukturen. Der Schutz einzelner Anbieter und Betriebe vor Konkurrenz ist damit nicht verbunden.

Nach der Studie der GfK liegen die Umverteilungsquoten im Bereich des gewichtigen Schwellenwertes von 10%. Wegen des sehr attraktiven, vielfältigen und leistungsstarken Einzelhandelsangebots in der Innenstadt ist die Schwelle der Zumutbarkeit im Hinblick auf die städtebauliche Versorgungsfunktion aber nicht erreicht. Einzelne Betriebe können durch die Umstrukturierung im FLORA-PARK zwar betroffen sein, die innerstädtischen Versorgungsstrukturen sind davon jedoch nicht beeinträchtigt. Eventuelle Auswirkungen auf einzelne Anbieter unterliegen nicht der raumordnerisch-städtebaulichen Beachtungspflicht, da Auswirkungen dieser Art auch durch Ansiedlungen gleichartiger Betriebe innerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches entstehen können.

Zudem erfüllt der FLORA-PARK auch die Funktion eines Stadtteilzentrums und ist als Teil des Märktekonzepts selbst zentraler Versorgungsbereich mit einem entsprechend hoch zu gewichtenden Stellenwert im System der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Beeinträchtigungsverbot ist berücksichtigt.

14.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Planungsrechtliches Gebot ist es, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen (§ 8 BauGB). Der Flächennutzungsplan der Stadt Magdeburg stellt im Bereich des FLORA-PARK Sonderbaufläche-Einzelhandel dar. Umliegend befinden sich Wohnbauflächen und Grünflächen (Kleingartenanlagen).

Das Entwicklungsgebot ist eingehalten.

15.

3. Anmerkungen zu den ausliegenden Planunterlagen

Unzutreffend ist, dass die vom Centermanagement des Floraparks erbetenen Anpassungen des Bebauungsplanes mit einem Konkurrenzfordernis begründet sind. Für das Center ergeben sich die notwendigen Anpassungen, wie ausgeführt, ursächlich aus dem Wegzug des Bau- und Gartenmarktes.

Von den Vertretern der Stadt wurde in Erörterungsgesprächen immer herausgestellt, dass dem Florapark die Funktion eines Stadtteilzentrums zukommt und diese gestärkt werden soll. Somit

steht der Florapark in der Hierarchie der Versorgungszentren nach dem Märktekonzept hinter dem Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt an zweiter Stelle auf einer Stufe mit den Stadtteilzentren. Diese Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung wird in dem ausliegenden Planentwurf nicht ausreichend gewürdigt und findet keinen entsprechenden Niederschlag in der Bebauungsplanbegründung.

Die Landeshauptstadt Magdeburg sieht sich in ihren oberzentralen Funktionszuweisungen durch unangepasste Einzelhandelsentwicklungen im Umland beeinträchtigt. Die Stärkung des Floraparks sollte zu einer Rückgewinnung abfließender Kaufkraft (v.a. zum ELBE PARK) beitragen. Entsprechende Erläuterungen dieser städtebaulichen Zielsetzung fehlen in den Unterlagen. Sie finden auch in den Aussagen der GMA keinen Niederschlag.

Angesichts der sich beschleunigenden Entwicklungen im Einzelhandel ist eine 8 Jahre alte Auswirkungsanalyse (GMA, Oktober 2008) als erläuterndes Dokument zu einem im Aufstellung begriffenen Bebauungsplan untauglich, zumal die alte Untersuchung auf einen Geschäftsbestand aufbaut, der so gar nicht mehr vorhanden ist. Eine unzulässige Steuerung der Abwägungsentscheidung stellt die „fachgutachtliche Stellungnahme“ der GMA vom Dezember 2013 dar. Diese Ausarbeitung ist eine Erwiderung auf die durch das Centermanagement beauftragte Auswirkungsanalyse der GfK Hamburg. Dieses noch nicht öffentlich gemachte Gutachten wird, ohne dass ein Austausch zwischen den Bearbeitern stattgefunden hat, stark kritisiert. Dadurch, dass der Politik die GfK-Studie vorenthalten wird, werden die Entscheidungsträger nicht in die Lage versetzt, sich selbst eine Meinung zu bilden. Das Centermanagement selbst hatte in der Vergangenheit nach Abstimmung mit dem Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr den Kontakt in die Politik gesucht und die vorgesehene Entwicklung des Floraparks präsentiert. Die Rückmeldungen waren durchaus auch positiv, so dass mit der Auswahl der Planungsunterlagen eine Ungleichgewichtung zulasten der Privatbelange gegenüber anderen politischen Erwägungen vorgenommen wird. Eine fachgesetzlich fundierte Grundlage für diese fehlerhafte Abwägung besteht nicht.

Die Schlussfolgerungen aus der Bevölkerungsentwicklung sind u.E. einseitig formuliert. In der städtebaulichen Konsequenz kann genauso gut der Rückschluss gezogen werden, dass eingedenk der Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen das Warenangebot in der Nähe der Wohnsiedlungen deutlich erhöht werden muss. Damit kann in räumlicher Nähe zu den Wohnstandorten ein attraktives Versorgungsangebot geschaffen werden, das den Menschen weite Anfahrtswege innerhalb der Stadt erspart.

16.

In der GMA-Ausarbeitung wird ausgeführt, dass für die Entwicklung des Floraparks bestimmte Flächengrößen und Sortimente beantragt seien. Wir stellen ausdrücklich richtig, dass in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ noch keine Anträge gestellt worden sind. Vielmehr wurden seitens des Centermanagements in den Erörterungsgesprächen zwar Wünsche und Notwendigkeiten formuliert, dabei dienten die Gespräche stets dem Ziel einer einvernehmlichen Lösungsfindung. Eine offizielle Beantragung auf Weiterführung/Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens mit definierten Sortimenten und Flächengrößen hat es bislang nicht gegeben. Überhaupt wird in der offenbar übereilt zusammengestellten Ausarbeitung der GMA so getan, als sei die Erweiterung des Einkaufszentrums unter den getroffenen Annahmen bereits vollzogen (z.B. Abbildung 3, Überschrift der rechten Grafik. Statt „Nach Erweiterung“ wäre richtig „Nach angenommener Erweiterung“).

Kritisiert wird auch, dass das in der (nicht veröffentlichten) GfK-Studie genutzte Stichwort „Kulturdestination“ im Zusammenhang mit dem FLORA PARK falsch sei. Die eigentliche Kulturdestination sei die Innenstadt. Die Vertreter der Stadt haben gegenüber dem Centermanagement aber stets herausgestellt, dass die Weiterentwicklung des Kultur- und Dienstleistungsangebots im Florapark eine wichtige städtebauliche Zielsetzung zur Förderung der Funktion als Stadtteilzentrum ist. Insoweit geht die durch die GMA angebrachte Kritik fehl und ist stark überzogen.

Die GMA führt an, dass sich der Charakter des Einkaufszentrums verändere, wenn die angenommene Verkaufsflächenzunahme im Bekleidungssektor steige. Nicht eingegangen wird darauf, dass der Charakter des Centers sich durch den Wegzug des Bau- und Gartenmarktes

bereits verändert hat. Und zwar städtebaulich negativ, indem der Leerstand der Großfläche als tradingdown-Effekt im Stadtteilzentrum wirkt(e).

In der Bewertung schließt die GMA damit ab, dass die angedachten Veränderungen im Florapark nicht mit den Grundzügen der Planung der Landeshauptstadt Magdeburg vereinbar seien und nicht mit den baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dem ist entgegenzuhalten, dass es gerade das Ziel der Abstimmungen zwischen Centermanagement und Stadtverwaltung ist, eine mit den städtebaulichen Grundzügen vereinbare Entwicklung herzustellen. Dieser Abstimmungsprozess wird seitens des Centermanagements als noch nicht abgeschlossen angesehen. Gern können die Gespräche zur Findung einer einvernehmlichen Lösung wieder aufgenommen werden. Dass die erörterten Veränderungen nicht den Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes entsprechen ist selbstverständlich, sonst gäbe es auch aus Sicht des Floraparks gar keinen Planungsbedarf. Die Darlegungen der GMA sind in dieser Form als unsachlich abzulehnen, sie wären zu streichen bzw. zu relativieren gewesen.

b) Abwägung:

zu 1.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Der vorliegende Bauantrag wird auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geprüft, da die laufende B-Plan-Änderung noch keine Planreife aufweist zur Genehmigung nach § 33 BauGB.

Die wirtschaftlichen Belange des Floraparkes werden im Rahmen der Abwägung bei der B-Plan-Änderung angemessen berücksichtigt.

Zu 3.

Der Florapark hat nur Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums. Hier muss auf die Erhebungen und Bewertungen des Magdeburger Märktekonzeptes zurückgegriffen werden und auch die Einwohnerentwicklung und Einzelhandelsentwicklung in den vergangenen 20 Jahren seit der Inbetriebnahme des Floraparkes analysiert und ausgewertet werden. So gab es in den Stadtteilen, für welche der Florapark in seiner Planungsphase bzw. zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme Teilfunktionen eines Stadtteils übernehmen sollte und übernommen hat, folgende Einwohnerentwicklung:

Neu Olvenstedt: 1993 gab es 32.686 Einwohner, 2013 waren es noch 10.486 Einwohner.

Im Stadtteil Neustädter Feld lebten 1993 insgesamt 18.144 Einwohner, 2013 hingegen noch 9.675 Einwohner.

Darüber hinaus entstanden in beiden Stadtteilen Nahversorgungszentren. Somit ist der diesbezüglich aktuell vorliegende stadtteilanteilige Versorgungsauftrag des Floraparkes deutlich reduziert.

Der Florapark hat nach dem Magdeburger Märktekonzept weiterhin als „etablierter Versorgungsstandort für die Wohnbevölkerung Magdeburgs bzw. die Umlandbevölkerung als autokundenorientierter Standort“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, Entwurf der in Überarbeitung befindlichen Aktualisierung des Magdeburger Märktekonzeptes) weiterhin seine Bedeutung. Allerdings muss er im Zentrenggefüge der Landeshauptstadt Magdeburg gegenüber der Innenstadt deutlich nachgeordnet bleiben. Auch eine Belebung des Floraparkes als Konkurrenz zum Elbepark Hermsdorf im angrenzenden Landkreis Börde ist nicht Ziel städtebaulicher Planung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Zu 4.

Die Festsetzungsvorschläge werden teilweise übernommen. Nicht passend ist die angeregte Bezeichnung des Floraparkes als „Sondergebiet Stadtteilzentrum“. Der Florapark weist nur Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums auf, vorrangig stellt er ein klassisches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Deshalb bleibt diese Bezeichnung auch in den Festsetzungen des vierten Entwurfs der B-Plan-Änderung erhalten.

Hinsichtlich der vorgeschlagenen zulässigen Nutzungsarten erfolgt eine weitgehende

Übernahme.

Die Festsetzungen zu den Obergrenzen der zentrenrelevanten Verkaufsflächen entsprechen den bereits im dritten Entwurf vorhandenen Festsetzungen und bleiben auch im vierten Entwurf erhalten.

Angepasst wurde im Sinne der Stellungnahme die Schwelle zur Differenzierung der zentrenrelevanten und nicht relevanten Verkaufsflächenanteilen von Ladengeschäften an die Grenze der „Großflächigkeit“ von Einzelhandelsbetrieben mit 800 m², was auch durch Rechtsprechung und Kommentierung von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung als geltende Rechtsgrundlagen zu begründen ist.

Auch eine Festsetzung zu den sogenannten „Randsortimenten“ (Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten) in großflächigen Einzelhandelsgeschäften im Sortiment Möbel, Bau- und Gartenmärkte wurde ergänzt. Allerdings wurde hier noch eine Erweiterung zum vorgeschlagen Textbaustein vorgenommen, indem eine Obergrenze von 400 m² je Einzelhandelsgeschäft definiert wurde. Diese Festsetzung entspricht den Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzeptes und soll bei sehr großen Verkaufsflächen einen zu großen Anteil zentrenrelevanter Flächenanteile verhindern.

Zu 5.

Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Das laufende Bebauungsplanänderungsverfahren berücksichtigt die wirtschaftlichen Belange des Florparkes in hohem Maße.

Zu 6.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.

Die Entwicklung und die städtebaulichen Auswirkungen des Elbeparks Hermsdorf sind bekannt. Die Entwicklung dort wird kritisch zur Kenntnis genommen, es ist aber nicht Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, eine konkurrierende Entwicklung des Florparkes zu ermöglichen. Ziel ist es hingegen, durch Stärkung und Sicherung der Magdeburger Innenstadt die Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt als Oberzentrum wahrzunehmen.

Der Florpark kann dabei unterstützend – wie auch in der Vergangenheit und im Bestand bereits bestehend – Kunden aus dem Umland Magdeburgs anziehen. Dennoch bleibt er im Zentrengefüge gegenüber der Magdeburger Innenstadt mit ihrem Stadtzentrum nachgeordnet. Mit den Festsetzungen des vierten Entwurfs zum Bebauungsplan sind somit Kompromisse gebildet worden zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Florparkes und den städtebaulichen Zielen des Erhalts und der Entwicklung des Magdeburger Stadtzentrums im Sinne der Funktion eines Oberzentrums sowie der Stadtteil- und Nahversorgungszentren zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Magdeburger Bevölkerung.

Zu 8.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Grundlage für die Bebauungsplanänderung bilden die geltenden Gesetze, Kommentierungen und die aktuelle Rechtsprechung in Bezug auf die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelseinrichtungen.

Wenn zukünftig neue bauleitplanerische Rahmenbedingungen eintreten werden, kann mit einer erneuten Bebauungsplanänderung reagiert werden.

Das laufende Bebauungsplanänderungsverfahren berücksichtigt die aktuell geltende Rechtslage, die übergeordneten Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung und bestehende Fachplanungen, hier insbesondere das Magdeburger Märktekonzept.

Die im vierten Entwurf der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen die Anregungen des Florparkes in hohem Maße.

Der Begriff „Dienstleistung“ ist nicht mehr in den Festsetzungen enthalten. Es wurde auf die Systematik der Bezeichnungen in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, insofern wird der Anregung des Florparkes ebenfalls gefolgt.

Hier wird nochmals auf Stellung des Florparkes im Einzelhandelsgefüge der Landeshauptstadt Magdeburg auf der Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes

dahingehend verwiesen, dass dem Florapark nur Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums zugeordnet werden.

Zu 9.

Die Grenze der in den textlichen Festsetzungen vorgegebenen Aufteilung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Verkaufsflächen wurde auf 800 m² abgesenkt, siehe dazu Ausführungen im vorangehenden Text.

Hinsichtlich der prozentualen Aufteilung wird der Argumentation des Floraparkes ebenfalls gefolgt. Die textliche Festsetzung im vierten Entwurf enthält deshalb die 70/30%-Regelung, wie vorgeschlagen.

Die Randsortimentsregelung wurde mit 10 % übernommen, aber auf max. 400 m² begrenzt, um bei sehr großen Verkaufsflächen eine Beschränkung vorzubehalten. Diese Gesamtbegrenzung entspricht den Vorgaben des Magdeburger Märktekonzeptes.

Zu 10.

Die Erläuterungen des Floraparkes in Bezug zum Magdeburger Märktekonzept und zum ISEK werden zur Kenntnis genommen und grundsätzlich unterstützt.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält entsprechende Ausführungen.

Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die hier beschriebenen Ziele auf der Grundlage der Stellung des Floraparkes im Zentrengefüge der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Erhalt des Floraparkes wird durch die Bebauungsplanänderung unterstützt.

Die Inhalte der laufenden B-Plan-Änderung werden auch aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg als unschädlich im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Innenstadthandel eingeschätzt.

Es ist Aufgabe der Landeshauptstadt Magdeburg, die Zentralitätsfunktion des Oberzentrums zu sichern.

Zu 11.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich bestätigt.

Allerdings bleibt es seitens der Landeshauptstadt Magdeburg bei der Sichtweise, dass der Florapark nur Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums wahrnimmt und diesbezüglich auch keine zunehmende Bedeutung haben wird. Dies gilt insbesondere unter dem Aspekt der Lage in entsprechender Entfernung zu den betreffenden Stadtteilen sowie aufgrund der stark gesunkenen Einwohnerzahlen in diesen Stadtteilen.

Zu 12.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich bestätigt.

Das städtebauliche und raumordnerische Ziel, einen Kaufkraftabfluss zu verhindern, soll vorrangig über einen leistungsstarken Innenstadthandel erreicht werden. Der Florapark kann hier ergänzen.

Zu 13.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich bestätigt.

Die Studie der GfK hat die Umverteilungsquoten und damit die möglichen Auswirkungen auf den Innenstadthandel auf der Grundlage einer zunächst seitens des Floraparkes angestrebten sehr deutlichen Erhöhung des Anteils an Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten erstellt (vormals geplant: annähernd Verdopplung zentrenrelevanter Verkaufsflächenanteil, allein im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport waren bis 20.000 m² zulässige Verkaufsfläche angestrebt). Nach entsprechenden Abstimmungen wird dieses Ziel auch seitens des Floraparkes nicht mehr weiter verfolgt, die mit Schreiben vom 14.01.15 vorgeschlagenen Formulierungen zu den textlichen Festsetzungen gehen hinsichtlich der Obergrenzen der Verkaufsflächen für die zentrenrelevanten Sortimente nicht über den vom Stadtrat beschlossenen dritten Entwurf und die Inhalte des vierten Entwurfs hinaus.

Die jetzt geplanten Verkaufsflächen werden auch aus der Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg als unschädlich im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Innenstadthandel angesehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Innenstadthandel und die verbrauchernahe Versorgung

ist im Rahmen der B-Plan-Änderung und im Rahmen der Abwägung folgende Tatsache zu beachten: Bereits seit mindestens 8 Jahren, also seit dem Aufmaß der tatsächlich bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Floraparkes durch die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahr 2007, existiert ein Bestand von ca. 23.430 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten, also sind auch die Auswirkungen dieser Verkaufsflächen auf die Magdeburger Innenstadt und die Stadtteil- und Nahversorgungszentren bereits seit vielen Jahren existent. Eine Erweiterung über diese ermittelten Verkaufsflächenzahlen hinaus ist nur sehr minimal, nämlich auf 24.000 m² mit der B-Plan-Änderung vorgesehen. Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur bzw. auf den Innenstadthandel nicht zu befürchten sind.

Die im Gutachten der GMA vom Dezember 2013 untersuchten möglichen Auswirkungen auf die Umsätze des Innenstadthandels im sensiblen Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport führen zu dem Ergebnis, dass der Umfang der geplanten Festsetzungen (unter Beachtung des Bestands) eben nicht schädlich sein wird.

Mit den sehr geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten (2,4 %) für den Umfang an Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind eben keine Veränderungen im Zentrengefüge vorgesehen, sondern im Grunde die Festschreibung des bestehenden Zustands.

Zu 14

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Rolle des Floraparkes im Zentrengefüge der Landeshauptstadt Magdeburg wird nochmals betont, dass dem Florapark nur Teilfunktionen eines Stadtteils zugeordnet werden.

Der Florapark wie der Bördepark auch weisen eine Sonderfunktion auf und stellen fachmarktbezogene Sondergebiete „Einkaufszentrum“ dar.

Für den Florapark ist es Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, den Standort zu sichern und einen Entwicklungsspielraum in dem Maße zu sichern, dass dieses Ziel unter Beachtung der wirtschaftlichen Belange des Eigentümers vereinbar bleibt mit der Sicherung und Entwicklung des Innenstadthandels und dem Erhalt der verbrauchernahen Versorgung in den umliegenden Wohngebieten.

Die Auswirkungsanalyse der GMA von 2008 stellt eine Grundlage dar im Rahmen der laufenden Bebauungsplanänderung. Sie wurde ergänzt durch die fachgutachterliche Stellungnahme vom Dezember 2013. Beide GMA-Untersuchungen wurden dem Stadtrat mit dem dritten Entwurf und der Zwischenabwägung zur Kenntnis gereicht. Die GFK-Studie wird mit dem vierten Entwurf ebenfalls zur Kenntnisnahme dem Stadtrat zugänglich gemacht, so dass eine umfassende Kenntnisnahme aller relevanter Stellungnahmen und Bewertungen der Berührtheit von Betroffenen möglich ist in Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung. Es sind keine konkreten Schlussfolgerungen aus der Bevölkerungsentwicklung gezogen worden. Die Bevölkerungsentwicklung wurde lediglich in der B-Plan-Begründung dargelegt. Wären Schlussfolgerungen erfolgt, hätte die Verkaufsfläche im Florapark gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan konsequenterweise reduziert werden müssen, da die Erforderlichkeit der Versorgung der Wohnbevölkerung nicht mehr in dem Maße besteht, wie Anfang der 90er Jahre. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Floraparkes gab es noch keine so gut mit Einzelhandelseinrichtungen belegte Innenstadt. Die Wohngebiete, für welche der Florapark Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums übernommen hat, waren unterversorgt. Dies sieht heute anders aus, es bestehen etablierte Nahversorgungszentren in den Stadtteilen. Gerade die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung aber übernehmen diese Nahversorgungszentren. Hier kauft die nicht mobile, auch ältere Bevölkerung vorzugsweise ein. Auch mit dem Anschluss des ÖPNV bleibt der Florapark ein autokundenorientierter Standort.

Zu 16.

Es liegt mit Schreiben der CEV Center Entwicklungs- und Verwaltungs-GmbH vom 16.05.2007 ein Antrag vor auf umfassende Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“, 1. Änderung. Dieses Schreiben war

Anlass für den Beginn der aktuell noch im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes. Mit diesem Schreiben war eine klare Zielstellung seitens des Floraparkes dokumentiert. Diese angestrebte Veränderung seitens des Floraparkes bildete die Grundlage für die gutachterliche Bewertung der GMA von 2008 im Rahmen des laufenden Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Erst nach Beschlussfassung des zweiten Entwurfs zum B-Plan wechselte das Centermanagement, ein Schreiben als Anregung zum laufenden B-Plan war seitens des neuen Center-Managements nicht abgegeben worden. Allerdings wurden konkrete Entwicklungsvorstellung im Rahmen von Besprechungen bei der Bauverwaltung vorgetragen. Diese Entwicklungsabsichten des Floraparkes liegen auch der im Auftrag des Floraparkes erstellten GfK-Studie vom 19.08.2013 zu Grunde.

Mit Schreiben vom 14.01.15 liegen nun konkrete Anregungen zur Größe der Verkaufsflächen und zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet vor.

Die Nutzung der Stadtteilbibliothek im Florapark wird seitens der Stadt sehr begrüßt. Richtig ist, dass weitere kulturelle Nutzungen zulässig und wünschenswert sind. Der Begriff „Kulturdestination“ kann sicher sehr variabel interpretiert werden. Die Ausführungen der GMA-Studie sollten deshalb nicht zu kritisch bewertet werden.

Mit den vorliegenden Festsetzungen des vierten Entwurfs zur B-Plan-Änderung ist seitens der Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt, gute Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche und an den Markt anpassungsfähige Entwicklung im Florapark zu schaffen. Dem Vorschlag des Floraparkes selbst wird dabei weitgehend Rechnung getragen, so dass hier keine wesentlichen Differenzen mehr bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den Anregungen im Schreiben des Floraparks vom 14.01.15 und der zugehörigen Abwägung und Erarbeitung eines vierten Entwurfs der B-Plan-Änderung eine einvernehmliche Fortsetzung der Planung erfolgen kann. Dazu gab es bereits weitere begleitende Gespräche.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

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

Finanzielle Auswirkungen

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL stellv. AL Stephan Herrmann
--------------------------------------	----	---	--

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	i.A. Hr. Neumann Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann	
---------------------------------------	----	---	--

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Die Prüfung der vorgetragenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen zum dritten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Olvenstedter Grasweg“ führte zum Erfordernis von Abwägungsbeschlüssen.

Mit einer erneuten Zwischenabwägung und dem Beschluss des vierten Entwurfs der 2. Änderung des B-Planes Nr. 111-2 (DS0078/15) soll das vereinfachte Änderungsverfahren weiter geführt werden.

Anlagen:

DS0077/15 Anlage 1 Abwägungskatalog