Landeshauptstadt Magdeburg

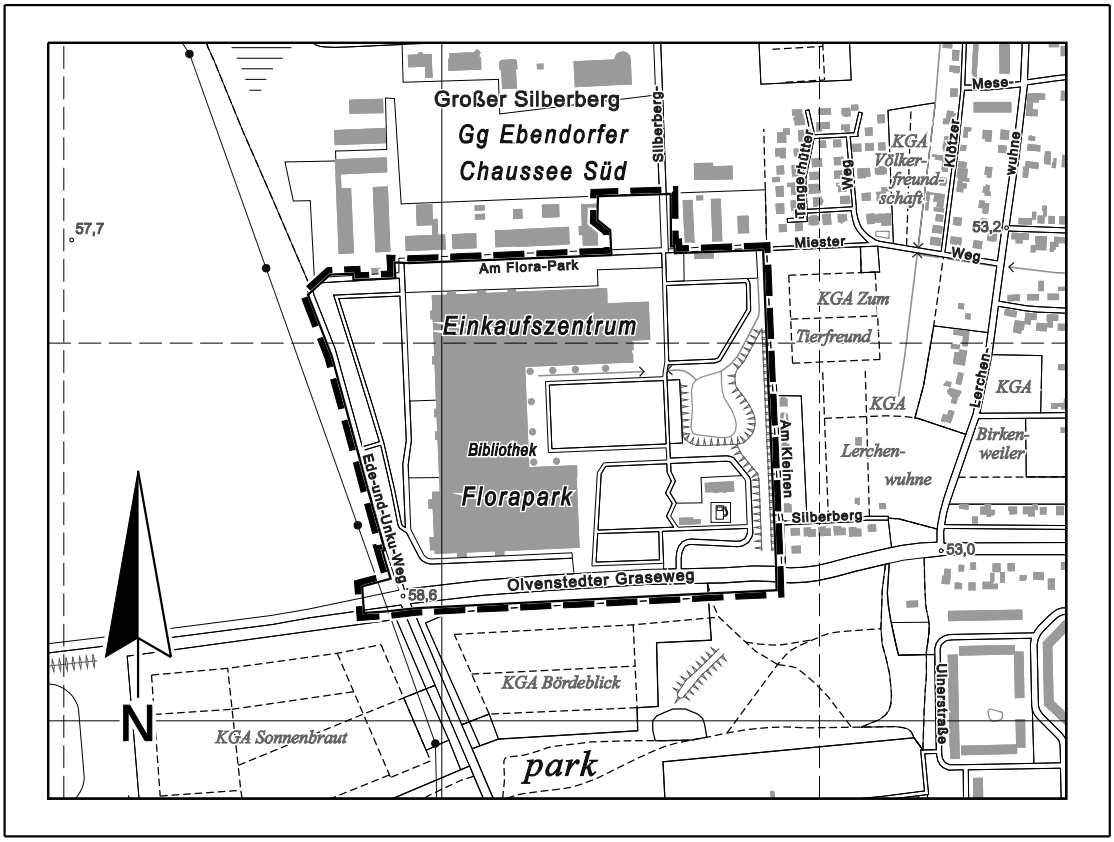
DS0078/15 Anlage 3 Stadtplanungsamt Magdeburg

Begründung zum

4. Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRASEWEG

Stand: März 2015



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2014

Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	2
	2.1. Bestehende Rechtsverhältnisse	2
	2.2. Übergeordnete Planung	2
	2.3. Aufstellungsverfahren	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	4
4.	Begründung der geänderten Festsetzungen	6
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	11
6.	Abwägung der betroffenen Belange	11

1. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ wurde Anfang der neunziger Jahre aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren auf der Basis gutachterlicher Untersuchungen detaillierte Festsetzungen zu den einzelnen Sortimenten der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente getroffen worden.
Im Laufe der Nutzung des Einkaufszentrums erfolgten diverse Änderungen im Geschäftsbesatz der einzelnen Verkaufseinrichtungen durch Mieterwechsel und in Anpassung an die Marktsituation. Für größere Veränderungen (vorrangig betreffs des Sortiments Bekleidung, Schuhe, Sport) wurden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hierzu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.
Die städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich im Hinblick auf die Entwicklung der Einzelhandelssituation und Zentrenstruktur in der Landeshauptstadt einerseits, in der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet andererseits, deutlich verändert.
Seitens des Centermanagements als Betreiber des Floraparkes bestand zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens außerdem die Absicht, eine umfassende Freigabe der Sortimente zu erwirken unter deutlicher Vergrößerung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente. Begründet wird dies mit dem Konkurrenzerfordernis zu der mittlerweile deutlich vergrößerten Angebotssituation im Stadtzentrum gegenüber dem Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung.
Aus Anlass dieses wirtschaftlich begründeten Ansinnens und aufgrund der vollzogenen Entwicklung in der Einzelhandelslandschaft der Landeshauptstadt Magdeburg erfolgte eine Überprüfung der realen Nutzung im Florapark und eine aktuelle gutachterliche Untersuchung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, GMA, im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Ergebnis ist eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll und städtebaulich erforderlich, um sowohl die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Floraparkes zu würdigen, andererseits den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin nachhaltig zu sichern.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

2.1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan 111-2 ist seit dem 29.12.1994 rechtsverbindlich. Ein erstes Änderungsverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.07.96 eingeleitet, die 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung am 10.4.1997 rechtsverbindlich.

2.2. Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Floraparkes entsprechend der bestehenden Nutzung als Sonderbaufläche Einzelhandel ausgewiesen. Die 2. vereinfachte Änderung entspricht dieser übergeordneten Planung, die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu berücksichtigen ist außerdem der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg. Hier ist die Funktion der Landeshauptstadt als Oberzentrum definiert. Danach wurde der Landeshauptstadt Magdeburg im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet, was die Schaffung und Sicherung von Standortvoraussetzungen u.a. für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels einschließt.
Aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 sind ebenfalls Vorgaben wie folgt zu beachten:
Nach Zielvorgabe Z 36 ist Magdeburg als Oberzentrum definiert. Nach Z 46 des LEP ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentren) an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Dieses Ziel wird eingehalten.
Z 47 des LEP gibt vor:
„Verkaufsflächen und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einkaufszentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“ Dieses Ziel wird bei der Planänderung berücksichtigt.
Ebenfalls relevant sind Z 48 und Z 49 wie folgt:
„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsgebiet den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretenden PKW- und LKW-Verkehr zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken.“
All diese Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes werden bei der Bebauungsplanänderung sachgerecht bewertet, geprüft und berücksichtigt.

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. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.
Das Magdeburger Märktekonzept setzt für den Florapark folgenden Rahmen:
„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 zentrenrele-

vanten Sortimente auf die Innenstadt zu konzentrieren, um einen weiteren qualitativen Ausbau des innerstädtischen Angebotes zu sichern.“

Zusammenfassend aus diesen planerischen Vorgaben muss es Ziel sein, mit der Bebauungsplanänderung klare Rahmenbedingungen für eine Entwicklung des Floraparkes zu schaffen. Das vorhandene Zentrengefüge der Landeshauptstadt Magdeburg muss dabei berücksichtigt werden, die Innenstadt sowie die Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche im Umfeld des Floraparkes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden. Unter Berücksichtigung dieser Zielstellung kann nur eine weitgehend bestandsorientierte Festsetzung der Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.

2.3. Aufstellungsverfahren

Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB kann Anwendung finden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zur Erschließung nicht grundsätzlich verändert. Es sind lediglich Änderungen im Bereich der textlichen Festsetzungen zu den Sortimenten der Einzelhandelsnutzung geplant.
Im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung verzichtet.
Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates am 06.11.08 eingeleitet. Der Entwurf der Änderung wurde öffentlich ausgelegt vom 16.01.09 bis zum 16.02.09. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 12.12.08 bis zum 10.02.09.
Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Im Ergebnis der Abwägung erfolgten Veränderungen am Planinhalt, so dass eine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich wurde. Der zweite Entwurf und eine Zwischenabwägung wurden beschlossen am 26.05.11. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.07. bis 11.08.11, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
In Auswertung dieser Stellungnahmen und aufgrund aktuell angestrebter Entwicklungen des Floraparkes über das neue Centermanagement wurde eine erneute Überarbeitung der Planänderung notwendig. Mit dem dritten Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wird das Verfahren somit weiter geführt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Der Florapark existiert seit ca. 17 Jahren als modernes, großflächiges, gut besuchtes Einkaufszentrum mit Teilfunktion als Stadtteilzentrum für die Stadtteile Neustädter Feld und Olvenstedt. Diverse Umbaumaßnahmen im Gebäude haben zu einer kontinuierlichen Attraktivitätssteigerung und -sicherung für die Kunden über die Stadtgrenze hinaus geführt (vorrangig nördliches/nordwestliches Umland). Neben Verkaufseinrichtungen bestehen verschiedene gastronomische Einrichtungen, aber auch private und öffentliche Dienstleistungsangebote bis hin zur Stadtteilbibliothek.
Das Einkaufszentrum wird ergänzt durch eine Tankstelle und einen Schnellimbiss im Zufahrtsbereich.

Insbesondere für PKW ist der Florapark gut zu erreichen, aber auch über den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine gute Anbindung durch die Buslinie 71.
Grundlage für die B-Plan-Änderung war zunächst eine Bestandserfassung. Dazu erfolgte im November/Dezember 2007 eine Aufmessung der Verkaufsflächen. Das Ergebnis ist im Vergleich mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes und unter Darstellung der Wünsche des Betreibers des Floraparkes nachfolgend aufgelistet:

Sortiment	Festsetzung rechtsverbindl. B-Plan	Vorhandene Verkaufsfläche	Wunsch Verkaufsfläche seitens Florapark	Festsetzung 1. Entwurf Änderung	Festsetzung 2. Entwurf Änderung	Festsetzung 3. Entwurf Änderung
Nahrungs- und Genussmittel	6.000	4.210	9.000	Keine gesonderte Festsetzung	Keine gesonderte Festsetzung	Keine gesonderte Festsetzung
Schuhe, Bekleidung, Sportartikel	4.000	*8.630	15.000	***9.000*** *(von Gesamtsumme zentrenrelevanter Sortimente)*	***8.700*** *(von Gesamtsumme zentrenrelevanter Sortimente)*	***8.700*** *(von Gesamtsumme zentrenrelevanter Sortimente)*
Elektrowaren	2.500	3.580	4.000	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung
Spielwaren	1.500	2.870	2.000	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung
Discount	1.000	0	2.000	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung
Sonstige Nonfood (Drogerie- und Sanitätswaren, Bücher, Geschenkartikel, Papier, Antiquitäten, Uhren, Schmuck, Musikalien, Kunst)	2.700	4.140	4.900	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung	keine gesonderte Festsetzung ****
Summe zentrenrelevante Sortimente	17.700	23.430	36.900	**25.500**	**24.000**	**24.000**
Baumarkt	16.000	11.670	12.000	Insgesamt für nicht zentrenrelvante Sortimente **34.500**	Insgesamt für nicht zentrenrelvante Sortimente **34.700**	Insgesamt für nicht zentrenrelvante Sortimente **34.700**
Möbel	25.000	8.830	12.000			
Gesamtsumme	58.700	43.930	60.900	**60.000**	**58.700**	**58.700**

* Für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport wurden im Rahmen von Genehmigungsverfahren Befreiungen für insges. 4250 m² Verkaufsfläche gem. § 31 BauGB erteilt.
** Im dritten Entwurf wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung aufgenommen, welche die zulässige Aufsplittung der Sortimente in den Läden regelt (Teilung zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente)

Geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen bestehen im Vergleich zum Zeitpunkt der ersten Bebauungsplanaufstellung Anfang der 90er Jahre in Bezug auf die Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet. Der Florapark diente zum Zeitpunkt der Errichtung in erheblichem Maß als Stadtteilzentrum für die von hoher Einwohnerzahl und mangelnder Einzelhandelsausstattung geprägten Großsiedlungen Neustädter Feld und Neu Olvenstedt. Der Bedarf einer solchen Versorgungsfunktion besteht in diesem Umfang aktuell nicht mehr. Die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet sind deutlich rückläufig und betragen zum heutigen Zeitpunkt gegenüber dem Zeitraum der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums nur noch ca. 52 %, im Kerneinzugsbereich der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum für die Stadtteile Neu Olvenstedt und Neustädter Feld sogar nur ca. 40 %. Die nachfolgende Tabelle zeigt diese Entwicklung.

Stadtteil	**1993**	2002	2007	2012	**2014**
Neustädter Feld	**18.144**	10.652	9.946	9.642	**9.662**
Neu Olvenstedt	**32.686**	16.450	12.017	10.519	**10.556**
Alt Olvenstedt	2.629	3.447	4.278	4.034	**3.979**
Nordwest	4.190	4.561	4.544	4.761	4.744
Kannenstieg	10.029	6.927	6.594	6.059	6.099
Summe Einwohner	**67.678**	**42.037**	**37.379**	**35.013**	**35.040**

4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „ ... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen.“ Diesem Ziel dient die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2. Eine Anpassung der Festsetzungen wurde erforderlich aufgrund der seit Rechtskraft des B-Planes vollzogenen städtebaulichen, wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung.

Der B-Plan-Änderung wurde das „Magdeburger Märktekonzept“ als Handlungsgrundlage zu Grunde gelegt als städtebauliches Entwicklungskonzept und Fachplanung zum Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.
Das „Magdeburger Märktekonzept“ sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- eine abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebniseinkauf und für soziale Kontakte

Nachfolgend sind die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. „Magdeburger Märktekonzept“ aufgeführt:

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)	**Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)**
Nahrungs- und Genussmittel	Möbel
Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren	Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde einschl. Zubehör), Küchenstudios, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
Blumen, zoologischer Bedarf	
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilien, Wolle u.ä.	Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte	
Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren	Werkzeuge, Maschinen, -zubehör Eisenwaren, Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Rollläden, Rollos, Gitter
Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien	Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel
	Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds u.ä., Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel) Fahrräder, Fahrrad- und Motorradzubehör Landmaschinen

	Kohle, Mineralölerzeugnisse Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienste, Schärf- und Glasschneidedienste)

Grundlage für die geplanten Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung bilden Gutachten der GMA, welche im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet wurden („Sondergebiet Florapark als Einzelhandelsstandort, GMA-Auswirkungsanalyse“, GMA 10/06 und „Fachgutachterliche Stellungnahme zur beantragten Revitalisierung und Flächenneuaufstellung des Floraparkes in Magdeburg“, GMA 12/2013).
Basis der gutachterlichen Bewertung durch die GMA ist dabei das „Magdeburger Märktekonzept“, wonach Einzelhandel vorwiegend im Stadtzentrum sowie in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren anzusiedeln ist, um die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.
Der Florapark fungiert in diesem abgestuften Versorgungssystem (City, Stadtteilzentren, Subzentren, Nahversorgungsbereiche) als Sondergebiet mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums im nördlichen Stadtgebiet.

Die GMA kommt zu nachfolgender Bewertung des Standortes:

Positive Standortfaktoren:
- etablierter Handelsstandort mit attraktivem Angebotsmix und leistungsfähigen Magnetbetrieben
- nach Magdeburger Märktekonzept als Sondergebiet mit Teilfunktion Stadtteilzentrum verankert
- ausreichendes Bevölkerungspotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet
- Anschluss an das ÖPNV-Netz
- gute lokale und regionale Erreichbarkeit für den Individualverkehr
- ausreichende Stellplatzkapazitäten

Negative Standortfaktoren:
- eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit
- unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet
- in Stoßzeiten z.T. hohe Verkehrsbelastung

Der Florapark umfasst mit ca. 44.000 m² Gesamtverkaufsfläche ca. 8 % der gesamten Einzelhandelsfläche der Landeshauptstadt. Das Einzugsgebiet umfasst in Magdeburg den gesamten nördlichen Bereich mit ca. 117.000 Einwohnern sowie Teile der Landkreise Ohrekreis und Jerichower Land mit ca. 162.000 Einwohnern.
Im Magdeburger Märktekonzept sind die von den Stadtteilzentren zu übernehmenden Aufgaben festgeschrieben. Danach sollen diese die Sicherung der Grundversorgung sowie der Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Schuhe, Bekleidung) für ein Einzugsgebiet von ca. 15.000 Einwohnern übernehmen.

Die ursprünglich für den Florapark getroffenen Sortimentsbegrenzungen zentrenrelevanter Sortimente wurden mit Befreiungen im Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe, Sport bereits verdoppelt. Aktuell sind mehr als 50 % der Verkaufsfläche den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen.
Im Einzugsbereich des Floraparkes leben insgesamt 280.000 Einwohner (davon 42 % Magdeburger). Im südlichen Bereich grenzt das Einzugsgebiet direkt an die Innenstadt. Stellt man den diesem Einzugsgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina den jährlichen Gesamtumsatz des Floraparkes gegenüber, wird deutlich, dass knapp 9 % der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft am Untersuchungsstandort gebunden wird.
Vor dem Hintergrund der definierten Versorgungsfunktionen von Stadtteilzentren und der aktuellen Situation am Untersuchungsstandort bleibt festzuhalten, dass der Florapark die an ein Sondergebiet mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums gebundenen Aufgaben bereits heute mehr als erfüllt. Eine Konkurrenz zu den innerstädtischen Einkaufslagen sollte der Florapark unter Beachtung dieser Funktion nicht darstellen. Mit einer Öffnung der bestehenden Festsetzungen wären aber die Voraussetzungen für eine nicht unerhebliche Konkurrenzsituation zur Magdeburger Innenstadt, dem Standort mit der höchsten Zentralität im Einzelhandelsgefüge der Landeshauptstadt, geschaffen.
Mit Blick auf das bestehende Kerneinzugsgebiet geht eine weitere Erhöhung des zentrenrelevanten Branchenanteils, insbesondere im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport, zu Lasten von Betrieben in der Magdeburger Innenstadt. Eine Öffnung der Sortimente bzw. Erhöhung im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport bis 15.000 m² gemäß Wunsch der Betreiber des Floraparkes wäre mit unmittelbaren Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel verbunden und aus gutachterlicher Sicht nach Abwägung aller untersuchten Aspekte abzulehnen.

Dieser gutachtlichen Einschätzung wird mit den geplanten Festsetzungen Folge geleistet.
Mit der Festsetzung von insgesamt 58.700 m² Verkaufsfläche wurde der Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingehalten, diese Gesamtgröße nicht verändert. Bezüglich der Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten wurde ein Kompromiss hergestellt zwischen dem Wunsch des Floraparkes und dem ermittelten Bestand an Verkaufsflächen vor Beginn der Umbaumaßnahmen, den derzeit geltenden Festsetzungen und dem notwendigen Schutz der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere dem Schutz des Innenstadthandels. Eine deutliche Erleichterung für auch kurzfristige Veränderungen im Ladenbesatz besteht in der Zusammenfassung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 24.000 m² Verkaufsfläche. Dies stellt noch eine Erhöhung von 570 m² Verkaufsfläche (ca. 2 %) dar gegenüber der mit dem Aufmaß ermittelten Realnutzung.
Die auch weiterhin geltende Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und die zusätzliche Begrenzung im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport auf max. 8.700 m² wird für erforderlich gehalten zum Schutz der Magdeburger Innenstadt und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Dabei wurden mit den Festsetzungen im zweiten, dritten und vierten Entwurf gegenüber dem ersten Entwurf zur B-Plan-Änderung geringere Spielräume für die Zunahme der Verkaufsflächen bei den innenstadtrelevanten Sortimenten gelassen. Dies ist begründet mit dem Ergebnis der Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum

Planentwurf. Maßgeblich sind hier die Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg, hier insbesondere das Stadtzentrum mit dem Innenstadthandel betreffend. Die Landesplanungsbehörde hatte hier in ihrer Stellungnahme wesentliche Bedenken zur Planänderung vorgetragen. Im Ergebnis der Abwägung dieser Stellungnahme und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird damit diesem Belang ein größeres Gewicht beigemessen als den wirtschaftlichen Belangen von Eigentümern und Betreibern des Floraparkes.

Im dritten Entwurf gegenüber dem zweiten Entwurf wurden keine Veränderungen an der zulässigen Summe der Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente vorgenommen. Es wurden jedoch die textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, wie die Verkaufsflächen in den einzelnen Ladenschäften zu berechnen sind.
Hierbei geht es um die Ermittlung der Verkaufsflächen in Verkaufseinrichtungen, welche verschiedene Sortimente in ihrem jeweiligen Geschäft handeln. Mit der textlichen Festsetzung soll geregelt werden, dass das jeweils prägende Sortiment als Berechnungsgrundlage heranzuziehen ist.
Diese Aufteilung wurde mit dem vierten Entwurf verändert und an geltende Rechtsprechung und Kommentierung angepasst.
Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 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 800 m² Verkaufsfläche wurde gewählt, weil dies die nach Rechtsprechung und Kommentierung definierte 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 800 m² Verkaufsfläche definiert. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist planungsrechtlich die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich und damit besteht die Notwendigkeit, im Sondergebiet genaue Festlegungen zu den jeweils zulässigen Sortimenten zu treffen. Diesem Erfordernis trägt die Festsetzung zur Ermittlung und Aufteilung der jeweiligen Verkaufsflächen für großflächige Einzelhandelsgeschäfte Rechnung.
Eine Aufteilung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente soll danach vorgenommen werden, welches Sortiment jeweils prägend ist. Dies ist der Fall, wenn eine nicht mehr gleichwertige Aufsplittung in verschiedene Sortimente vorliegt. Dieser Fall ist anzunehmen, wenn eines der Sortimente mindestens 30 % der jeweiligen Verkaufsfläche einnimmt. Ab dieser Größe muss bei den großflächigen Einzelhandelsgeschäften eine Aufteilung vorgenommen werden.
Darüber hinaus bestimmt eine textliche Festsetzung die zulässigen (nicht zentrenrelevanten) Randsortimente in Verkaufseinrichtungen mit ansonsten nicht zentrenrelevantem Handel. Dies ist üblicherweise der Fall in Möbel-, Bau- oder Gartenmärkten, wo in geringem Umfang auch Artikel gehandelt werden, welche dem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen sind. Da diese Verkaufseinrichtungen regelmäßig sehr große Verkaufsflächen aufweisen, ist hier auch eine Regelung vor Erreichen der 30%-Schwelle erforderlich. Mit der Begrenzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 400 m² anteiliger Verkaufsfläche für die sogenannten „Randsortimente“ ist die auf der Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes übliche Festsetzung in Bebauungsplänen für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gewählt worden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung

Die Planrealisierung obliegt den Eigentümern bzw. Betreibern des Einkaufszentrums Florapark.
Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine deutliche Vereinfachung für das Centermanagement geschaffen, um kurzfristig auf Wechsel bei Vermietungen von einzelnen Ladenflächen zu reagieren. Es besteht durch die Zusammenfassung der zentrenrelevanten Sortimente ein besserer Spielraum für den Branchenmix je nach Bedarfssituation.
Andererseits wird mit den geplanten Festsetzungen ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Stadtteile und zum Schutz der Magdeburger Innenstadt geleistet.
Die Änderung des Bebauungsplanes bietet eindeutige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Floraparkes und eine rechtssichere Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben im Plangebiet.

6. Abwägung der betroffenen Belange

Wesentlicher Belang bei der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dies erfolgt durch solche Festsetzungen, welche nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Stadtteilzentren im umliegenden Stadtgebiet verhindert.
Weiterhin ist die Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum zu sichern, hier durch die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Innenstadthandel.
Dem gegenüber stehen die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer am Bestand und der Entwicklung des Floraparkes.
Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein tragfähiger Kompromiss herbeigeführt. Auch wenn die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Floraparkes gewünschte Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den nördlichen Stadtteilen aufgrund der dortigen Einwohnerentwicklung und der mittlerweile dort entstandenen eigenen Nahversorgungszentren nicht mehr in diesem Maße städtebaulich erforderlich ist (Teilfunktion Stadtteilzentrum), wird kein Eingriff in die Bestandsituation vorgenommen. Grundlage der Festsetzungen bildet der 2007 ermittelte Umfang an Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente. Die getroffenen Festsetzungen geben in einem klar definierten Rahmen Spielräume für die weitere Entwicklung des Floraparkes und bieten Erleichterungen aufgrund der nunmehr vereinfachten Sortimentsgruppierungen. Den Wünschen der Eigentümer des Floraparkes nach umfangreichen Erweiterungen der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel kann jedoch aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden. Dem öffentlichen Belang des Schutzes der Magdeburger Innenstadt und dem Schutz der Zentrenstruktur im Sinne des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird somit das größere Gewicht gegenüber den privaten wirtschaftlichen Belangen beigemessen.