

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0116/15	Datum 26.03.2015
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	07.04.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	30.04.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	07.05.2015	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 313-1 "Große Diesdorfer Straße/Westring"

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 Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ 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 Dr. Fischer, Rechtsanwalt (vertritt Grundstückseigentümerin im Plangebiet), Schreiben vom 12.02.2015, siehe Abwägung Seite 4 bis 8

a) Stellungnahme:

Folgendes wird geltend gemacht:

Der B-Planentwurf sieht für den Bereich 2 (Große Diesdorfer Straße 41), in dem das Grundstück der Mandantin liegt, vor, dass der vorhandene genehmigte Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) über den reinen Bestandsschutz hinaus bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² als nicht integrierter Standort gesichert wird.

Dagegen ist folgendes einzuwenden:

1. Aus einem Bauvorbescheidsverfahren unserer Mandantin für die Erweiterung des ALDI-Marktes auf dem Grundstück Große Diesdorfer Straße 41 ist der Stadt Magdeburg bereits ein Gutachten bekannt, das die Einzelhandelssituation vor Ort untersucht hat. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der dort vorhandene ALDI-Standort bereits faktischer Bestandteil des Stadtteilzentrums Große Diesdorfer Straße ist und dessen Funktion mitträgt. Wir überreichen die entsprechende gutachterliche Analyse noch einmal anliegend. Vor diesem Hintergrund ist einzuwenden, dass es nicht angebracht ist, am Standort Einschränkungen vorzunehmen. Vielmehr wäre zu berücksichtigen, dass der Standort als bereits jetzt faktischer Teil des Zentrums hinsichtlich der Möglichkeiten zur Einzelhandelsansiedlung sogar zu stärken ist.

2. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass – wie Ihnen bekannt sein dürfte – unsere Mandantin bereits im letzten Jahr eine Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes zum Gegenstand eines Vorbescheidsantrages gemacht hatte (vgl. insoweit auch noch die näheren Ausführungen zu diesem Erweiterungsvorhaben im anliegenden BBE-Gutachten). Diesen konkreten Erweiterungsinteressen muss im Rahmen der Abwägung für den Bebauungsplan besonderes Gewicht beigemessen werden, worauf wir ausdrücklich hinweisen. Ferner weisen wir auch darauf hin, dass die derzeitigen Verkaufsflächendimensionen des vorhandenen ALDI-Marktes nicht mehr marktüblichen Standards entsprechen, da der Kunde mittlerweile ein Einkaufserlebnis mit breiteren Gängen und insgesamt großzügigerer Gestaltung der Räumlichkeiten nachfragt. Dieser Nachfrage lässt sich mit Verkaufsflächendimensionen im Bereich von bis zu 800 qm nicht mehr Rechnung tragen. Auch das bitten wir im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

3. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Vorbescheidsantrag unserer Mandantin für die Erweiterung des ALDI-Marktes vor einer im letzten Sommer erfolgten Zurückstellung bereits so lange Zeit zur Bearbeitung bei der Stadt Magdeburg vorlag, dass eine Versagung des Vorbescheides aufgrund etwaig entgegenstehender Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 313-1 zu Schadensersatz-/ Entschädigungsansprüchen unserer Mandantin führen wird. Auch das sollte vor und bei einer etwaigen Entscheidung über den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen beachtet werden.

Zudem ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt, dass ein Einzelhandelsausschluss für ein Grundstück, auf dem bereits Einzelhandel ausgeübt wird, in die ausgeübte Nutzung eingreift und damit Entschädigungspflichten auslöst (vgl. nur BVerwG, Beschluss 01.Juni 2011 – 4B 2/11 -, Rn. 16, juris). Auch das wäre also hier zu berücksichtigen.

Abwägung:

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

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.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 wurde den Gemeinden ein neues Steuerungsinstrument zur Ansiedlung des Einzelhandels ermöglicht. Mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Die Landeshauptstadt Magdeburg bemüht sich im Rahmen der zur Verfügung stehenden

rechtlichen Regelungen die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten so zu steuern, dass eine wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird. Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bildet dafür das „Magdeburger Märktekonzept“. In diesem Konzept, das zu Beginn der 1990er Jahre erarbeitet wurde und seitdem regelmäßig eine Fortschreibung erfährt, sind hierarchisch abgestuft, die Bereiche der Stadt dargestellt, die eine Zentrenfunktion erfüllen sollen. Das Grundstück des ehemaligen Kahlenberg-Stifts liegt nicht in einem solchen Bereich. Eine Steuerungsmöglichkeit besteht gemäß § 9 Abs. 2a BauGB über einfache Bebauungspläne. Die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes, B-Plan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ für das Gebiet um das ehemalige Kahlenberg-Stift wurde am 22.01.2009 beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ dient dem Schutz und der Stärkung des Nahversorgungsbereiches Spielhagenstraße/ Beimsplatz, der die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Stadtfeld West und in der Beimssiedlung sichert, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in einer Randlage zur Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das angrenzende Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße in Stadtfeld Ost gestärkt.

1. Im Bereich 2 des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb (Aldi) mit zentrenrelevanten Sortimenten. Trotz der Lage des SB-Markts außerhalb des im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereichs Spielhagenstraße/ Beimsplatz sind keine negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich zu erkennen. Der SB-Markt hat sich an dem Standort Große Diesdorfer Straße 41 etabliert und dient vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebiets. Aufgrund der Größe des Planungsbereiches, der Wohndichte und Gesamtzahl der zu versorgenden Einwohner des Stadtteils Stadtfeld West wird davon ausgegangen, dass dieser Standort über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben kann. Dieser weist allerdings nicht den Status eines Nahversorgungszentrums auf und soll sich aufgrund des mangelnden selbständigen und ausreichend großen Einzugsgebiets auch nicht als Nahversorgungszentrum entwickeln.

2. Der Bereich wird somit über textliche Festsetzung in seiner derzeitigen Lage und Größe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² als nicht integrierter Inselstandort gesichert. Die Verkaufsfläche ist maßgebend für die Großflächigkeit eines Betriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die wiederum bestimmend für die Feststellung des Betriebstyps ist. Ab einer Verkaufsfläche von 800 m² gilt ein Betrieb nach der aktuellen Rechtsprechung als großflächig, der wenn er städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, nur in Kerngebieten oder in festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

3. Eine Zurückstellung des Bauvorbescheides ist am 20.06.2014 auf Grundlage des § 15 BauGB erfolgt, die Zurückstellung ist auf 1 Jahr befristet. Der zitierte Beschluss des BVerwG ist nicht maßgeblich, da der Bebauungsplan die Bestandsnutzung hinsichtlich Sortiment und Verkaufsfläche sichert. Es erfolgt für das Grundstück kein Ausschluss von Einzelhandel.

Beschluss 2.1:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

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

Finanzielle Auswirkungen

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

JA

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich 61	Sachbearbeiter Marion Deutsch, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL / FBL stellv. AL Stephan Herrmann
---	---	--

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

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

Begründung:

Der Einleitungsbeschluss für das Satzungsverfahren zum einfachen Bebauungsplan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.01.2009 gefasst (Beschl.-Nr. 2344-77(IV)09).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Auslegung des Entwurfes durchgeführt (23.01.2015 bis 23.02.2015).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Abwägungskatalog zusammengestellt.

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

Deshalb ist vor der Beschlussfassung zur Satzung über die Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen zu entscheiden.

Anlagen:

DS0116/15 Anlage 1 Abwägungskatalog