

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0295/18</b>	<b>Datum</b> 26.06.2018
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	21.08.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.09.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.09.2018	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	20.09.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62, III</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum Bebauungsplan Nr. 216-2 "Westlich Damaschkeplatz"

### **Beschlussvorschlag:**

- Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des 4. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“, 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.

- 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:

- Rechtsanwalt im Namen der IG Innenstadt, Schreiben vom 13.11.2017:

a) Stellungnahme:

Wir zeigen an, dass wir den IG Innenstadt e.V. und seine Mitglieder, insbesondere die XY GmbH und Co. KG vertreten. Vorliegen der Vollmacht wird anwaltlich versichert. Namens und in Vollmacht unsere Mandantin nehmen wir zum 4. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz" innerhalb der Auslegungsfrist bis

13.11.2017 Stellung.

Wir rügen die beabsichtigte Festsetzung unter Ziffer 1.4 Sätze 2 und 3, wonach in den Baugebieten MI 1.1 bis MI 1.3 Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig sein sollen in verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten sowie außerdem das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf einer Fläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, soweit es sich um die Betriebsform „Biomarkt“ handelt.

Die nunmehr beabsichtigte Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben bis 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, erst recht die beabsichtigte Festsetzung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Betriebsform eines Biomarktes mit einer Fläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist weder rechtlich noch sachlich begründet.

Völlig zutreffend hatte die Stadtverwaltung in der Beschlussvorlage DS 0487/16 vom 17.11.2016 nebst Anlage vorgeschlagen, dass den Einwendungen des Investors nicht gefolgt werde, vielmehr Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Mischgebieten entlang der Olvenstedter Straße nur als sogenannter „Magdeburger Laden“ zulässig sein soll, was eine Größe der jeweiligen Verkaufsfläche bis 100 m<sup>2</sup> bedeute. Mit dieser Festsetzung sollte der bestehende Geschäftsstraßencharakter fortgeführt werden. Der in diese Richtung gehende Stellungnahme der IHK sollte gefolgt werden.

Obgleich Frau XX (Amt 61) bereits zum Änderungsantrag des Stadtrates Dr. Grube, der eine Fläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> als zulässig vorgeschlagen hatte (ob Geschossfläche oder Verkaufsfläche gemeint war, ergibt sich aus dem Antrag schon nicht), zutreffend kritisch angemerkt hatte, dass dies durch rechtssichere Festsetzungen kaum dargestellt werden könne (der Antrag des Dr. Grube wurde letztlich zurückgestellt), stimmte der Bauausschuss zur Vorlage

A0069/17 dann sogar dafür, dass bis zu 1.200 m<sup>2</sup> (wiederum bleibt offen, ob Geschossfläche oder Verkaufsfläche gemeint ist) zentrenrelevanter Einzelhandel in den Bereichen MI 1.1 bis MI 1.3 zugelassen werde. Ausdrücklich zugelassen werden solle ein Biomarkt. Dem folgte dann der Stadtrat mit Beschluss Nr. 1453-042 (VI)17 am 08.06.2017. Abgesehen davon, dass nach dem Beschluss des Stadtrates der Biomarkt keine größere Fläche erhalten sollte als die anderen zuzulassenden Einzelhandelsbetriebe (es war jeweils nur von 1.200 m<sup>2</sup> die Rede; 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind jedoch erheblich mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche), würden die beabsichtigten Festsetzungen dem Bauplanungsrecht widersprechen. Zudem übersieht die Stadt, dass die Einschränkung des Lebensmittelhandels auf einen

Biomarkt unzulässig und damit angreifbar ist. Die vermeintlich gut gemeinte Absicht des Bauausschusses/Stadtrates würde mithin nach hinten losgehen. Dies aber nur Am Rande. Der Bebauungsplan sieht einerseits die Festsetzung eines Mischgebietes vor, hierunter die Bereiche MI 1.1 bis MI 1.3. Mischgebiete aber dienen nach § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 unter anderem Einzelhandelsbetriebe. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sämtliche Einzelhandelsbetriebe zulässig wären. Denn für großflächige Einzelhandelsbetriebe - wie hier - macht § 11 Abs. 3 BauNVO eine Einschränkung. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind danach nur in eigens für sie festgesetzten Kern- und Sondergebieten zulässig, mithin nicht in Mischgebieten.

Dabei gilt die Einschränkung nicht nur, wenn die Möglichkeit negativer städtebaulicher Auswirkungen besteht, sondern bereits dann, wenn von einer Großflächigkeit auszugehen ist (vgl. Wahlhäuser in Bönker/Bischopink, BauNVO, 1. Auflage 2014, §6 Rn. 63 a.E. m.w.N.).

In Bezug auf den Lebensmittelmarkt/Biomarkt ist festzuhalten, dass bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wegen der Neben- und Lagerräume die Geschossfläche zwingend darüber liegt. Damit aber ist nach der gesetzlichen Regelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO von Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszugehen, denn solche sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dies wiederum führt dazu, dass die beabsichtigte Festsetzung nur in einem Kerngebiet oder in Sondergebieten möglich wäre, nicht jedoch in einem Mischgebiet. Der Bebauungsplan würde schon vor diesem Hintergrund an einem Fehler leiden.

Aber auch in Bezug auf die beabsichtigte Festsetzung von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bei bestimmten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wäre eine solche nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, nicht in einem Mischgebiet. Denn auch insoweit gilt § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Zwar ist das Tatbestandsmerkmal der „Großflächigkeit“ vom Gesetz- bzw. Verordnungsgeber nicht definiert. In der Rechtsprechung ist gleichwohl geklärt, dass es zunächst in Bezug auf das Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit auf die Größe der Verkaufsfläche ankommt. Ausgehend von dem Erfahrungswert, dass Einzelhandelsbetriebe heute infolge einer Reduzierung der Lager- und sonstigen Nebenflächen  $\frac{3}{4}$  der Geschossfläche als Verkaufsfläche nutzen können (vgl. Bishopink, a.a.O., § 11 Rn. 107), ist von einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> auszugehen. Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes jedoch bereits ab einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> von Großflächigkeit auszugehen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 22.07.2004 - 4 B 29/04 -juris, Rn. 6), widerspricht die beabsichtigte Festsetzung den eindeutigen rechtlichen Maßgaben und der gesicherten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes.

Wir stehen - wie ausgeführt - mit dieser rechtlichen Einschätzung in Übereinstimmung mit jener Ihres Fachamtes und verweisen insoweit auf die Erläuterung der Frau XX (Amt 61) in der Bau-ausschusssitzung am 01.06.2017. Uns ist es schlichtweg nicht erklärlich, weshalb wider besseren Wissens seitens der Entscheidungsträger sowohl des Bauausschusses als auch des Stadtrates rechtswidrige Entscheidungen getroffen werden. Unsere Mandanten werden sich hiergegen in jedem Falle zur Wehr setzen.

Die beabsichtigte Festsetzung widerspricht im Übrigen auch dem Magdeburger Märktekonzept. Eine beabsichtigte Änderung, die in die Richtung ging wie die nunmehr von uns kritisierte beabsichtigte Festsetzung, war - wie Sie wissen - nicht mehrheitsfähig, weshalb über die beabsichtigte Änderung nicht abgestimmt wurde. Sie hatten seinerzeit in der Diskussion darauf abgestellt, dass der Bebauungsleitplan besage, kein markenspezifisches und innenstadtrelevantes Sortiment zuzulassen. Zutreffend heißt es insoweit auch in der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 4. Entwurf Juli 2017, S. 17, dass im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit der auch für die Steuerung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zuständige Stadtrat am 15.09.2016 beschlossen habe, das „Magdeburger Märktekonzept“ insoweit nicht zu verändern, so dass das gesamte B-Plan-Gebiet 206-2 „Westlich Damaschkeplatz“ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg liegen bleibe.

Damit ist - wie es in der Begründung zunächst zutreffend heißt - der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend auszuschließen.

Entgegen der weiteren Behauptung in der Begründung des 4. Entwurfes trifft es auch nicht zu, dass mit der nunmehr beabsichtigten, geänderten Festsetzung dem Belang des Schutzes der ansässigen Händler und Gewerbetreibenden Rechnung getragen werden solle. Insbesondere kann sich die Stadt nicht - wie hier jedoch in der Begründung geschehen - auf die Auswirkungs-analyse zur geplanten Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten in Magdeburg-Stadtfeld im Gebiet Olvenstedter Straße/ Maxim-Gorki-Straße (B-Plan 216-2) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 12.11.2015 berufen. Vielmehr wird in der Analyse ausgeführt, dass das - dort untersuchte - Vorhaben in den Wettbewerb mit dem Lebensmittelhandwerk trete, insbesondere - aber eben nicht nur - im Fall einer Vollsortimentslösung (S. 25). Dass das Lebensmittelhandwerk „auch“ von der Frequenzwirkung des neuen Vorhabens profitiere, ist eher Wunschdenken. Denn wenn die kleinen Lebensmittelläden schließen müssen, haben sie nichts mehr von der höheren Kundenfrequenz.

Insbesondere aber hat die Analyse der GMA gerade ergeben, dass nach der derzeit untersuchten Planung des Vorhabenträgers die Kundenzugänge vom Handel zur Parkfläche gerade noch nicht ausreichend präzisiert sind. Insgesamt sei die Planung zu optimieren, damit sichergestellt werde, dass keine Handelsbranche entstehe (S. 13). Die Gefahr einer solchen wird also offensichtlich gesehen.

Soweit die Verwaltung in der Beschlussvorlage als Ergebnis der Analyse der GMA fehlende städtebaulich relevante Auswirkungen im Lebensmittelbereich anführt, sollte beachtet werden, dass die (eben gerade negativen) Auswirkungen auf die Innenstadt von der GMA ausgeblendet worden sind. Die Auswirkungen wurden gar nicht untersucht. Mit dem

Argument, dass der Magdeburger Ring und die Gleisanlagen eine Zäsur im Siedlungskörper zur Innenstadt bilden würden (S. 13), wurde auch gleich der Untersuchungsbereich begrenzt, so als ob für alle Zeiten niemand mehr von der Olvenstedter Straße über den Damaschkeplatz in die Innenstadt gelangen würde. Zudem wurde die Begrenzung des untersuchten Einzugsgebietes gerade damit begründet, dass der Innenstadthandel leistungsfähig sei (S. 18). Zwar wird an anderer Stelle dann das Angebot der Innenstadt gerade auch für den Fall einer Realisierung des Drogeriefachmarktes und des Textilmarktangebotes als Hauptwettbewerbsstandort erwähnt (S. 21). Das Angebot wird jedoch weder dargestellt, noch bewertet. Die Angebots- und Wettbewerbssituation für das Vorhaben wurde vielmehr lediglich im eingeschränkten Einzugsgebiet untersucht. Und nur ausgehend davon wurden die durch das Vorhaben zu erwartenden prüflingsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermittelt (S. 20).

Die GMA erwähnt dann zwar noch kurz, dass mögliche schädliche Auswirkungen in Bezug auf die Innenstadt auftreten können (S. 22). Sie führt dann aus, dass die Innenstadt räumlich vom Vorhabenstandort abgesetzt sei und dass diese stabile und attraktive Versorgungsstrukturen aufweise. Im Segment der Nahversorgung befände sich in ca. einen Kilometer Entfernung (City Carre) der leistungsfähige Magnetbetrieb Kaufland. Sie meint dann jedoch, dass „auf eine weitergehende Auseinandersetzung mit den Angebotsstrukturen der Innenstadt“ an dieser Stelle verzichtet werden könne. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben Maxim-Gorki-Straße könne angesichts der Sortimentsbreite und –tiefe der dortigen Angebote verneint werden (S. 22). Schon das trifft nicht zu. Zudem ist schon die Grundannahme, die Innenstadt sei vom Vorhabenstandort räumlich abgesetzt, unzutreffend, gerade weil nach Fertigstellung des Tunnels die räumliche Verbindung im Gegenteil sogar verbessert wird. Weiterhin hat die GMA übersehen, dass es nicht um die Frage geht, ob derzeit stabile und attraktive Versorgungsstrukturen bestehen (wobei nicht lediglich das City Carre betrachtet werden müsste, sondern die gesamte Innenstadt), sondern welche Auswirkungen das neue Vorhaben haben wird. Auch daran fehlt es.

Die Ausarbeitung der GMA, die mit „Auswirkungsanalyse“ bezeichnet ist, verdient mithin diesen Namen nicht. Es wurde nichts analysiert, jedenfalls nicht in Bezug auf die Auswirkungen auf die Innenstadt, insbesondere das Kaufland im City Carr6, das nur wenige Meter vom Vorhabenstandort entfernt ist. Es fehlt im Übrigen auch auf Karte 4 (S. 16). Wäre das Kaufland eingezeichnet worden, hätte es gerade auch den Bereich mit seinem Radius abgedeckt, der nunmehr vom beabsichtigten Vorhaben quasi als „Lückenfüller“ soll abgedeckt werden können.

Und auch dies ist zu bedenken: offensichtlich ist „der Rossmann gefährdet“, und zwar jener in der Großen Diesdorfer Straße. Diese Formulierung findet sich in der Ausarbeitung der GMA (S. 27); die Verwaltung hat hierauf bislang nicht verwiesen. Soweit die GMA relativiert, dass „ggf.“ Rossmann in das untersuchte Vorhaben umziehen würde, steht dies keinesfalls fest. Auch das Stadtteilzentrum Stadtfeld-Ost, das straßenbegleitend zur Großen Diesdorfer Straße gerade durch das Magdeburger Märktekonzept geschützt sein soll, würde also mit der nunmehr beabsichtigten Änderung ebenfalls erheblich geschwächt. Neben diesen faktischen Auswirkungen war auch schon seinerzeit das mit „Antrag 1“ in der damaligen Beschlussvorlage DS 0104/16 bezeichnete Vorhaben auch rechtlich nicht genehmigungsfähig gewesen (was die GMA nicht offenlegte [S. 4, 6]). Auch schon bei Vorhaben wie dem damals geplanten handelte es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 800 m<sup>2</sup>), die nach geltender Rechtslage nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig wären. Diese Voraussetzungen lagen damals und liegen heute nicht vor.

Gerade in einer Zeit massiven Handelssterbens und den in einigen Städten schon deutlich sichtbaren Auswirkungen auf die Innenstädte, nämlich Verödung, sollte eine Stadt wie Magdeburg klug genug sein, die vorhandenen Instrumente zur Anwendung zu bringen, um eine geregelte Raumplanung zu gewährleisten. Mit dem 4. Entwurf würde die Stadt das Gegenteil beweisen.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass dem IG Innenstadt e.V. als auch der XY GmbH, in deren Vollmacht die Stellungnahme erfolgte, in einem etwa nachfolgenden Normenkontrollverfahren die Antragsbefugnis fehlen dürfte.

Denn das Interesse am Schutz vor Konkurrenz durch andere (Lebensmittel-) Einzelhandelsbetriebe ist nicht abwägungserheblich (vgl. OVG Magdeburg, Beschl. v. 17.05.2017, 2 K 7/16, juris).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ist das Interesse eines Gewerbetreibenden oder eines Eigentümers von Gewerbeimmobilien, von Festsetzungen verschont zu bleiben, welche die Ansiedlung eines Konkurrenten gestatten, grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.01.1990 - BVerwG 4 NB 1.90 -, juris RdNr. 5; Beschl. v. 26.02.1997 - BVerwG 4 NB 5.97 -, juris RdNr. 6). Denn das Städtebaurecht ist wettbewerbsneutral. Jeder Gewerbetreibende muss immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Das gilt unabhängig davon, dass die Frage ausgeglichener Versorgungsstrukturen städtebauliche und raumordnungsrechtliche Relevanz hat oder haben kann. Diesem objektiv-rechtlichen Belang korrespondiert im Regelfall kein rechtlich geschütztes Interesse des Gewerbetreibenden, von weiteren Mitbewerbern verschont zu bleiben (vgl. NdsOVG, Urt. v. 31.05.2007 - 1 KN 265/05 -, juris RdNr. 25; Beschl. v. 22.11.2016 - 1 MN 101/16 -, juris RdNr. 13; OVG SH, Urt. v. 22.10.2009 - 1 KN 15/08 -, juris RdNr. 27; HessVGH, Urt. v. 13.02.2014 - 3 C 833/13.N -, juris RdNr. 24, 28; VGH BW, Urt. v. 03.03.2015 - 5 S 1591/13 -, juris RdNr. 43; BremOVG, Urt. v. 03.05.2016 - 1 D 260/14-, juris RdNr. 49).

Ungeachtet dessen ist eine sachgerechte Abwägung der in der Stellungnahme vom 13.11.2017 vorgetragenen Belange schon deshalb zwingend geboten, weil andere von der Planung Betroffene - die eine Antragsbefugnis geltend machen können - die gerichtliche Überprüfung einer sachgerechten Abwägung in einem Normenkontrollverfahren beantragen können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Rahmen der Normenkontrolle dann in ihrer Gesamtheit, also auch hinsichtlich der in der Stellungnahme vom 13.11.2017 vorgetragenen Belange, zur Prüfung.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Einschränkung der Sortimente in den Baugebieten MI 1.1 bis MI 1.3 wurden geändert. Grundlage dafür bilden einerseits die Rechtsgrundlage der betroffenen planungsrechtlichen Belange, andererseits die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg“.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt die Ansiedlungsbeschränkung in § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn diese Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen, sind sie nur in Kerngebieten oder in den festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Gutachten der GMA kommt nach entsprechenden Berechnungen zur möglichen Umsatzverteilung zu dem Ergebnis, dass ein „Bio-Markt“ mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu keinen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führt. Insbesondere werden Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen. Zwar wird in der Rechtsprechung und Kommentierung hinsichtlich der Regelung der BauNVO weiterhin die grundsätzliche Vermutungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Festlegung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufrecht erhalten, allerdings ist diese Vermutungsgrenze gegenüber der konkreten, standortbezogenen Bewertung der jeweiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauNVO spezifisch zu bewerten.

Die im Ergebnis der zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ eingegangenen Stellungnahmen erstellte fachgutachterliche Untersuchung der GMA vom 19.04.2018 gibt die Empfehlung, die Festsetzung - Beschränkung des Betriebstypes „Biomarkt“- des 4. Entwurfes nicht beizubehalten. Im Bebauungsplan können einzelne Sortimentsgruppen zulässig oder nicht zulässig sein, nicht aber bestimmte Betriebstypen. Insofern wurde die Betriebsform (Bio-Markt) nicht mehr

Gegenstand der Festsetzung des nunmehr vorliegenden 5. Entwurfs zum B-Plan Nr. 216-2. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten MI1.1 bis MI1.3 bezieht sich nun auf die Zulässigkeit eines bestimmten Sortimentes. Eine branchenbezogene Verkaufsflächenobergrenze mit einer gleichzeitigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze - Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche und Festsetzung von Verkaufsobergrenzen für bestimmte Sortimente ist zulässig, urteilte das OVG Nordrhein-Westfalen am 29.05.2009 -7 D 51/08.NE. Allgemein zulässig in den Baugebieten MI 1.1 bis MI 1.3 sind nun Einzelhandelsbetriebe mit einem ökologischen/biologischen erzeugten Sortiment. Die Verkaufsflächen müssen durch ökologische/biologische Lebensmittel besetzt sein. Diese ökologischen/biologischen Lebensmittel beziehen sich insbesondere auf Produkte, welche unter die EG-Öko-Basisverordnung (EG) Nr. 834/2007 vom 28. Juni 2007 über die ökologisch/biologische Produktion und die Kennzeichnung -EU-Biosiegel von ökologisch/biologischen Produkten fallen. Neben diesen Produkten dürfen sich auch Produkte der Bio-Anbauverbände in das Sortiment einfügen. Diese Bio-Anbauverbände vergeben eigene Logos und haben einen höheren Anspruch an den ökologischen Landbau. Es können maximal 100 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für folgende Bio-Erzeugnisse zur Verfügung stehen: Drogerie-artikel, Nahrungsergänzungsmittel, Babynahrung- und Babypflege, Naturtextilien für Babys, Kinder, Damen und Herren.

Mit dem 5. Entwurf zum B-Plan erfolgt nunmehr die gesonderte Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem ökologischen/biologischen Sortiment. Somit sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Vermutungsgrenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Nach dem aktuell vorliegenden Gutachten der GMA kann im Einzelfall auch ein SB-Markt bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein, da gemäß Gutachten keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen ausgehen würden.

Mit dem 5. Entwurf erfolgt eine Begrenzung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente auf die Größe von 100 m<sup>2</sup> gemäß dem Betriebstyp „Magdeburger Laden“ und auf die Sortimente, die nicht zum täglichen und periodischen Sortiment zählen (nicht zulässig: Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und Zoologischer Bedarf, Drogeriewaren nur als ökologisch/biologisch erzeugtes Sortiment). Dies erfolgt einerseits auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 1453-042(VI)17 zum 4. Entwurf, nach welchem diese Sortimente ausdrücklich nicht zulässig sein sollen, andererseits in Umsetzung der Regelungen der Regelungen der Ergänzungen des Magdeburger Märktekonzeptes zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die gemäß 4. Entwurf vorgesehene Zulässigkeit der Sortiment Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreiwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt eine innenstadttypische Größen-ordnung und Sortimentsstrukturen von Ladengeschäften dar, die an der Olvenstedter Straße in den geplanten Mischgebieten MI 1.1 bis MI 1.3 nicht zulässig sein sollen. Deshalb wurde mit dem 5. Entwurf diese Sortimente auf den für derartigen lagen vorherrschenden Betriebstyp „Magdeburger Laden“ beschränkt. Die Zulässigkeit dieser Läden kommt auch dem Wunsch des Erhalts des „Kiezcharakter“ im Sinne des Stadtratsantrages zum 4. Entwurf entgegen, kann doch durch weitere Läden dieser Sortimente und Größenordnung die Attraktivität des benachbarten Nahversorgungsbereichs gesteigert und die Angebotsvielfalt erhöht werden. Diese neue Festsetzung ist somit standortgebunden auf die betreffende Lage im Stadtteil Stadtfeld Ost und durch die Beschlussfassung des Stadtrates in Wahrnehmung der gemeindlichen Planungshoheit begründet.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Immobilienverwaltung für Grundstückseigentümergeinschaft, Schreiben vom 29.05.2018:

a) Stellungnahme:

Erst mit Schreiben vom 26.04.2018 haben Sie uns über das Abwägungsergebnis

hinsichtlich unserer Stellungnahme zum 3. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes vom 08.07.2016 informiert, so, dass wir nunmehr fristgerecht eine ergänzende Stellungnahme, die auch für den 4. Entwurf Gültigkeit hat erheben.

Bei der eingetragenen Baulast zugunsten der o.g. Eigentümergemeinschaften handelt es sich um die Baulast für die unserer Auffassung nach notwendige Feuerwehrezufahrt, um für die o.g. Wohneinheiten die reibungslose An- und Abfahrt der Feuerwehren im Notfall zu gewährleisten.

Durch die Baulast wird dem Grundstückseigentümer des belasteten Grundstückes die öffentlich-rechtliche Verpflichtung für die Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt übertragen. Daraus folgt, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne zwingend diese Baulasten zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Abwägung zu unserer Stellungnahme wird seitens der Stadt Magdeburg ausgeführt, dass die Baulast in einem Bereich der nicht überbaubaren Fläche liege, so dass der Vollzug der Baulast noch möglich sei. Gleichzeitig wird in der Stellungnahme jedoch aufgeführt, dass in dem fraglichen Bereich Nebenanlagen, wie Fahrradabstellanlagen, Müllbehälterstandplätze, private Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche für die Bewohner des MI2 sowie Parkplätze für die Sicherung der für die bauliche Nutzung im benachbarten MI notwendigen Stellplätze zulässig sind.

Im Kern bedeutet dies, dass die eingetragene Baulast nicht beachtet wird und die Durchsetzung, für die auch die Stadt Magdeburg verantwortlich ist, unmöglich ist. Dies ist unzulässig.

Sofern dort Nebenanlagen errichtet werden, versperren diese die Zufahrt für die Feuerwehrfahrzeuge. Die Stellplätze mit dort abgestellten Fahrzeugen verhindern im Notfall ebenfalls eine ungehinderte Zufahrt.

Folglich kann die Baulast nur gesichert werden, wenn die Flächen der Feuerwehrezufahrt von jeglicher Bebauung oder Nutzung (Stellplätze) schon im Bebauungsplan freigehalten werden. Die Stadt Magdeburg hatte daher in dem Bebauungsplanentwurf, Stand Dezember 2014, folgerichtig eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Feuerwehrezufahrt und Gehrecht für die Allgemeinheit im Entwurf aufgenommen.

Im Dezember 2013 wurde eine Anleiterprobe durch die Feuerwehr durchgeführt. Seinerzeit wurde festgestellt, dass die Rettungswege nicht ausreichend seien, da u.a. die als Baulast vorhandene Feuerwehrezufahrt nicht nutzbar sei.

Mit Schreiben vom 18.12.2013 wurden die Eigentümergemeinschaften dann zu ersten Maßnahmen aufgefordert, da wegen fehlender Feuerwehrezufahrten sogar die Nutzungsuntersagung für eine Wohnung im Raum stand.

In der am 08.01.2014 erfolgten Besprechung im Bauamt der Stadt Magdeburg (AZ 273 I-AFB/6311/13) erklärte der zuständige Mitarbeiter Herr XX, dass die weitere benötigte Feuerwehrezufahrt über das gegenwärtig noch unbebaute Grundstück im Rahmen der geplanten Bebauung realisiert werden solle (s. unser Schreiben vom 27.01.2014). Anlässlich eines vermeintlichen Ortstermins am 13.11.2015 hat nach Darstellung der Stadt Magdeburg ein Vertreter der Feuerwehr erklärt, dass diese Baulast Feuerwehrezufahrt in Richtung Spar-kasse nicht mehr erforderlich sei. Es wird auf die Anleiterprobe vom Dezember 2013 verwiesen. Diese hatte aber gerade ergeben, dass diese Feuerwehrezufahrt realisiert werden müsse, da allein die Zu- und Abfahrt über die Alexander-Puschkin-Straße nicht ausreichend sei. Mit Schreiben vom 12.08.2016 habe dann das Amt für Brand- und Katastrophenschutz diese Auffassung bestätigt. Dieses Schreiben liegt uns bis zum heutigen Tage nicht vor. In unserem Schreiben vom 08.07.2016 hatten wir aus haftungsrechtlichen Gründen um eine schriftliche Bestätigung gebeten, dass alle erforderlichen Rettungswege auch ohne diese Zufahrt vorhanden seien. Diese Erklärung liegt uns bis zum heutigen Tage nicht vor. Tatsache ist, dass die Baulast vorhanden und daher auch im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes so zu berücksichtigen ist, dass keinerlei Fakten geschaffen werden, die die Durchsetzbarkeit der Baulast in irgendeiner Weise beeinträchtigen. Hierfür ist die Stadt Magdeburg verantwortlich. Zudem ist nach unserem Kenntnisstand diese Feuerwehrezufahrt auch erforderlich. Mit Befremden haben wir zur Kenntnis nehmen müssen, dass die Stadt Magdeburg über unsere Belange in Vorortterminen entscheidet, bei denen die Wohnungseigentümergeinschaft weder beteiligt noch informiert wird. Im Übrigen

machen wir unser Schreiben vom 08.07.2016 zum Gegenstand unserer Ausführungen.

b) Abwägung:

Die Baulast gilt unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes. Eine bauliche Nutzung der von der Baulast belegten und gesicherten Fläche ist nicht zulässig. Die Belange der Eigentümergemeinschaft werden durch die B-Plan-Festsetzungen nicht nachteilig berührt. Die Belange des Rettungsverkehrs wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mit dem Ergebnis geprüft, dass keine Zufahrt über das B-Plan-Gebiet 216-2 erforderlich ist. Aufgrund der wiederum diesbezüglich vorliegenden Stellungnahme wurde der Sachverhalt dem zuständigen Bauordnungsamt übergeben. Die Klärung mit der Zielstellung der Löschung der nicht mehr erforderlichen Baulast, erfolgt parallel zur weiteren Bebauungsplanaufstellung.

Die bereits vorliegende Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist eindeutig und besagt, dass keine Zufahrtssicherung mehr im Bereich der Baulast erforderlich ist.

Die Klärung dieses Sachverhaltes steht jedoch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung, sondern steht im Zusammenhang mit der gültigen Baugenehmigung für das Vorhaben. Deshalb liegt die Zuständigkeit hierfür bei der Baugenehmigungsbehörde, welche den Schriftverkehr zur Prüfung erhalten hat.

Diese Stellungnahme wurde der Abwägung bereits unterzogen, das Abwägungsergebnis hat der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 1549-044(VI)17 bestätigt.

Die erneute Prüfung des Sachverhaltes ergibt keine neuen Aspekte.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH, Schreiben vom 14.11.2017:

a) Stellungnahme:

Die Verbringung des Niederschlagswassers ist wieder in den Planteil B zu integrieren. Diese war bei den bisherigen Entwürfen Bestandteil des Bebauungsplanes und muss dies zwingend weiterhin bleiben. Folgender Textteil ist in den Planteil B aufzunehmen:

„Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, zu verdunsten oder anderweitig lokal zu verbringen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.“ Unter Punkt 4.9 der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 25 das Entsorgungsunternehmen zu ergänzen. Richtig heißt es: „Die Planung von Baumstandorten ist mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.“ Die Belange der AGM mbH werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Planungen oder Maßnahmen, die für den Planbereich von Belang sein könnten, liegen nicht vor.

b) Abwägung:

Die Niederschlagsentwässerung ist einerseits im § 55 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes, weiterhin für die Landeshauptstadt in der Entwässerungssatzung geregelt. Die nachrichtliche Übernahme ist somit die sachlich und rechtlich korrekte Verfahrensweise, da die Entwässerungssatzung ebenso eine gültige und damit verbindliche Satzung darstellt, wie ein Bebauungsplan. Somit bedarf es keiner gesonderten textlichen Festsetzung im Planteil B.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 15.11.2017:

a) Stellungnahme:

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sollen - wie bisher verfolgt - die städtebauliche Aufwertung des Damaschkeplatzes, die Klärung der Bebaubarkeit in diesem Quartier, die Anbindung an die geschlossene Quartiersstruktur sowie die Sicherung der Erschließung der auszuweisenden Bauflächen geordnet werden. Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet Mischgebiets-flächen und eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Bisher sind die Flächen des Bebauungsplans nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Für alle Baugebiete außer im MI 1.1 bis MI 1.3 ist entsprechend den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Dies wird von der IHK Magdeburg begrüßt.

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 8. Juni 2017 sollen in diesen Mischgebieten die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie und Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und zoologischer Bedarf nicht zulässig sein. Dagegen soll die Betriebsform „Biomarkt“ ausdrücklich zulässig sein.

Nach Rücksprache mit dem Geschäftsstraßenmanagement für den Bereich Stadtfeld kann die Ansiedlung eines Biomarktes am geplanten Standort eine sinnvolle Ergänzung des Branchenmixes darstellen. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass auch der gewünschte Biomarkt nach wie vor außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen würde.

Zudem ist nicht abschließend geklärt, ob eine nachhaltige und langfristige Sicherung eines Biomarktes im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen kann. Sofern sich kein Betreiber für einen „Biomarkt“ findet, steht zu befürchten, dass ein üblicher Supermarktanbieter die Möglichkeit erhält, sich am geplanten Standort anzusiedeln.

Nach wie vor sind wir der Auffassung, dass im Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße Ladengeschäfte ansässig sind, die dazu beigetragen haben, am Standort einen funktionierenden Kiez entstehen zu lassen. Die IHK Magdeburg ist der Auffassung, dass es sich bei der Olvenstedter Straße um einen erhaltenswerten Kiez handelt, der darüber hinaus ein identitätsstiftendes Zugehörigkeitsgefühl in der Bevölkerung und den ansässigen Händlern auslöst. Die Errichtung des Supermarktes bringt die Gefahr mit sich, dass dieser Stadtteilcharakter verloren geht, die Bürger sich nicht mehr mit ihrem Kiez identifizieren und dass ein von der Händlerschaft befürchtetes Ladensterben einsetzt.

Oberstes Ziel sollte die Sicherung der Funktion des Nahversorgungsbereichs Olvenstedter Straße sein. In diesem Zusammenhang gilt es, die vorhandene Sortimentsstruktur zu erhalten, den Standort mit seinem Bestand an ansässigen Unternehmen zu sichern und eine Entwicklung zu gewährleisten. Perspektivisch kann somit die Attraktivität und Anziehungskraft der Olvenstedter Straße gestärkt und den Zielen des gültigen Magdeburger Märktekonzeptes entsprochen werden.

Insofern stimmt die IHK Magdeburg dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu.

#### b) Abwägung:

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten MI1.1 bis MI1.3 wurden erneut geändert. Grundlage dafür bilden einerseits die Rechtsgrundlagen der betroffenen planungsrechtlichen Belange, andererseits die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg“.

Die im Ergebnis der zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ eingegangenen Stellungnahmen erstellte aktuelle fachgutachterliche Untersuchung der GMA vom 19.04.2018 gibt die Empfehlung, die Festsetzungen des 4. Entwurfs nicht beizubehalten, da diese nicht rechtssicher und nicht eindeutig im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sind. Insbesondere ist es nicht durch das Planungsrecht „gedeckt“, einen Betriebstyp wie – Biomarkt – zuzulassen. Im Bebauungsplan können zwar einzelne Sortimentsgruppen zulässig oder nicht zulässig sein, nicht aber bestimmte Betriebstypen. Insofern wurde diese Betriebsform nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen des nunmehr vorliegenden 5. Entwurfs zum B-Plan Nr. 216-2.

Im aktualisierten Gutachten wurde der Untersuchungsraum so erweitert, dass auch die Magdeburger Innenstadt hinsichtlich der Auswirkungen mit untersucht wurde.

Das Gutachten kommt nach entsprechenden Berechnungen zur möglichen Umsatzverteilung zu dem Ergebnis, dass ein Lebensmittel-SB-Markt mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Magdeburger Innenstadt oder die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche hätte. Zwar wird von der Rechtsprechung und Kommentierung hinsichtlich der Regelungen der Baunutzungsverordnung weiterhin die grundsätzliche Vermutungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> für die Festlegung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufrechterhalten, allerdings ist dieser Sachverhalt gegenüber der konkreten, standortbezogenen Bewertung der jeweiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauNVO spezifisch zu bewerten.

Im Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> allgemein zulässig, im Bebauungsplan können abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Einschränkung der Sortimente in den Baugebieten MI 1.1 bis MI 1.3 wurden geändert. Grundlage dafür bilden einerseits die Rechtsgrundlage der betroffenen planungsrechtlichen Belange, andererseits die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme der GMA „Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg“.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gilt die Ansiedlungsbeschränkung in § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn diese Einzelhandelsbetriebe städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen, sind sie nur in Kerngebieten oder in den festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Gutachten der GMA kommt nach entsprechenden Berechnungen zur möglichen Umsatzverteilung zu dem Ergebnis, dass ein „Bio-Markt“ mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu keinen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führt. Insbesondere werden Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen. Zwar wird in der Rechtsprechung und Kommentierung hinsichtlich der Regelung der BauNVO weiterhin die grundsätzliche Vermutungsgrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Festlegung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufrecht erhalten, allerdings ist diese Vermutungsgrenze gegenüber der konkreten, standortbezogenen Bewertung der jeweiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauNVO spezifisch zu bewerten.

Die im Ergebnis der zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ eingegangenen Stellungnahmen erstellte fachgutachterliche Untersuchung der GMA vom 19.04.2018 gibt die Empfehlung, die Festsetzung - Beschränkung des Betriebstypes „Biomarkt“- des 4. Entwurfes nicht beizubehalten. Im Bebauungsplan können einzelne Sortimentsgruppen zulässig oder nicht zulässig sein, nicht aber bestimmte Betriebstypen. Insofern wurde die Betriebsform (Bio-Markt) nicht mehr Gegenstand der Festsetzung des nunmehr vorliegenden 5. Entwurfs zum B-Plan Nr. 216-2. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten MI1.1 bis MI1.3 bezieht sich nun auf die Zulässigkeit eines bestimmten Sortimentes. Eine branchenbezogene Verkaufsflächenobergrenze mit einer gleichzeitigen gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze - Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche und Festsetzung von Verkaufsobergrenzen für bestimmte Sortimente ist zulässig, urteilte das OVG Nordrhein-Westfalen am 29.05.2009 -7 D 51/08.NE. Allgemein zulässig in den Baugebieten MI 1.1 bis MI 1.3 sind nun Einzelhandelsbetriebe mit einem ökologischen/biologischen erzeugten Sortiment. Die Verkaufsflächen müssen durch ökologische/biologische Lebensmittel besetzt sein. Diese ökologischen/biologischen Lebensmittel beziehen sich insbesondere auf Produkte, welche unter die EG-Öko-Basisverordnung (EG) Nr. 834/2007 vom 28. Juni 2007 über die ökologisch/biologische Produktion und die Kennzeichnung -EU-Biosiegel- von ökologisch/biologischen Produkten fallen. Neben diesen Produkten dürfen sich auch Produkte der Bio-Anbauverbände in das Sortiment einfügen. Diese Bio-Anbauverbände vergeben eigene Logos und haben einen höheren Anspruch an den ökologischen Landbau. Es können maximal 100 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für folgende Bio-Erzeugnisse zur Verfügung stehen: Drogerie-artikel, Nahrungsergänzungsmittel, Babynahrung- und Babypflege, Naturtextilien für Babys, Kinder, Damen und Herren.

Mit dem 5. Entwurf zum B-Plan erfolgt nunmehr die gesonderte Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem ökologischen/biologischen Sortiment.

Somit sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Vermutungsgrenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Nach dem aktuell vorliegenden Gutachten der GMA kann im Einzelfall auch ein SB-Markt bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein, da gemäß Gutachten keine nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsstrukturen ausgehen würden.

Mit dem 5. Entwurf erfolgt eine Begrenzung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente auf die Größe von 100 m<sup>2</sup> gemäß dem Betriebstyp „Magdeburger Laden“ und auf die Sortimente, die nicht zum täglichen und periodischen Sortiment zählen (nicht zulässig: Apothekerwaren, Zeitschriften, Blumen und Zoologischer Bedarf, Drogeriewaren nur als ökologisch/biologisch erzeugtes Sortiment). Dies erfolgt einerseits auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 1453-042(VI)17 zum 4. Entwurf, nach welchem diese Sortimente ausdrücklich nicht zulässig sein sollen, andererseits in Umsetzung der Regelungen der Ergänzungen des Magdeburger Märktekonzeptes zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die gemäß 4. Entwurf vorgesehene Zulässigkeit der Sortimente Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreiwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt eine innenstadtypische Größenordnung und Sortimentsstrukturen von Ladengeschäften dar, die an der Olvenstedter Straße in den geplanten Mischgebieten MI 1.1 bis MI 1.3 nicht zulässig sein sollen. Deshalb wurde mit dem 5. Entwurf diese Sortimente auf den für derartigen lagen vorherrschenden Betriebstyp „Magdeburger Laden“ beschränkt. Die Zulässigkeit dieser Läden kommt auch dem Wunsch des Erhalts des „Kiezcharakter“ im Sinne des Stadtratsantrages zum 4. Entwurf entgegen, kann doch durch weitere Läden dieser Sortimente und Größenordnung die Attraktivität des benachbarten Nahversorgungsbereichs gesteigert und die Angebotsvielfalt erhöht werden. Diese neue Festsetzung ist somit standortgebunden auf die betreffende Lage im Stadtteil Stadtfeld Ost und durch die Beschlussfassung des Stadtrates in Wahrnehmung der gemeindlichen Planungs-hoheit begründet.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.5 Schreiben Investoren für Baugebiet MI3 vom 21.06.2018:

a) Stellungnahme:

Bezugnehmend auf den 4. Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 216-2 Westlich Damaschkeplatz möchten wir folgende Stellungnahme einreichen:

Wir schlagen vor, die Festsetzung 4.1 „Im Baugebiet MI3 wird für Neubebauung entlang der Michael-Lotter-Straße eine Mindestgebäuelänge von 40 m festgesetzt...“ nicht umzusetzen und diese Festsetzung aus dem Entwurf zu entfernen.

Als Begründung führen wir an:

Bei einer Gebäuelänge von 40 m ist ein auf die geplante Nutzung des Gebäudes am Standort zugeschnittener Planungsentwurf nicht umsetzbar. Eine Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund der auf der Südseite des Gebäudes angeordneten Balkone und des dort vorgesehenen Nebeneinganges nicht möglich. Eine alternative Bebauungslösung für einen Teilabschnitt des betreffenden Gebietes haben wir erarbeitet und stellen Ihnen diese in der Anlage vor. (Bild im Abwägungskatalog Seite 11)

b) Abwägung:

Die Festsetzung zur besonderen Bauweise (mindestens 40 m Gebäuelänge) im Baugebiet MI3 wurde unter Beachtung der Teilung des vormals zusammenhängenden Grundstücks und zweier Investorenplanungen für die entstandenen Teilgrundstücke nochmals geprüft. Im Ergebnis kann dem gewünschten Entfall der Gebäuelänge von mindestens 40 m zugestimmt werden. Im 5. Entwurf zum B-Plan ist offene Bauweise festgesetzt, die maximal 50 m lange Baukörper, aber auch kleinere Gebäuelängen ermöglicht.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird 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

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

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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 Frau Mrochen, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	01.11.2018
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat beschloss am 14.09.2017 eine Zwischenabwägung zu allen bis dahin im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie den 4. Entwurf des B-Planes. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 12.10. bis 13.11.2017. Parallel zu dieser Auslegung wurden die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Abwägung zur Überarbeitung der Planungsinhalte führten. Somit wurde die Erstellung eines 5. Entwurfs erforderlich.

Mit den Beschlussfassungen zum 5. Entwurf (DS0296/18) und zur erneuten Zwischenabwägung zu den Stellungnahmen zum 4. Entwurf des B-Planes wird das Verfahren zu Aufstellung des B-Planes Nr. 216-2 weitergeführt.

**Anlagen:**

DS0295/18 Anlage 1: Abwägungskatalog