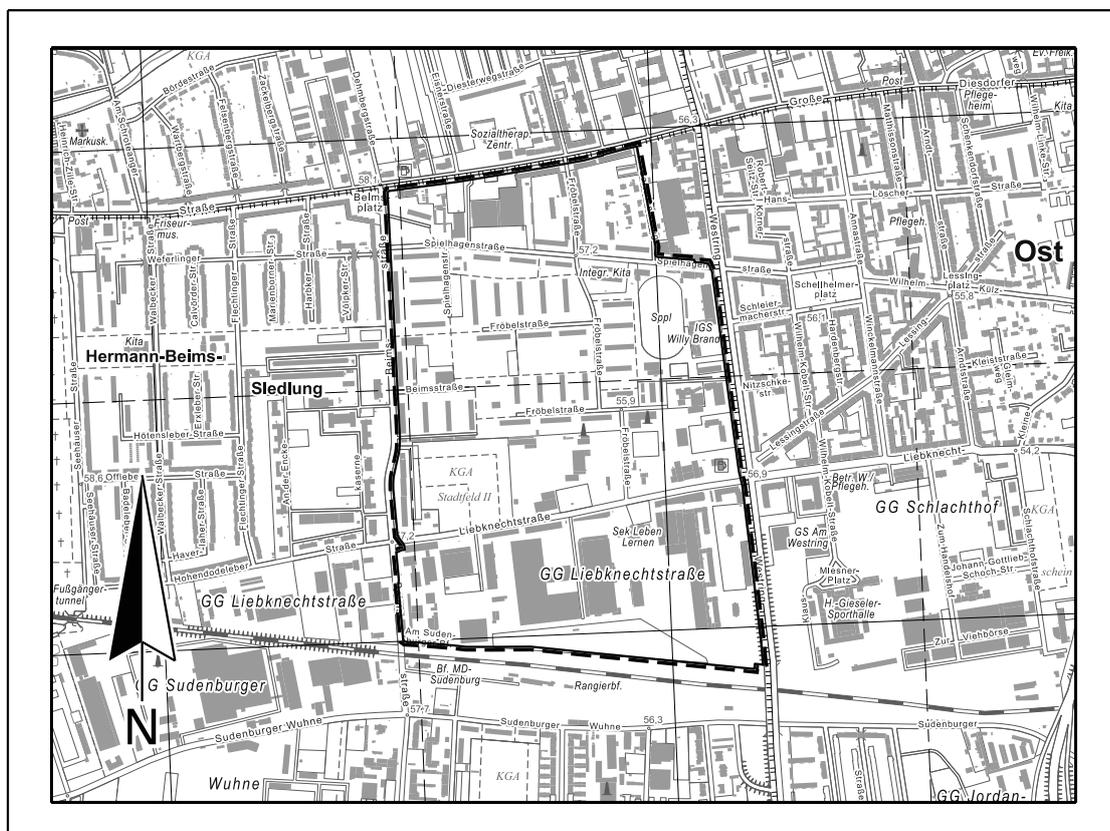


## Begründung zum Entwurf

## des einfachen Bebauungsplans Nr. 315-3

## GROSSE DIESDORFER STRASSE / LIEBKNECHTSTRASSE

Stand: Januar 2023



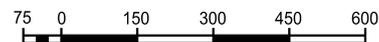
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2023

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis	2
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Rechtliche Rahmenbedingungen	4
4. Städtebauliche Einordnung, Bestand	5
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1. Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept“	7
5.2. Veränderungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes	7
5.2. „Magdeburger Märktekonzept 2030“ zum Stadtteil Stadtfeld Ost	7
5.3. „Magdeburger Märktekonzept 2030“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben	7
5.4. Begründung der Festsetzungen	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
7. Umweltbelange	10
8. Anpassung an den Klimawandel	10
9. Planverwirklichung	11
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	11

## **1. Planungserfordernis**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2006 wurde den Gemeinden ein neues Steuerungsinstrument zur Ansiedlung des Einzelhandels ermöglicht. Mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden.

Die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB sowie die Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB und die Beachtung des vom Stadtrat im Mai 2021 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage zur Einzelhandelssteuerung, namentlich: „Magdeburger Märktekonzept 2030“, sind als wesentliche Grundsätze der Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels insbesondere zu berücksichtigen.

Der Erhalt oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden wird ausdrücklich auch in der Ermächtigungsgrundlage für den Inhalt eines Bebauungsplanes zur Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels gem. § 9 Abs. 2a BauGB hervorgehoben. Um die Zentrenhaltung und -entwicklung zu unterstützen, ist es erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, auszuschließen bzw. zu beschränken. Die Bebauungsplanaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um das „Magdeburger Märktekonzept 2030“ zielgerichtet umzusetzen. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße/Liebknechtstraße“ soll insbesondere das Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße, das Nahversorgungszentrums Beimsplatz/ Spielhagenstraße und des sich in mittelbarer Nähe befindlichen Nahversorgungszentrums Schlachthof für eine verbrauchernahe Versorgung gestärkt werden. Somit wird ein wichtiger Beitrag für eine wohnungsnah Grundversorgung geleistet. Im Geltungsbereich selbst befindet sich eine Teilfläche des Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße.

Im restlichen Plangebiet soll Einzelhandel unzulässig sein.

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße/Liebknechtstraße“ handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich.

Der hier in Rede stehende Geltungsbereich verfügt bisher über keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Ohne derartiges verbindliches Baurecht ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB im Plangebiet Einzelhandel bis zur Großflächigkeit grundsätzlich zulässig. Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich insbesondere daraus, dass nur damit der bislang bestehende bauplanungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet so verändert werden kann, dass das Erreichen der zugrunde liegenden Ziele der Stadt - und damit auch die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist. Eine Verdrängung bereits etablierter und der verbrauchernahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe ist zu erwarten, wenn die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Umfeld, aber

außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, die den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen können, nicht ausgeschlossen würde.

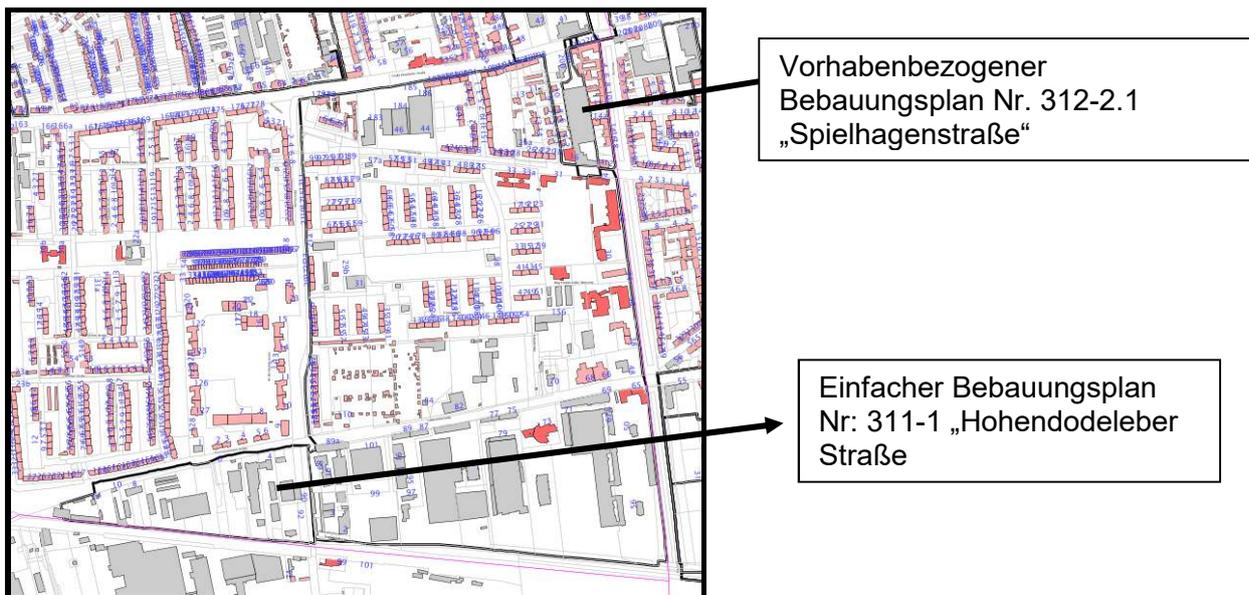
In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches (Plangebietes) fest. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stadtfeld Ost. Die räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich an der Erforderlichkeit des städtebaulichen Regelungsbedarfes.

Das Plangebiet liegt in der Flur 144, 337, 344 und 345. Es hat eine Größe von ca. 62 ha. An der südwestlichen Grenze schließt teilweise der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 311-1 „Hohendodeleber Straße“ an. Dieser enthält ebenfalls nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben.

Im Norden grenzt teilweise der vorhabenbezogene Bebauungsplan 312-2.1 „Spielhagenstraße“. Dieser Bebauungsplan überschneidet teilweise den Geltungsbereich und befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.



Der Geltungsbereich des B-Planes 315-3 wird wie folgt umgrenzt:

Im **Norden**: durch die Südgrenze der Flurstücke 90/1, 10014, 10013 und 10012 der Flur 337 sowie 10053 der Flur 346 (südliche Straßenbegrenzung der Großen Diesdorfer Straße);

Im **Osten**: durch die Ostgrenze der Flurstücke 3654, 3568/79, 3569/79, 3337/79, 3315//79, 79/1, 3239/79, 3235/79 der Flur 345 (östliche Straßenbegrenzung der Straße Gartenheimweg), die Nordgrenze des Flurstückes 10047 der Flur 345 (nördliche Straßenbegrenzung der Spielhagenstraße), eine Verbindungslinie vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1075/82 zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 10027, das Flurstück 10047 querend, durch die Westgrenze des Flurstückes 10027, eine Verbindungslinie vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 150/15 (Flur 345) zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 3683 (Flur 144), das Flurstück 3469/194 (Flur 144) und 2/39 (Flur 344)

querend, der Ostgrenze des Flurstückes 3683, der Westgrenze des Flurstückes 10048;

**Im Süden:** durch die Südgrenze der Flurstücke 2/30, 2/27, 1/8, 1/12, 10010, 10009, 1/28, 1/29 der Flur 144 sowie 10030, 10044, 10152, 6503, 10124, 10111 der Flur 344 (Bahnbegrenzung der Bahnlinie Magdeburg-Braunschweig);

**Im Westen:** durch die Westgrenze der Flurstücke 10111, 10110, 10071, 10046, 10127, die Süd- und Ostgrenze der Flurstücke 10133 und 10132 (alle Flur 344), eine Verbindung vom nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 10128 (Flur 344) zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1464/190 (Flur 337), das Flurstück 10051 (Flur 344) querend, die Westgrenze der Flurstücke 1462/173 und 1460/173 (Flur 337), die Ostgrenze der Flurstücke 1459/175, 174/2, 1398/168 und 1314/174 sowie deren Verlängerung bis zur Westgrenze des Flurstückes 1402/174.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 315-3 „Große Diesdorfer Straße/Liebknechtstraße“ wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche, als Gewerbefläche, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Der einfache Bebauungsplan ergänzt lediglich den sich weiterhin überwiegend aus § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsrahmen (Einfügung von Vorhaben in den unbeplanten Innenbereich) hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB verfolgen den Anspruch, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben so zu regeln, dass keine negativen Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche entstehen.

Für die Aufstellung kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewendet werden, da weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-

Gebieten. Entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **4. Städtebauliche Einordnung, Bestand**

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld West. Es orientiert sich westlich an der Beimsstraße, östlich an der Straße Gartenheimweg und des Westrings, nördlich an der Großen Diesdorfer Straße und südlich an der Liebknechtstraße.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets, zwischen dem Beimsplatz und der Fröbelstraße, befindet sich teilweise das Nahversorgungszentrum Beimsplatz/Spielhagenstraße. In den vergangenen Jahren konnten sich hier diverse Einzelhandelsunternehmen ansiedeln. Neben dem Rewe, dem Netto, Rossmann, reno und Jysk (ehem. Dänischen Bettenhaus) gibt es noch mehrere Dienstleitungen.

Südlich der Spielhagenstraße, an das Nahversorgungszentrum Beimsplatz/Spielhagenstraße angrenzend, befindet sich der Wohnkomplex Spielhagenstraße aus den 1960er Jahren.

Die Grundstücke nördlich der Liebknechtstraße sind sehr unterschiedlich genutzt. An die straßenbegleitende mehrgeschossige Wohnbebauung der Beimsstraße schließen sich Kleingartenanlagen sowie ein fast vollständig versiegeltes aber nur anteilig bebautes Areal an (ehemals VEB Kraftverkehr). Die derzeitige Nutzung besteht aus einem Betriebshof des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes, einer Autovermietung und Auto- und Lkw-Waschanlage mit Serviceanlagen, einer Automatentankanlage für Lkw und einer Lkw-Werkstatt. Weiterhin sind kleine Gewerbetriebe, welche Dienstleistungen anbieten und ein Asia-Imbiss etabliert. Im Jahr 2020 wurde eine ambulante Pflegeeinrichtung für Demenzkranke errichtet.

Der Abschnitt zwischen der Fröbelstraße und dem Westring weist eine Versorgungsanlage (Heizhaus), ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, eine Tankstelle und eine Behindertenwerkstatt auf.

Der südliche Bereich des Plangebiets weist einen relativ hohen Anteil an bebauter Fläche auf. Die zwischen den dreißiger und siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichteten Produktions- und Verwaltungsgebäude wurden zum Teil baulich ergänzt und sind überwiegend genutzt (Armaturenfertigung, CNC-Bearbeitung, Asia-Großmarkt, berufsbildende Schule sowie kleinere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe). Lediglich im Osten des Gebietes gibt es einen Abschnitt mit leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Armaturen- und Maschinenfabrik Polte, zuletzt als Amts- und Arbeitsgericht genutzt.

Insgesamt beinhaltet das Plangebiet mehrere potentielle Flächen, die aufgrund ihrer Lage für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsmärkte für potentielle Investoren interessant sind, jedoch den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes zuwiderlaufen würden.

Das sich teilweise im Geltungsbereich befindliche Nahversorgungszentrum soll der wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgung dienen. Der vorhandene Nahversorger und die diesen ergänzenden Läden befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist sowohl vom Individualverkehr über den Westring, die Große Diesdorfer Straße als auch vom ÖPNV durch Straßenbahn- und Buslinien sehr gut erschlossen.

#### **5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### 5.1. Grundlagen gemäß „Magdeburger Märktekonzept 2030“

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche. Rechtsgrundlage für die getroffenen Festsetzungen ist § 9 Abs. 2a BauGB. Dieser Paragraph enthält den ausdrücklichen Hinweis auf die Berücksichtigung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6

Nr. 11 BauGB. Ein solches gesamtstädtisches Konzept liegt für die Landeshauptstadt Magdeburg vor. Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Die letzte Aktualisierung (2007) wurde am 14.02.2008 durch den Stadtrat bestätigt. Es soll vorrangig die oberzentrale Funktion der Magdeburger Innenstadt sichern und ausbauen und die (Nah-)Versorgung in den Stadtteilen gewährleisten.

Das „Märktekonzept“ wurde aufgrund von gravierenden Veränderungen der Rahmenbedingungen der Einzelhandelstätigkeit und der Entwicklung im Einzelhandel in den zurückliegenden Dekaden überarbeitet und vom Stadtrat in der Fassung der Überarbeitung im Mai 2021 als „Magdeburger Märktekonzept 2030“ beschlossen.

Es sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf der Basis eines Sortiments- und Standortkonzeptes, sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen auf geeignete Lagen zu konzentrieren.

Das Standortkonzept sieht dabei die Festlegung von Standorten zur Konzentration und Weiterentwicklung des Einzelhandels vor. Mit der Überarbeitung des Märktekonzeptes wurden die dreistufige Zentrenhierarchie (Zentrenkategorien Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche) um zwei Kategorien (Nahversorgungslage und Nahversorgungsstandort) erweitert.

Das Sortimentskonzept beinhaltet die Festlegung der Sortimente, die für zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich sind, da das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft eine zusätzliche Belebung der Standortlagen begründet.

Die Liste der zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente (auch im Planteil B ausdrücklich aufgelistet) ist ortsspezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt und überarbeitet worden und im „Magdeburger Märktekonzept 2030“ niedergelegt. Auf der nachfolgenden Seite ist die Sortimentsliste aufgeführt.

#### Sortimentsliste

<b>Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Aufzählung)</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Aufzählung)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren</li> <li>▪ Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren</li> <li>▪ Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf</li> <li>▪ Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>▪ Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>▪ Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel</li> <li>▪ Schuhe, Lederwaren</li> <li>▪ Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und –schuhe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möbel-, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/Badeeinrichtungen, Matratzen</li> <li>▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente</li> <li>▪ Elektroinstallation, Leuchten</li> <li>▪ Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf</li> <li>▪ Teppiche/ Bodenbeläge/ Fliesen</li> <li>▪ Tapeten, Farben, Lacke</li> <li>▪ Auto- und Motorradzubehör</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele</li><li>▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)</li><li>▪ Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte</li><li>▪ Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel)</li><li>▪ Antiquitäten, Kunst, Galerie</li><li>▪ Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren/Wolle; Gardinen und Zubehör</li><li>▪ Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck</li><li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li><li>▪ Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)</li><li>▪ Fahrräder</li></ul> <p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren</li><li>▪ Drogeriewaren</li><li>▪ Apothekenwaren</li><li>▪ Schnittblumen</li><li>▪ Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf</li><li>▪ Zeitschriften, Schreibwaren</li></ul>	
---	--

## 5.2 Veränderungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes

Entsprechend der Überarbeitung des Magdeburger Märktekonzeptes 2030 werden

1. die Sortimente an die Überarbeitung angepasst,
2. Veränderung der Teilbereiche vorgenommen,
3. die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche übernommen und
4. der Bereich des Gewerbegebietes neu definiert.

## 5.3. „Magdeburger Märktekonzept 2030“ zum Stadtteil Stadtfeld West

Entsprechend der Veränderungen im Märktekonzept ist im Stadtteil Stadtfeld West folgende Zentrenstruktur vorhanden.

Der Standort „Beimsplatz/Spielhagenstraße“ (teilweise) ist als Nahversorgungszentrum und der Einzelhandelsbetrieb Norma an der „Großen Diesdorfer Straße“ (Ecke Seehäuser Straße) als Nahversorgungsstandort eingestuft.

## 5.4. „Magdeburger Märktekonzept 2030“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben

§ 1 Abs. 9 BauNVO regelt: „Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 – 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

Dies bedeutet, dass verschiedene Anlagentypen festgesetzt werden können. Der Anlagentyp muss aus städtebaulichen Gründen hinsichtlich seiner Größe definiert werden, welche keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche mit sich bringt, sondern für die unmittelbare Nachbarschaft eine Ergänzung der verbrauchernahen Versorgung leistet. Unter dem Aspekt rechtssicherer Festsetzungen in Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die Definition dieses Anlagentyps, spezifisch auf die örtlichen Gegebenheiten und regionalen städtebaulichen Bedingungen bezogen, erforderlich.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg (GMA) führte im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg eine Untersuchung zur möglichen Revitalisierung der kleinflächigen Läden und Dienstleistungsbetriebe in Erdgeschoss von Wohnhäusern durch. Ziel war dabei die Untersuchung hinsichtlich der Größenordnung eines nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung festsetzungsfähigen Anlagentyps für einen kleinflächigen Laden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die meisten kleinflächigen Läden oder Dienstleistungsbetriebe in Magdeburg nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigen. Aus dieser Analyse wurde der Anlagentyp „**Magdeburger Laden**“ herausgearbeitet. Dieser Anlagentyp wurde im Stadtrat am 05.07.12 als ergänzende Handlungsgrundlage für die Steuerung des Einzelhandels beschlossen (Beschluss-Nr. 1399-50(V)12).

Mit der Überarbeitung des Märktekonzeptes wurden Anforderungskriterien für die Zulässigkeit erarbeitet. Dabei wurde eine Leitlinie für die Überprüfung der Zulässigkeit an den Standort (Lage) und die Sortimente geknüpft. Diese Leitlinie orientiert sich an der Einstufung des Baugebietes nach der BauNVO.

#### 5.5. Begründung der Festsetzungen

Mit der Planaufstellung und den entsprechenden Festsetzungen für das Plangebiet erfolgt eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unter den städtebaulichen Zielen der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung.

Beimsplatz/Spielhagenstraße (teilweise im Plangebiet) ist als Nahversorgungszentrum und der Einzelhandelsbetrieb Norma an der Großen Diesdorfer Straße (Ecke Seehäuser Straße- nicht im Plangebiet) als Nahversorgungsstandort eingestuft.

Um das Nahversorgungszentrum „Beimsplatz/Spielhagenstraße“ (teilweise im Plangebiet) und den Nahversorgungsstandort „Große Diesdorfer Straße“ (außerhalb des Plangebietes) zu schützen, sind für das Plangebiet (Nahversorgungszentrum Beimsplatz/Spielhagenstraße) sowohl Beschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten notwendig als auch die Beschränkung der Größe hinsichtlich ihrer Ausdehnung.

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

##### Bereich 1:

Dieser Bereich umfasst teilweise den Bereich des Nahversorgungszentrums „Beimsplatz/Spielhagenstraße“.

Im Bereich 1 ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, siehe Punkt 5.1, nur bis zur Schwelle des sogenannten „**Magdeburger Ladens**“ mit einer Größe von maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig.

Merkmale des Anlagentyps „Magdeburger Laden“ sind:

- Hauptsortimente: nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (siehe Magdeburger Sortimentsliste)
- Lage: städtebaulich integriert, vermehrt in Wohn- und Mischgebieten nicht gewerblicher Prägung
- Größe max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Traditionell als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern; in Großwohnsiedlungen oftmals Teil einer kleinen Ladenzeile

Die allgemeine Zulässigkeit begründet sich in der Lage in einer Nahversorgungslage. Durch die Agglomeration mit den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wird der Standort als Nahversorgungszentrum gesichert.

Im Bereich 1 ist der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Punkt 5.1) als nicht großflächiger Einzelhandel (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nach Einzelfallprüfung im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig. Damit wird garantiert das durch die Einzelfallprüfung Auswirkungen auf die festgesetzten Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Vorhandene rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe unterliegen dem Bestandsschutz.

#### Bereich 2:

Der Bereich 2 definiert sich durch die Lage außerhalb des Nahversorgungszentrums „Beimsplatz/Spielhagenstraße“ (Bereich 1) und außerhalb des Gewerbegebietes (Bereich 3).

In diesem Bereich befinden sich Freiflächen die durchaus attraktiv für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sind. Eine solche Ansiedlung würde jedoch den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes zuwiderlaufen und könnte die bestehenden Einzelhandelslagen, insbesondere das Nahversorgungszentrum „Beimsplatz/Spielhagenstraße“ gefährden. Daher ist es notwendig, angemessene Festsetzungen bezüglich der Möglichkeiten für Einzelhandelsnachnutzungen – oder Neubauten zu treffen.

In diesem Bereich sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden. Unterlagerungen und eventuelle Neubebauungen mit Einzelhandelsbetrieben sollen entsprechend des Magdeburger Märktekonzeptes 2030 vorrangig in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

Vorhandene rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe unterliegen dem Bestandsschutz.

#### Bereich 3

Der Bereich 3 definiert sich durch die Lage südlich der Liebknechtstraße. Die hier vorhandenen Gebäude sollen weiterhin ihrer primären Funktion entsprechen. Eine Veränderung würde einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Magdeburg zuwiderlaufen. Daher sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) Eigenproduktion und weiter be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) im Gebiet ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

Voraussetzungen:

1. unmittelbarer baulicher und betrieblicher Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbetriebes,
2. die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet und
3. das Warenangebot besteht aus eigener Herstellung oder aus Produktionen, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden.

Vorhandene rechtmäßig errichtete Einzelhandelsbetriebe unterliegen dem Bestandsschutz.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die Einschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke können für die Vielzahl aller weiteren zulässigen Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB verwendet werden. Es erfolgt eine Einschränkung des Grundeigentums in Bezug auf den Einzelhandel und ist in Relation zum verfolgten städtebaulichen Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung verhältnismäßig.

Die Einschränkung ist entschädigungslos möglich. Vielmehr ist sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes 2030“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebaulich erforderlich.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, auch eine verbrauchernahe Versorgung und damit die städtebauliche Qualität des Plangebietes, auch als zukünftigem Wohnstandort bzw. Gewerbestandort.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben, außer für Einzelhandel, unberührt da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

## **7. Umweltrechtliche Belange**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen. Da hier ein einfacher B-Plan aufgestellt wird, sind keine umweltrechtlichen Belange unmittelbar berührt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

## **8. Anpassung an den Klimawandel**

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl

durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Aufstellung des B-Planes ist nicht klimarelevant, da hierdurch keinerlei Baumaßnahmen vorbereitet oder ausgelöst werden.

Das Ziel der einfachen B-Pläne zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist jedoch mittelbar positiv auf die Klimabelange zu bewerten, da mit der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung für kurze Wege gesorgt wird und Verkehr vermieden wird.

## **9. Planverwirklichung**

Die Planverwirklichung obliegt den jeweiligen Eigentümern. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit die Festsetzungen der B-Pläne dies ermöglichen.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten**

Mit der Planrealisierung fallen keine Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen, Grünflächen oder Ausgleichsmaßnahmen an. Somit entstehen auch keine Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg.

Auch für Grünflächen, Spielplätze, Gemeinbedarfsflächen o.ä. gibt es keine Folgekosten mit Bezug zur Planaufstellung.

Die Einschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben außer Einzelhandel unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

Es erfolgt eine Einschränkung des Grundeigentums nur in Bezug auf den Einzelhandel und ist in Relation zum verfolgten städtebaulichen Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung verhältnismäßig.

Die Einschränkung ist entschädigungslos möglich. Vielmehr ist sie zur Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes 2030“ in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebaulich erforderlich und geboten.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aller Betroffenen sichert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Schutz zentraler Versorgungsbereiche, auch eine verbrauchernahe Versorgung und damit die städtebauliche Qualität des Plangebietes, auch als zukünftigem Wohnstandort und Gewerbestandort.