

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Ziel und Zweck der Planung	2
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	2
4. Übergeordnete Planungen	2
5. Verfahren	4
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand, Geltungsbereich	4
7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne	5
7.1. Städtebauliches Konzept	5
7.2. Art der Nutzung	5
7.3. Anpassung an den Klimawandel	7
8. Umweltrechtliche Belange	7
9. Planverwirklichung	7
10. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten	7

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.,
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an das kürzlich neu beschlossene, aktualisierte „Magdeburger Märktekonzept“ anzupassen.

Die grundsätzliche Zielstellung dieses B-Planes, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und die bestehenden Versorgungslagen zu sichern, zu stärken und zu entwickeln, bleibt bestehen.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Derzeit beinhaltet der B-Plan zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben Formulierungen zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die veraltet und nicht mehr aktuell sind. Am 06.05.2021 beschloss der Stadtrat die Fortschreibung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ als Handlungsgrundlage für weitere Planungen. Die darin enthaltene Zuordnung von zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist insofern in die B-Pläne zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufzunehmen.

Damit besteht ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Da mit den einfachen B-Plänen keine Art der Nutzung festgesetzt wird, besteht hier keine Anpassungspflicht.

Eine übergeordnete Fachplanung stellt jedoch das „Magdeburger Märktekonzept“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar. Die B-Plan-Änderung dient der Anpassung an die hier enthaltenen städtebaulichen Ziele und Inhalte.

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.“

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.

Die letzte aktualisierte Fassung wurde am 06.05.2021 durch den Stadtrat beschlossen.

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, Reformwaren Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren Schnittblumen Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf Bekleidung, Baby-/Kinderartikel Schuhe, Lederwaren Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe) Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele Elektrogroßgeräte (weiße Ware) Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel Antiquitäten, Kunst, Galerie Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck	Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/Badeinrichtung, Matratzen Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente Elektroinstallation, Leuchten Pflanzen und Zubehör, Gartenbedarf Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen Tapeten, Farben, Lacke Auto- und Motorradzubehör

Musikinstrumente, Musikalien Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.) Fahrräder	
--	--

5. Verfahren

Die Planaufstellung ist ein mehrstufiger Prozess nach Maßgabe des Baugesetzbuches und unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie verschiedener anderer Planungsträger und Behörden.

Der zu ändernde Bebauungsplan ist seit vielen Jahren rechtsverbindlich. Da keine grundsätzlich neuen Inhalte mit der Planänderung verbunden sind, sondern nur eine Anpassung der jeweiligen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente vorgenommen werden soll, kann das Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, es soll weiterhin zentrenrelevanter Einzelhandel in verschiedenen Stadtbereichen ausgeschlossen werden, um vorhandene Nahversorgungs- und Stadtteilzentren zu stärken und damit die verbrauchernahe Versorgung zu sichern.

Von frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Ebenso wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Umweltbelange sind von der Planänderung nicht berührt.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wird gleichzeitig der Entwurf des B-Planes beschlossen. Nach diesem Beschluss sind die Beteiligungen der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geplant.

Die Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf der B-Plan-Änderung führte zum Erfordernis der Erstellung eines 2. Entwurfs der B-Plan-Änderung. Mit einer Zwischenabwägung und dem Beschluss zur Auslegung eines 2. Entwurfs wird das Änderungsverfahren fortgeführt.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestand, Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche ist dem Innenbereich zuzuordnen. Es handelt sich um gewerblich genutzte, bebaute Bereiche.

Im Teilbereich 2 bestehen zwei Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Der Genehmigungsstatus ist unklar, es handelt sich um einen Getränkefachmarkt und um eine sogenannte „Spargelhalle“, hier wird vorrangig saisonales Obst und Gemüse gehandelt.

Nördlich grenzen an das Plangebiet die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 111-1 „Großer Silberberg“, und 111-1 „Großer Silberberg, 1. Änderung“, an. Im Süden grenzt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“, 1. Änderung, an. Im Osten grenzt der ebenfalls rechtsverbindliche B-Plan Nr. 111-3 „Lerchenwuhne“, 3. Änderung, an. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Außenbereich (Ackerflächen).

Mit der Änderung des B-Planes verbunden ist eine Präzisierung des Grenzbereichs. Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen, nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 111-1 „Großer Silberberg“ wurde der dortige Grenzverlauf minimal verändert. Damit verbunden ist eine Trennung des B-Plan-Gebietes 111-1A in zwei Teilbereiche. Diese Teilbereiche werden wie folgt umgrenzt:

Teilbereich 1:

Der östliche Teilbereich umfasst ausschließlich den Nordteil des Flurstücks 10001 der Flur 281 und wird umgrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks 10001;
- im Osten von der Ostgrenze des Flurstücks 10001;
- im Süden von der Südgrenze des Flurstücks 10000 und deren östlicher Verlängerung;
- im Westen von der Westgrenze des Flurstücks 10001.

Teilbereich 2:

Der westliche Teilbereich liegt in der Flur 281 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der Südgrenze des Flurstücks 10363 sowie der westlichen Verlängerung, die Flurstücke 10295, 10299 und 49/5 querend bis zur Ostgrenze des Flurstücks 49/6;
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 10298;
- im Süden durch die Nordgrenze des Flora-Parks (Flurstück 49/1 der Flur 281); weiter in westlicher Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 49/1 durch das Flurstück 49/6 bis zur Westgrenze des Flurstücks 49/6
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 49/6.

7. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne

7.1. Städtebauliches Konzept

Die B-Plan-Änderung dient ausschließlich der Aufrechterhaltung des städtebaulichen Ziels der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, so wie es schon bei der Aufstellung der verschiedenen sogenannten „Einzelhandelsbebauungspläne“ formuliert und war.

Um dieses Ziel weiterhin erreichen zu können, muss die Benennung der zentrenrelevanten Sortimente an das aktuelle „Magdeburger Märktekonzept“ mit seiner diesbezüglichen Formulierung angepasst werden.

7.2. Art der Nutzung

In den einfachen B-Plänen zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen werden ausschließlich Festsetzungen getroffen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt, es geht ausschließlich um die konkrete Benennung der jeweiligen Sortimente und ihre Verträglichkeit im Hinblick auf den Schutz der verbrauchernahen Versorgung. Wie in Kapitel 4 der Begründung aufgeführt, sind folgende Sortimente zentrenrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren
- Schnittblumen
- Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung, Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe)
- Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte

- Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien
- Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.)
- Fahrräder

Diese Aufzählung ersetzt zukünftig den letzten Absatz der Festsetzung im Planteil B. Die neue textliche Festsetzung lautet somit:

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen.

Nachfolgende Ausnahmen sind zulässig:

Zentrenrelevanter Einzelhandel, sofern der Verkauf von Waren im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ausgeübten Herstellungs-, Verarbeitungs- und Dienstleistungsgewerbe steht und die hierfür genutzte Fläche nur einen untergeordneten Teil der Gesamtbetriebsfläche umfasst,

Zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 10% der Verkaufsfläche – max. jedoch bis zu 400m².

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

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren; Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren; Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiwaren; Schnittblumen; Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf; Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Bekleidung, Baby-/Kinderartikel; Schuhe, Lederwaren; Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe); Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele; Elektrogroßgeräte (weiße Ware); Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte; Haushaltswaren (Geschirr, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel; Antiquitäten, Kunst, Galerie; Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen und Zubehör; Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck; Musikinstrumente, Musikalien; Campingartikel, Sportgroßgeräte (Surfboards, Hometrainer, Angelbedarf etc.); Fahrräder.

Die formulierten Ausnahmen dienen der Sicherung der Belange produzierender Gewerbebetriebe, die ggf. am Ort der Erzeugung einen Werksverkauf einrichten möchten. Ebenfalls ausnahmsweise sollen die sogenannten Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit ansonsten nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein, wie beispielsweise Bau- oder Gartenmärkte. Diese Ausnahmen stehen ebenfalls in Übereinstimmung mit dem aktualisierten „Magdeburger Märktekonzept“ und werden im gesamten Stadtgebiet angewendet.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel im Teilbereich 2 genießen keinen Schutzanspruch (siehe Kapitel 6.), über die bestehende Nutzung hinaus gilt für diese Grundstücke auch der weitgehende Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels.

Mit dem 2. Entwurf erfolgt für den Teilbereich 1 die Festsetzung einer Ausnahmeregelung für das Sortiment Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf. Parallel zum Änderungsverfahren wurde ein Bauantrag für eine Gartenfachmarkt eingereicht, welcher auch das betreffende Sortiment auf einer Fläche von ca. 900 m² handelt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bestand zum Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrags auf der Grundlage des § 30 BauGB, da der rechtsverbindliche B-Plan dieses Sortiment nicht als zentrenrelevant beinhaltete.

Für die Prüfung der Erforderlichkeit einer Zurückstellung des Vorhabens und die Vorbereitung der Abwägung wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme der

Auswirkungen bei Genehmigung des Vorhabens vorgenommen („Gutachterliche Stellungnahme zur Zentrenrelevanz einer Heimtierabteilung im geplanten Gartencenter Dehner am Standort Silberbergweg/ Florapark in der Stadt Magdeburg, BBE Handelsberatung, Uferstraße 21, 04105 Leipzig, 23.03.2022“). Diese Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass durch Umsatzverteilungen der bestehende „Fressnapf“ im benachbarten Florapark und die Baumärkte Hellweg an der Mittagstraße und Hornbach am Silberbergweg messbar betroffen wären.

Alle drei Handelseinrichtungen sind genehmigt als nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Damit genießen sie keinen Bestandsschutz im Sinne des städtebaulichen Belangs „Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“. Im Sinne der Gleichbehandlung und unter Beachtung der planungsrechtlichen Sachlage zum Zeitpunkt der Planung des Dehner Gartenfachmarktes wird deshalb die Änderung der Planung für berechtigt und unter Wichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange für sachgerecht bewertet.

7.3. 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 Änderung 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.

8. 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 geändert werden, sind keine umweltrechtlichen Belange unmittelbar berührt. Aufgrund der Verfahrensführung nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

9. Planverwirklichung

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

10. Wesentliche Auswirkung 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 Planänderung.

Für die jeweiligen Grundstückseigentümer ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung und Vermarktung der Grundstücksflächen, da das Spektrum zulässiger Nutzungen im Segment Einzelhandel eingeschränkt ist. Diese Einschränkung hinsichtlich der wirtschaftlichen Belange bzw. Eigentumsrechte der jeweiligen Grundstücksbesitzer wird für angemessen erachtet im Verhältnis zum Belang der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und gegenüber dem städtebaulichen Ziel des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB.