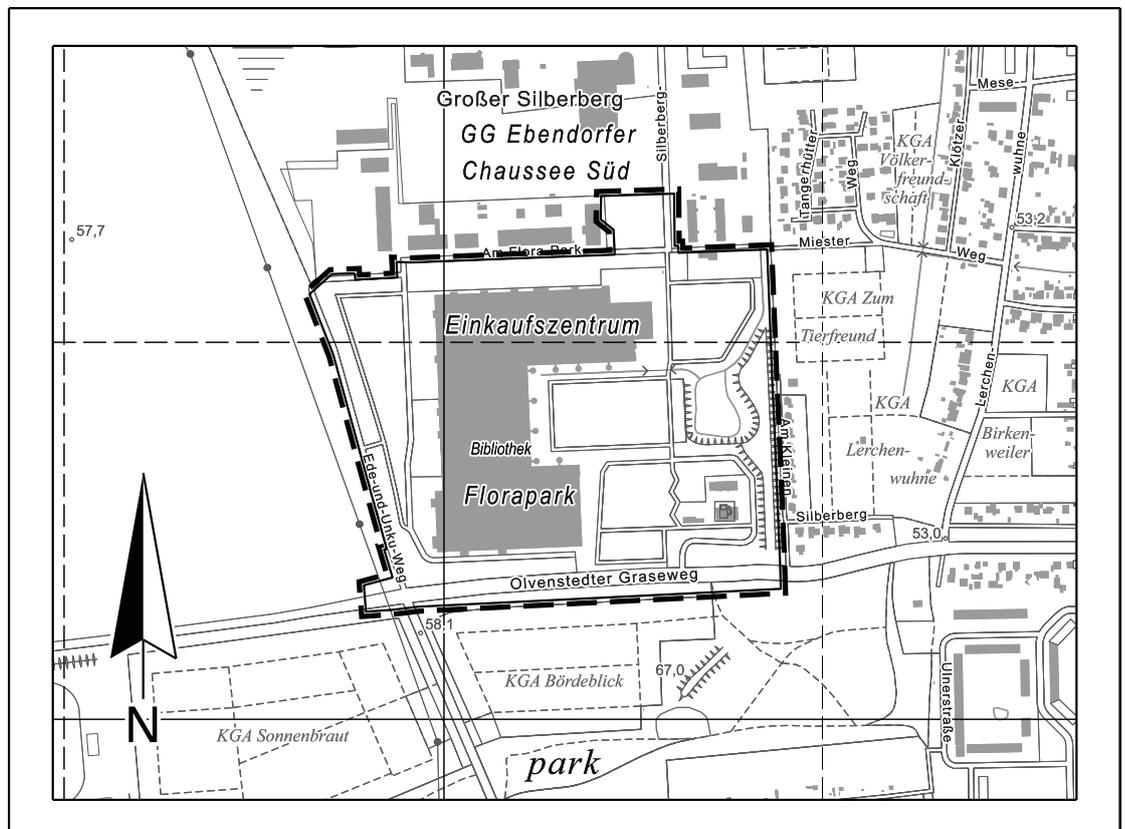


Begründung zum 5. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRISEWEG

Stand: November 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung	2
3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren	3
3.1. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.2. Übergeordnete Planung	3
3.3. Aufstellungsverfahren	4
4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand	5
5. Begründung der geänderten Festsetzungen	7
5.1. Magdeburger Märktekonzept	7
5.2. Weitere Fachgutachten	9
5.3. Bewertung des genehmigten Betriebszustandes	9
5.4. Begründung der Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung	14
7. Abwägung der betroffenen Belange	15

Anlage1: Bild Aufteilung Verkaufsflächen

Anlage 2: Gegenüberstellung des genehmigten Betriebszustands zur neuen Sortimentszuordnung nach „Magdeburger Modell“

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes 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. Allgemeine Ziele und Zwecke und Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ wurde Anfang der neunziger Jahre aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren auf der Basis gutachterlicher Untersuchungen detaillierte Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche sowie zu den einzelnen Sortimenten der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente getroffen worden. Der B-Plan ist seit Mai 1998 rechtsverbindlich.

Die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind veraltet. Die verwendeten Begriffe (z.B. Discount oder Koreawaren) sind rechtlich unbestimmt, die Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen zu den zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten weicht erheblich vom aktuellen Stand des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ab (siehe Anlage 1). Diverse Warengruppen sind als nicht zentrenrelevant eingestuft, die nach aktuellem Märktekonzept jedoch der Kategorie „zentrenrelevant“ zugeordnet sind. Zahlreiche innenstadtrelevante Waren sind durch die geltenden Bebauungsplanfestsetzungen gar nicht erfasst (z.B. Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Tiernahrung, Kunst, Galerie, Kurzwaren, Wolle, Optik).

Deshalb wurde 2008 ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2 eingeleitet.

Im Laufe der Nutzung des Einkaufszentrums erfolgten diverse Änderungen im Geschäftsbesatz der einzelnen Verkaufseinrichtungen durch Mieterwechsel und in Anpassung an die Marktsituation. Für größere Veränderungen (vorrangig betreffs des Sortiments Bekleidung, Schuhe, Sport) wurden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hierzu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Durch die veralteten Sortimentsbezeichnungen erfolgte im Rahmen der Genehmigung von Umnutzungen ein schleichender Prozess des Aufwuchses tatsächlich zentrenrelevanter Sortimente. Diese Tendenz soll durch die Anpassung der Festsetzungen an den genehmigten Betriebszustand einerseits und an das „Magdeburger Märktekonzept“ andererseits gestoppt werden.

Dies ist nur möglich durch die Weiterführung der laufenden Änderung des Bebauungsplanes. Dabei sind der Schutz der verbrauchernahen Versorgung im Umfeld, des Innenstadthandels mit seiner oberregionalen Zentralitätsfunktion sinnvoll und städtebaulich erforderlich. Andererseits sind die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Floraparkes zu würdigen und im Rahmen der Abwägung der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg gegenüberzustellen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, übergeordnete Planung, Aufstellungsverfahren

3.1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan 111-2 ist seit dem 29.12.1994 rechtsverbindlich. Ein erstes Änderungsverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.07.1996 eingeleitet, die 1. Änderung wurde mit Bekanntmachung am 15.05.1998 rechtsverbindlich.

3.2. Übergeordnete Planung

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

Zu berücksichtigen ist außerdem der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg. Hier ist die Funktion der Landeshauptstadt als Oberzentrum definiert. Danach wurde der Landeshauptstadt Magdeburg im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet, was die Schaffung und Sicherung von Standortvoraussetzungen u.a. für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels einschließt.

Aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 sind ebenfalls Vorgaben wie folgt zu beachten:

Nach Zielvorgabe Z 36 ist Magdeburg als Oberzentrum definiert. Nach Z 46 des LEP ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentren) an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Dieses Ziel wird eingehalten.

Z 47 des LEP gibt vor:

„Verkaufsflächen und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einkaufszentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.“ Dieses Ziel wird bei der Planänderung berücksichtigt.

Ebenfalls relevant sind Z 48 und Z 49 wie folgt:

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

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

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken.“

All diese Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes werden bei der Bebauungsplanänderung sachgerecht bewertet, geprüft und berücksichtigt.

Gemäß Ziel Z 50 des Landesentwicklungsplanes LEP 2010 dürfen Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zulasten

der innerstädtischen Standorte von zentrenrelevantem Einzelhandel führen. Dieses Ziel wird mit der laufenden Änderung des B-Planes berücksichtigt.

Das Magdeburger Märktekonzept aus dem Jahr 2007, zuletzt aktualisiert durch Beschluss des Stadtrates Nr. 909-032(VII)21 vom 06.05.2021, stellt die Entscheidungsgrundlage dar für Verwaltung und Politik der Stadt Magdeburg bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Als beschlossenes städtebauliches Konzept ist es nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

Das Magdeburger Märktekonzept setzt für den Florapark (wie für den Bördepark im Süden der Landeshauptstadt) aktuell folgenden Rahmen:

„Die beiden Standortlagen stellen in hohem Maße verkehrsorientierte Standorte dar, wobei beide Lagen „Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums“ aufweisen. Trotz dieser planerischen Funktion ist darauf hinzuweisen, dass die Einkaufszentren in ihrer Standortwertigkeit (vgl. Standortkonzept) der Magdeburger Innenstadt nachgeordnet sind.“

Quelle: Magdeburger Märktekonzept 2030 der Landeshauptstadt Magdeburg, Einzelhandelsentwicklungskonzept, 18.01.2021, S. 45

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

3.3. Aufstellungsverfahren

Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB kann Anwendung finden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zur Erschließung nicht grundsätzlich verändert. Es sind lediglich Änderungen im Bereich der textlichen Festsetzungen zu den Sortimenten innerhalb der Einzelhandelsnutzung des Sondergebietes geplant.

Im vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung verzichtet.

Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde mit Beschluss des Stadtrates am 06.11.08 eingeleitet. Der Entwurf der Änderung wurde öffentlich ausgelegt vom 16.01.09 bis zum 16.02.09. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt vom 12.12.08 bis zum 10.02.09.

Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Im Ergebnis der Abwägung erfolgten Veränderungen am Planinhalt, so dass eine erneute Entwurfsbearbeitung erforderlich wurde. Der zweite Entwurf und eine Zwischenabwägung wurden beschlossen am 26.05.11. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11.07. bis 11.08.11, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

In Auswertung dieser Stellungnahmen und aufgrund angestrebter Entwicklungen des Floraparkes über das zu diesem Zeitpunkt neue Centermanagement wurde eine erneute Überarbeitung der Planänderung notwendig. Eine Zwischenabwägung und ein 3. Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurden erstellt und am 06.11.14 vom Stadtrat beschlossen. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung erfolgten vom 26.11.14 bis zum 14.01.15. Die wiederum eingehenden Stellungnahmen führten zu weiteren Überarbeitungen der Planung und im Ergebnis der Abwägung zu einem 4. Entwurf zur B-Plan-Änderung und einer erneuten Zwischenabwägung, welche jedoch nicht vom Stadtrat beschlossen wurden. Danach ruhte das Änderungsverfahren, welches nun nach Beschluss des Stadtrates vom 09.09.2021 zur Drucksache DS0309/21 mit Auftrag zur Wiederaufnahme des

Änderungsverfahrens fortgeführt wird mit einem neuen 4. Entwurf und einer erneuten Zwischenabwägung. Der Stadtrat beschloss die Ergebnisse der Zwischenabwägung und den 4. Entwurf der B-Plan-Änderung am

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen ein, welche im Ergebnis der Abwägung zu erneuten Änderungen des Planentwurfs führten. Durch geänderte Formulierungen der textlichen Festsetzungen und Verschiebungen in den einzelnen Sortimenten in der Liste des Bestands und der Planung entstand der Bedarf einer weiteren Entwurfsbearbeitung.

Somit wird das Änderungsverfahren mit einer erneuten Zwischenabwägung und einem 5. Entwurf der Änderung des B-Planes fortgeführt.

4. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, Bestand

Der Florapark existiert seit fast 30 Jahren als modernes, großflächiges, gut besuchtes Einkaufszentrum mit Teilfunktion als Stadtteilzentrum für die Stadtteile Neustädter Feld und Neu Olvenstedt. Neben Verkaufseinrichtungen bestehen verschiedene gastronomische Einrichtungen, aber auch private und öffentliche Dienstleistungsangebote bis hin zur Stadtteilbibliothek.

Das Einkaufszentrum wird ergänzt durch eine Tankstelle und einen Schnellimbiss im Zufahrtbereich.

Insbesondere für PKW ist der Florapark gut zu erreichen, aber auch über den öffentlichen Personennahverkehr besteht eine gute Anbindung durch die Buslinie 71.

Grundlage für die B-Plan-Änderung war zunächst eine Bestandserfassung. Dazu erfolgte im November/Dezember 2007 eine Aufmessung der Verkaufsflächen. Diese Bestandsvermessung kam zu dem Ergebnis, dass ca. 23.500 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten bestanden, was den zulässigen und genehmigten Rahmen überstieg. Dies war einer der Anlässe für die Einleitung des B-Plan-Änderungsverfahrens.

In den Jahren 2002, 2002 und 2003 erfolgten Befreiungen zur Zulässigkeit der Erweiterung der Verkaufsflächen in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport für insges. 3.740 m² Verkaufsfläche. Diese Befreiungen wurden mit einer weiteren Befreiung 2014 aktualisiert (andere Zuordnung bei gleichbleibender Größe der zusätzlichen Fläche).

Im März 2015 wurde eine Baugenehmigung erteilt für umfangreiche Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes und zur Neuaufteilung der Verkaufsflächen. Da zu diesem Zeitpunkt keine Planreife auf der Grundlage des laufenden B-Plan-Änderungsverfahrens bestand, wurde diese Baugenehmigung auf der Grundlage der rechtsverbindlichen 1. Änderung erteilt. Nachfolgend wurden diverse weitere Baugenehmigungen erteilt für Einzelläden innerhalb des Gebäudes unter Beachtung der vorgenannten Gesamtbaugenehmigung und ebenfalls auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes.

Durch die Differenzen zwischen der Zuordnung der Zentrenrelevanz nach rechtsverbindlichem B-Plan und aktueller Einstufung nach „Magdeburger Märktekonzept“ ergaben sich Aufwüchse im tatsächlich zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere durch die veralteten und lückenhaften Nennungen von Warengruppen in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes. Nachfolgende Tabelle zeigt diese Unterschiede:

Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 111-2	Aktuell (Grundlage: „Magdeburger Märktekonzept“)
Sortiment ist zentrenrelevant	
Sortiment ist nicht zentrenrelevant	
Sortiment/Waren sind nicht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan benannt	

Warengruppe Food, Nahrung, Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
Warengruppe Nonfood, Gesundheit, Körperpflege, Bücher, Bürobedarf, Schreibwaren, Haushaltswaren	Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren; Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren; Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf; Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel)
Keine Nennung	Schnittblumen
Keine Nennung	Tiernahrung, Lebewesen, zoologischer Bedarf
Warengruppe Schuhe, Bekleidung, Zubehör	Bekleidung, Baby-/Kinderartikel; Schuhe, Lederwaren
Warengruppe Schuhe, Bekleidung, Zubehör (soweit Sportbekleidung), Warengruppe Baumarkt, Gartencenter, Freizeit, soweit Sportgeräte	Sportartikel (inclusive Sportbekleidung und -schuhe)
Warengruppe Spielwaren Keine Nennung	Spielwaren, Bastelartikel
Warengruppe Elektro	Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
Warengruppe Baumarkt, Gartencenter, Freizeit	Elektrogroßgeräte (weiße Ware); Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte
Keine Nennung	Antiquitäten, Kunst, Galerie
Warengruppe Möbel (Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen) Kurzwaren, Wolle – keine Nennung	Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Wolle, Gardinen, Zubehör
Keine Nennung	Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck
Keine Nennung	Musikinstrumente, Musikalien
Warengruppe Baumarkt, Gartencenter, Freizeit	Campingartikel, Sportgroßgeräte; Fahrräder
Discount, zulässig sind: Billigartikel, Koreawaren, Versicherungsschäden	Keine Entsprechung im Magdeburger Märktekonzept

Geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen bestehen im Vergleich zum Zeitpunkt der ersten Bebauungsplanaufstellung Anfang der 90er Jahre in Bezug auf die Einwohnerentwicklung im Bereich des Anteils des Einzugsgebietes des Floraparkes, welches das Stadtgebiet von Magdeburg betrifft (nordwestliches Stadtgebiet). Der Florapark diente zum Zeitpunkt der Errichtung in erheblichem Maß der verbrauchernahen Versorgung für die von hoher Einwohnerzahl und mangelnder Einzelhandelsausstattung geprägten Großsiedlungen Neustädter Feld und Neu Olvenstedt.

Der Bedarf einer solchen Versorgungsfunktion besteht in diesem Umfang aktuell nicht mehr. Zum einen entstanden diverse SB-Märkte in den betroffenen Stadtteilen, zum anderen hat

sich die Magdeburger Innenstadt etabliert als zentraler Versorgungsschwerpunkt mit vielfältigen Einkaufseinrichtungen.

Die Einwohnerzahlen in diesem Teil des Einzugsgebietes (Magdeburger Gemeindegebiet) sind deutlich rückläufig und betragen zum heutigen Zeitpunkt gegenüber dem Zeitraum des Baus und der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums Florapark nur noch ca. 53 %. Im Einzugsbereich der Versorgungsfunktion als Teilfunktion Stadtteilzentrum für die Stadtteile Neu Olvenstedt und Neustädter Feld ist der Einwohnerrückgang noch größer, zum Zeitpunkt 2020 sank in diesen beiden Stadtteilen die Einwohnerzahl auf ca. 41 % der Zahl von 1993. Die nachfolgende Tabelle zeigt diese Entwicklung.

Stadtteil	1993	2002	2012	2014	2020
Neustädter Feld	18.144	10.652	9.642	9.662	9.474
Neu Olvenstedt	32.686	16.450	10.519	10.556	11.387
Alt Olvenstedt	2.629	3.447	4.006	3.974	3.906
Nordwest	4.190	4.561	4.761	4.744	4.600
Kannenstieg	10.029	6.927	6.059	6.099	6.152
Summe Einwohner	67.678	42.037	35.013	35.040	35.660

Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung

5. Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1. Magdeburger Märktekonzept

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

Der B-Plan-Änderung wurde das „Magdeburger Märktekonzept“ als Handlungsleitfaden zu Grunde gelegt als städtebauliches Entwicklungskonzept und Fachplanung zum Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Zur gezielten Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels hat die Landeshauptstadt Magdeburg bereits 1991 ein erstes Grobkonzept zum Einzelhandel beauftragt. Dieses Konzept wurde durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg mbH erstellt und wird seit diesem Zeitpunkt regelmäßig fortgeschrieben, mit wichtigen Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange abgestimmt und in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert.

Das „Magdeburger Märktekonzept“ (zuletzt aktualisiert durch Beschluss des Stadtrates Nr. 909-032(VII)21 vom 06.05.2021) sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Ziele sind dabei:

- Sicherung und Stärkung der Innenstadt im Sinne der oberzentralen Versorgungsfunktion
- abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“
- Stärkung der Magdeburger Innenstadt, Sicherung der Attraktivität der Innenstadt als multifunktionaler Standort mit der höchsten Zentralität im Standortgefüge
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen
- Konsequente Umsetzung des Sortiments- und Standortleitbildes bei Neuansiedlungen sowie bei Um- und Ausbaumaßnahmen bestehender Einzelhandelsbetriebe

Diese Ziele bzw. Vorgaben des aktuellen „Magdeburger Märktekonzeptes“ sind in die Festsetzungen des B-Planes eingeflossen.

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-, 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	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

5.2. Weitere Fachgutachten

Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanänderung bilden weitere Gutachten der GMA, welche im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet wurden („Sondergebiet Florapark als Einzelhandelsstandort, GMA-Auswirkungsanalyse“, GMA 10/06 und „Fachgutachterliche Stellungnahme zur beantragten Revitalisierung und Flächenneuaufstellung des Floraparkes in Magdeburg“, GMA 12/2013).

Der Florapark fungiert im abgestuften Versorgungssystem (City, Stadtteilzentren, Subzentren, Nahversorgungsbereiche) als Sondergebiet mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums im nördlichen Stadtgebiet.

Die GMA 2006 kommt zu nachfolgender Bewertung des Standortes:

Positive Standortfaktoren:

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

Negative Standortfaktoren:

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

Quelle: GMA-Auswirkungsanalyse Sondergebiet Florapark als Einzelhandelsstandort, Oktober 2006

Der Florapark umfasste zum Zeitpunkt 2006 ca. 6 % der gesamten Einzelhandelsfläche der Landeshauptstadt. Das Einzugsgebiet umfasst in Magdeburg den gesamten nördlichen Bereich sowie Teile der Landkreise Bördekreis und Jerichower Land.

Im Einzugsbereich des Floraparkes leben insgesamt 280.000 Einwohner (davon 42 % Magdeburger). Im südlichen Bereich grenzt das Einzugsgebiet direkt an die Innenstadt. Stellt man den diesem Einzugsgebiet zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina den jährlichen Gesamtumsatz des Floraparkes gegenüber, wird deutlich, dass knapp 9 % der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft am Untersuchungsstandort gebunden wird.

Quelle: GMA-Auswirkungsanalyse Sondergebiet Florapark als Einzelhandelsstandort, Oktober 2006

5.3. Bewertung des genehmigten Betriebszustands

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes sind veraltet, erfassen nicht alle Warengruppen und lassen erhebliche Interpretationsspielräume offen hinsichtlich der Zuordnung „zentrenrelevant“.

Im März 2015 wurde eine Gesamtbaugenehmigung erteilt für den Umbau und die Modernisierung des Floraparkes. Diese Baugenehmigung wurde erteilt auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, da die laufende B-Plan-Änderung keine Planreife aufwies. Nachfolgend zur Gesamtbaugenehmigung erfolgten diverse Anträge und Genehmigungen für Nutzungsänderungen bzw. die Neuaufnahme von Nutzungen einzelner Ladengeschäfte, teils abweichend von der Gesamtbaugenehmigung.

Grundlage für die Übersicht der genehmigten Nutzungen (Bestand) sind die erteilten Baugenehmigungen, unter Beachtung einer Bestanderhebung des Eigentümers vom 02.06.2020, die durch die letzte erteilte Einzelbaugenehmigung für Handel in der Warengruppe „Schuhe, Bekleidung, Zubehör“ Verbindlichkeit erlangt hat. Nachfolgend wurden keine Baugenehmigungen mehr erteilt für zentrenrelevanten Einzelhandel, so dass dieser Stichtag den genehmigten Betriebszustand dokumentiert.

Die in der Anlage 2 zur Begründung beigefügte Tabelle zeigt, warum für geänderten Festsetzungen des B-Planes formal eine Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels erforderlich wird. Diese Erhöhung ist jedoch allein begründet in der notwendigen Anpassung der Festsetzungen an den genehmigten Betriebszustand.

Erläuterung zur Anlage 2:

Es sind die genehmigten Einzelhandelsnutzungen dargestellt mit der Aufteilung in die einzelnen Warengruppen nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Bestand) und der Aufteilung entsprechend den neuen Sortimenten nach „Magdeburger Märktekonzept“ (Planung).

Die Warengruppen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Bestand) sind farblich gekennzeichnet, zentrenrelevante Warengruppen rot hinterlegt, die nicht-zentrenrelevanten Warengruppen grün hinterlegt.

Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung werden die gehandelten Waren den im aktuellen Märktekonzept vorgegebenen Sortimenten zugewiesen. Entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept gelten diese neuen Sortimente alle als zentrenrelevant. Insofern ist die Tabelle „Planung“ vollständig rosa hinterlegt.

In der rechten Spalte-(gelb hinterlegt) wird ermittelt, welche Verkaufsflächen jetzt als zentrenrelevant gelten, die vorher laut B-Plan als nicht-zentrenrelevant eingestuft waren (Differenz/zusätzliche zentrenrelevante Verkaufsfläche).

Hinsichtlich der Verkaufsflächen und Sortimentszuweisungen zeigen sich folgende Probleme:

Bestand:

- Die Verkaufsflächen aus Einzelbaugenehmigungen weichen teilweise von der verbindlichen Liste vom 02.06.2020 ab. Bei der Ermittlung der bestehenden Verkaufsflächen wird von der vorgenannten Liste ausgegangen.
- Die flächenmäßig genehmigten Sortimente überschreiten bei 3 Ladengeschäften die vorhandene Gesamtverkaufsfläche (grau hinterlegt). Hierdurch sollte ein saisonaler Wechsel in den Sortimenten ermöglicht werden. Für die Planung wurden nur Sortimente im Umfang der real vorhandenen Verkaufsfläche angesetzt.

Planung:

- Die genehmigten Sortimente wurden den neuen Kategorien des Magdeburger Märktekonzeptes zugewiesen.
- Die Summe der Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimenten entspricht jetzt immer der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche.

Differenz (neue zentrenrelevante Verkaufsfläche):

- Die zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente (gelbe Spalte) ergeben sich aus den genehmigten Verkaufsflächen für Warengruppen, die bisher nicht als zentrenrelevant eingestuft waren (grüne Spalten), nach aktuellem „Magdeburger Märktekonzept“ jedoch zentrenrelevant sind. Insbesondere betrifft dies die Warengruppen „Baumarkt, Gartencenter, Freizeit“, „Koreawaren, Discount“ und „Dienstleistungen“.

5.4. Begründung der Festsetzung zu den Verkaufsflächengrößen

Vor dem Hintergrund der definierten Versorgungsfunktionen von Stadtteilzentren und der aktuellen Situation am Untersuchungsstandort bleibt festzuhalten, dass der Florapark die an ein Sondergebiet mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums gebundenen Aufgaben bereits heute mehr als erfüllt. Eine Konkurrenz zu den innerstädtischen Einkaufslagen sollte der Florapark unter Beachtung dieser Funktion nicht darstellen. Mit einer Öffnung der bestehenden Festsetzungen im Sinne der Erweiterung der Zulässigkeit weiterer zentrenrelevanter Verkaufsflächen wären aber die Voraussetzungen für eine nicht unerhebliche Konkurrenzsi-

tuation zur Magdeburger Innenstadt, dem Standort mit der höchsten Zentralität im Einzelhandelsgefüge der Landeshauptstadt, geschaffen.

Mit Blick auf das bestehende Kerneinzugsgebiet ginge eine weitere Erhöhung des zentrenrelevanten Branchenanteils, insbesondere im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport, zu Lasten von Betrieben in der Magdeburger Innenstadt. Aus gutachterlicher Sicht des aktualisierten „Magdeburger Märktekonzeptes“ (2021) und nach Abwägung aller untersuchten Aspekte ist eine Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels deshalb abzulehnen.

Dieser gutachtlichen Einschätzung und der städtebaulichen Bewertung wird mit den geplanten Festsetzungen Folge geleistet.

Die Festsetzung I.1.1 zur grundsätzlichen Art der Nutzung „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ nimmt die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes auf, passt diese an aktuell gefestigte Bezeichnungen auf der Grundlage der gültigen Baunutzungsverordnung an und nimmt einige Ergänzungen vor. Es sind vorrangig gewerbliche Nutzungen mit Dienstleistungscharakter zulässig, aber auch sonstige gewerbliche Nutzungen, um Spielräume für Erweiterungen des Angebotsspektrums zu ermöglichen und die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen unter 1.1.2 regeln die Größe der zulässigen Verkaufsflächen. Zur besseren Übersicht ist in Anlage 1 zur Begründung ein Bild mit der Darstellung der nachfolgend aufgeführten Zulässigkeit der Begründung beigefügt.

Mit der Festsetzung von insgesamt 58.700 m² Verkaufsfläche wurde der Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingehalten, diese Gesamtgröße nicht verändert.

Die Festsetzungen decken den Bestandstatus und gestatten Umnutzungen in diesem definierten Rahmen. Durch die Auflösung der erforderlichen Aufteilung in diverse Warengruppen mit einzeln definierten Obergrenzen wie im rechtsverbindlichen B-Plan werden die Interessen des Floraparkes berücksichtigt hinsichtlich einer Vereinfachung von Umnutzungen innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente.

Es werden neben der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m² zukünftig mit der Festsetzung I.1.2. grundsätzlich sechs Kategorien bzw. Belange geregelt:

1. Die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses
2. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters
3. Die Obergrenze der Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren
4. Die Obergrenzen im Sortiment Sportartikel incl. Sportbekleidung und -schuhe, Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder
5. Die Zulässigkeit der Verkaufsflächen insgesamt in allen weiteren zentrenrelevanten Sortimenten
6. Die Sortimentszuordnung bzw. Aufteilung von Verkaufsflächen der Ladengeschäfte in einzelne Sortimente

Begründung zu 1 (textliche Festsetzung I.1.2.1):

„SB-Warenhäuser haben eine Verkaufsfläche von mindestens 5000 m², wodurch sie sich von Verbrauchermärkten abgrenzen, die unterhalb dieser Schwelle bleiben. SB-Warenhäuser bieten ein umfassendes Sortiment, vor allem an Lebensmitteln und Ge- und Verbrauchsgütern. Dabei werden Discount- und Fertigprodukte durch Frischwaren aus Fleisch-, Wurst-, Käse-, Fischtheke sowie Kühl- und Tiefkühlregalen ergänzt. Im Gegensatz zu einem herkömmlichen Supermarkt finden sich zudem häufig weitläufige Non-Food-Abteilungen mit Bekleidung, Spielzeug, Sportartikeln, Elektronik usw. Dabei ist, anders als in Kaufhäusern oder klassischen Warenhäusern, die gesamte Verkaufsfläche supermarktmäßig angeordnet und mit Einkaufswagen über meist breite Kontaktstrecken befahrbar. Zwar wird in der Regel intensiv mit günstigen Preisen geworben, eine Discounter-Strategie ist allerdings wegen der erforderlichen Breite des Sortiments und der sehr großen Handelsflächen (hoher Kostenfaktor) nicht durchzuhalten.“ (Quelle: Wikipedia)

Ein SB-Warenhaus dient der Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und stellt einen Magnetbetrieb für den Florapark dar. Auch unter der gutachterlichen Bewertung im Zentrengefüge der Stadt hinsichtlich der Teilfunktion des Floraparkes als Stadtteilzentrum ist ein solcher Magnetbetrieb sinnvoll.

Derzeit besteht ein REAL-Kauf auf 8.000m² Verkaufsfläche, welche in 10 Warengruppen aufgeteilt ist.

Eine Aufteilung in einzelne Sortimente, wie im derzeit genehmigten Betriebszustand, ist aufgrund ständig wechselnder Angebote nicht sinnvoll und in der Praxis auch nicht kontrollierbar. Mit der Festschreibung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m² in Verbindung mit der Verpflichtung, auf mindestens 70 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten, sowie der Begrenzung des Sortiments Bekleidung, Baby-/ Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren auf maximal 4 % der Verkaufsfläche, wird ein Rahmen im Sinne der Teilfunktion des Floraparkes als Stadtteilzentrum zur verbrauchernahen Versorgung gezogen und verhindert, dass eine völlig andere Betreiberstruktur zulässig wird. Die Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt auf der Grundlage der diesbezüglichen Einstufung des aktuellen „Magdeburger Märktekonzeptes“.

Begründung zu 2 (textliche Festsetzung I.1.2.2):

Der bestehende Lebensmitteldiscounter soll ohne Aufteilung in Warengruppen als Einzelnutzung gesichert bleiben. Auch wenn nicht ausschließlich Lebensmittel gehandelt werden, soll hier trotz Verkaufsfläche von 1.040 m² keine Aufteilung in einzelne Sortimente gemäß Festsetzung I.1.2.6 erfolgen, da dies nicht praktikabel erscheint.

Begründung zu 3 (Festsetzung I.1.2.3) und 4 (Festsetzung I.1.2.4):

Der Einzelhandel mit Bekleidung und Schuhen und den zugehörigen Nebensortimenten sowie mit Sportbekleidung und Sportartikeln ist prädestiniert für den Innenstadthandel. Erweiterungsspielräume sind hier auch nach aktueller Einschätzung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ auszuschließen. Verschiedenste Angebote in diesem Sortiment stellen die Magnetbetriebe für die Magdeburger Innenstadt dar. Der Schutz und die Entwicklung der zentralörtlichen Funktion Magdeburgs begründen die Begrenzung der Verkaufsflächen in diesem sensiblen Sortiment auf das Maß, welches seit vielen Jahren im Florapark besteht.

Genehmigt sind aktuell 7.775 m² Verkaufsfläche im betreffenden Sortiment. Allerdings ist hier auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes ein Anteil Sportbekleidung enthalten, welcher nach aktueller Sortimentsliste eine eigene Sortimentskategorie „Sportartikel, Sportbekleidung und -schuhe“ bildet. Dieser Anteil ist insofern ebenfalls neu zu regeln, was mit Festsetzung I.1.2.3 erfolgt. Dem aktuellen Sortiment „Bekleidung, Baby-/Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren“ sind im genehmigten Betriebszustand nur 6.362m² Verkaufsfläche zugeordnet. Um den genehmigten Betriebszustand zu decken, aber Erweiterungen in diesem insbesondere für den Innenstadthandel sensiblen Sortiment auszuschließen, wird die maximale Verkaufsfläche auf 6.360 m² begrenzt.

Aufgrund der Zuordnung von Sportartikeln, Campingartikeln, Sportgroßgeräten und Fahrrädern nach aktueller Sortimentsliste zu den zentrenrelevanten Sortimenten (nach rechtsverbindlichem B-Plan nicht zentrenrelevante Warengruppe „Baumarkt, Gartencenter, Freizeit“) ergibt sich allerdings die Notwendigkeit, auch für die bestehenden Sportfachmärkte eine bestandsichernde Regelung zu treffen. Dies ist mit der Festsetzung I.1.2.3 erfolgt. Danach sind die (im Wesentlichen in den vorhandenen beiden Sportfachmärkten genehmigten) 3.651 m² Verkaufsfläche für die beiden Sortimente „Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe“ sowie „Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder“ berücksichtigt mit einer festgesetzten Obergrenzen für dieses Sortiment von 3.650 m² zulässiger Verkaufsfläche.

Die Gesamtsumme beider Sortimente überschreitet die derzeit genehmigten 8.250 m² für die vormalige Warengruppe Schuhe, Bekleidung, Zubehör, was in der Zuordnung von Sportartikeln, Sportgroßgeräten, Campingartikeln und Fahrrädern zu der Warengruppen Baumarkt, Freizeit, Gartencenter begründet ist.

Ziel ist es, diese für den Innenstadthandel besonders sensiblen Sortimente auf das vorhandene und genehmigte Maß zu begrenzen.

Begründung zu 5 (textliche Festsetzung I.1.2.5):

Mit der Definition aller weiteren zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des Bekleidungs- und Sportsortiments entsteht unter Beachtung der Festsetzung I.1.2 eine maximal mögliche Summe für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Sofern der Rahmen der Obergrenzen für die Sortimente unter Festsetzung I.1.2.3 und I.1.2.4 nicht ausgeschöpft wird, ergibt sich ein Spielraum für alle anderen zentrenrelevanten Sortimente. Mit Festsetzung I.1.2 ist die Gesamtobergrenze auf 17.410 m² Verkaufsfläche definiert. Diese Festsetzung soll eine Erleichterung für mögliche Nutzungsänderungen schaffen. Die derzeitige Aufspaltung auf verschiedene Warengruppen erschwert die Anpassung an sich verändernde Marktbedingungen. Eine solche Differenzierung erscheint über den Textil-, Sport- und Bekleidungssektor hinaus nicht erforderlich.

Die auch weiterhin geltende Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und die zusätzliche Begrenzung im Bekleidungs- und Sportsortiment wird für erforderlich gehalten zum Schutz der Magdeburger Innenstadt und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des Schutzes der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren.

Mit den Festsetzungen im zweiten, dritten und vierten Entwurf wurden gegenüber dem ersten Entwurf zur B-Plan-Änderung nur sehr geringe bzw. keine Spielräume für die Zunahme der Verkaufsflächen bei den innenstadtrelevanten Sortimenten gelassen. Dies ist begründet mit dem Ergebnis der Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Planentwurf. Maßgeblich sind hier die Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg, hier insbesondere das Stadtzentrum mit dem Innenstadthandel betreffend. Die Landesplanungsbehörde hatte hier in ihrer Stellungnahme wesentliche Bedenken zur Planänderung vorgetragen. Im Ergebnis der Abwägung dieser Stellungnahme und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird damit diesem Belang ein größeres Gewicht beigemessen als den wirtschaftlichen Belangen von Eigentümern und Betreibern des Floraparkes.

Begründung zu 6 (textliche Festsetzung I.1.2.6):

Mit der Festsetzung 1.1.2.6 wird geregelt, ab welcher Größe der Verkaufsflächen auch weiterhin eine Aufteilung in Sortimentskategorien grundsätzlich vorzunehmen ist bzw. wie bei kleineren Ladengeschäften hinsichtlich der Zuordnung zu Sortimenten vorzugehen ist. Hierzu wurde die nach Kommentierung und Rechtsprechung definierte Schwelle zum großflächigen Einzelhandel von 800 m² gewählt. Einzelhandelsbetriebe größer 800 m² Verkaufsfläche sind im Regelfall nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. In Sondergebieten ist die jeweilige Zulässigkeit zu definieren und zu begründen.

Im derzeitigen Betrieb des Floraparkes bestehen im zentrenrelevanten Sektor der Verkaufsflächen außer dem SB-Warenhaus ein Spielwarenfachmarkt, ein Elektrofachmarkt, zwei Sportfachmärkte, zwei Textilfachmärkte, ein Lebensmitteldiscounter und ein Zoofachhandel, welche die Grenze der Großflächigkeit überschreiten.

Davon handeln aktuell der Spielwarenfachmarkt, der Elektrofachmarkt, ein Textilfachmarkt, beide Sportfachmärkte und der Lebensmitteldiscounter mit unterschiedlichen Sortimenten gemäß aktueller Sortimentsliste. Ein Textilfachmarkt und der Zoofachmarkt handeln nur ein Sortiment.

Für den Lebensmitteldiscounter gilt die Sonderregelung der textlichen Festsetzung I.1.2.2. Es erfolgt hier keine Aufteilung, da in Discountern mit wöchentlich wechselnden Sonderangeboten keine Quantifizierung der außerhalb des Kernsortiments liegenden sonstigen Sortimente sinnvoll und möglich ist. Für das SB-Warenhaus ist ebenfalls mit Festsetzung I.1.2.1 eine Sonderregelung erfolgt. Hier wird noch das sensible Sortiment Bekleidung, Baby-/Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren weiterhin eingeschränkt mit einer Obergrenze von 4 % der Verkaufsfläche und der Anrechnung auf die Gesamtverkaufsfläche im betreffenden Sor-

timent. Der Einzelhandel im Bekleidungs- und Schuhsektor ist besonders für den Innenstadt-handel prädestiniert und soll nicht erweitert werden.

Für den Spielwarenfachmarkt, den Elektrofachmarkt, die beiden Sportfachmärkte und einen Textilfachmarkt ergibt sich zukünftig weiterhin die Aufteilung der Sortimente.

Diese Aufteilung von Verkaufsflächen wurde mit dem vierten Entwurf verändert und an gel-tende Rechtsprechung und Kommentierung angepasst.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) erscheint eine Auftei-lung städtebaulich sinnvoll und erforderlich sowie im Vollzug praktikabel (Ausnahme: Le-bensmitteldiscounter, Begründung siehe oben). Für großflächige Einzelhandelsgeschäfte soll die Ermittlung der Verkaufsflächen spezifisch für die jeweiligen Sortimente erfolgen. Die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche wurde gewählt, weil dies die nach Rechtsprechung und Kommentierung definierte Grenze der Großflächigkeit darstellt. Nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO liegt die Vermutungsgrenze bei 1.200 m² Geschossfläche. Da die Verkaufsfläche geringer als die Geschossfläche ist, wurde der Schwellenwert mit 800 m² Verkaufsfläche definiert. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist planungsrechtlich die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich und damit besteht die Notwendigkeit, im Sondergebiet genaue Festlegungen zu den jeweils zulässigen Sortimenten zu treffen. Diesem Erfordernis trägt die Festsetzung zur Ermittlung und Aufteilung der jeweiligen Verkaufsflächen für großflächige Einzelhandelsgeschäfte Rechnung.

Bei nicht großflächigen Ladengeschäften soll darüber hinaus dann eine Aufteilung der Sorti-mente vorgenommen werden, wenn kein Sortiment prägend ist. Dies ist der Fall, wenn eine annähernd gleichwertige Teilung in verschiedene Sortimente vorliegt. Dieser Fall ist anzu-nehmen, wenn keines der Sortimente mindestens 70 % der jeweiligen Verkaufsfläche ein-nimmt. Dann muss auch bei den nicht großflächigen Einzelhandelsgeschäften eine Auftei-lung vorgenommen werden. Dies ist städtebaulich erforderlich, um einen Aufwuchs in den für den Schutz der Zentralitätsfunktion der Innenstadt besonders sensiblen Sortimenten zu ver-hindern.

Darüber hinaus bestimmt eine textliche Festsetzung die zulässigen (zentrenrelevanten) Randsortimente in Verkaufseinrichtungen bei ansonsten nicht zentrenrelevantem Handel. Dies ist üblicherweise der Fall in Möbel-, Bau- oder Gartenmärkten, wo in geringem Umfang auch Artikel gehandelt werden, welche dem zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen sind. Mit der Begrenzung auf max. 10 % der Verkaufsfläche bzw. max. 400 m² anteiliger Verkaufs-fläche für die sogenannten „Randsortimente“ ist die auf der Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes übliche Festsetzung in Bebauungsplänen für Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gewählt worden.

In der Anlage 1 zur Begründung sind die Festsetzungen hinsichtlich der Aufteilung der Ge-samtverkaufsfläche in die einzelnen Kategorien bildlich dargestellt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes / Planrealisierung

Die Planrealisierung obliegt den Eigentümern bzw. Betreibern des Einkaufszentrums Flora-park.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine deutliche Vereinfachung für den Eigentü-mer bzw. das Centermanagement geschaffen, um kurzfristig auf Wechsel bei Vermietungen von einzelnen Ladenflächen zu reagieren. Es besteht durch die Zusammenfassung der zen-trenrelevanten Sortimente ein besserer Spielraum für den Branchenmix je nach Bedarfssi-tuation. Der genehmigte Betriebszustand wird beachtet.

Andererseits wird mit den geplanten Festsetzungen ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Menschen in den umliegenden Stadtteilen und zum Schutz der Magdeburger Innenstadt geleistet.

Die Änderung des Bebauungsplanes bietet eindeutige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Floraparkes und eine rechtssichere Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben im Plangebiet.

7. Abwägung der betroffenen Belange

Wesentlicher Belang bei der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Dies erfolgt durch solche Festsetzungen, welche nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Stadtteilzentren im umliegenden Stadtgebiet verhindern.

Weiterhin ist die Funktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum zu sichern, hier durch die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Innenstadthandel.

Dem gegenüber stehen die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer am Bestand und der Entwicklung des Floraparkes.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein tragfähiger Kompromiss herbeigeführt. Auch wenn die zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Floraparkes gewünschte Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den nördlichen Stadtteilen aufgrund der dortigen Einwohnerentwicklung und der mittlerweile dort entstandenen eigenen Nahversorgungszentren nicht mehr in diesem Maße städtebaulich erforderlich ist (Teilfunktion Stadtteilzentrum), wird kein Eingriff in die diesbezügliche Bestandsituation vorgenommen.

Grundlage der Festsetzungen bildet der ermittelte Umfang der genehmigten Verkaufsflächen in den zentrenrelevanten Sortimenten. Die getroffenen Festsetzungen geben in einem klar definierten Rahmen Spielräume für die weitere Entwicklung des Floraparkes und bieten Erleichterungen aufgrund der nunmehr vereinfachten Sortimentsgruppierungen.

Den Wünschen der Eigentümer des Floraparkes nach wenn auch nur geringen Erweiterungen der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel kann jedoch aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden. Dem öffentlichen Belang des Schutzes der Magdeburger Innenstadt und dem Schutz der Zentrenstruktur im Sinne des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird somit das größere Gewicht gegenüber den privaten wirtschaftlichen Belangen beigemessen.

Anlage

Bild Aufteilung Verkaufsflächen

