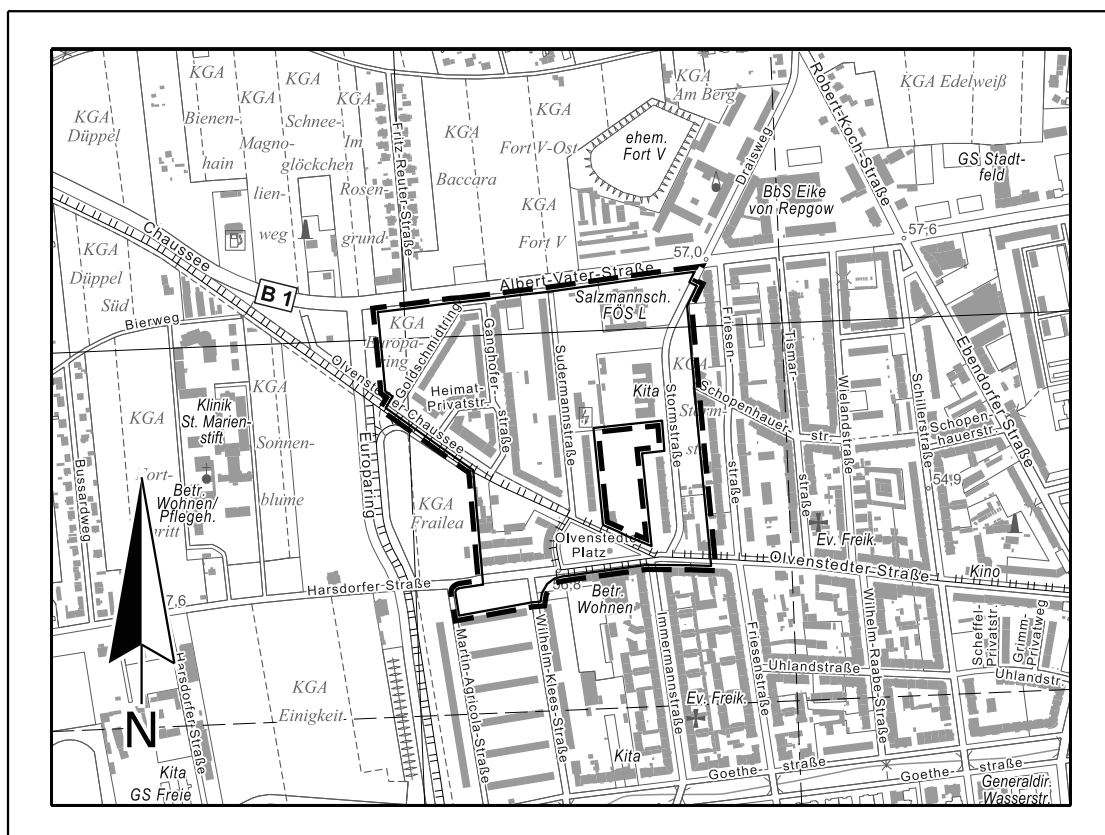


## Begründung zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 201-1

### NÖRDLICH OLVENSTEDTER PLATZ / ALBERT-VATER-STRASSE

Stand: Januar 2023



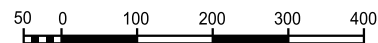
Planverfasser:

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“	6
5.2. „Magdeburger Märktekonzept“ zum Stadtteil Stadtfeld Ost	8
5.3. „Magdeburger Märktekonzept“ zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben	8
5.4. Begründung der Festsetzungen	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
7. Umweltbelange	9
8. Anpassung an den Klimawandel	10
9. Planverwirklichung	10
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Folgekosten	10

## 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 Bebauungsaufstellung 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. 201-1 „Olvenstedter Platz/ Albert-Vater-Straße“ soll insbesondere das Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße und der bestehende Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße für eine verbrauchernahe Versorgung gestärkt werden. Somit wird ein wichtiger Beitrag für eine wohnungsnah Grundversorgung geleistet. Im Geltungsbereich selbst befindet sich eine Teilfläche der Nahversorgungslage Olvenstedter Platz.

Im restlichen Plangebiet soll Einzelhandel unzulässig sein.

Bei dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 201-1 „Nördlich Olvenstedter Platz/ Albert-Vater-Straße“ handelt es sich überwiegend um einen unbeplanten Innenbereich. Es besteht bisher nur ein verbindliches Baurecht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201-2.1. Dieser Bebauungsplan ist nicht Inhalt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 201-1.

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 247, 248, 346 und 349. Es hat eine Größe von ca. 127 ha. An der westlichen Grenze schließt der Bebauungsplan Nr. 312-1 „Verkehrsbauvorhaben Verlängerter Westring“ an. Teile der südlichen Grenze werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208-1.1 „Olvenstedter Platz- Südseite“ gebildet.

Im westlichen Plangebiet befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 201-2.1 „Olvenstedter Platz/Stormstraße“. Dieser ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 201-1.



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr: 201-2.1  
„Olvenstedter Platz/Stormstraße“ -  
nicht Bestandteil des  
Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des B-Planes 201-1 wird wie folgt umgrenzt:

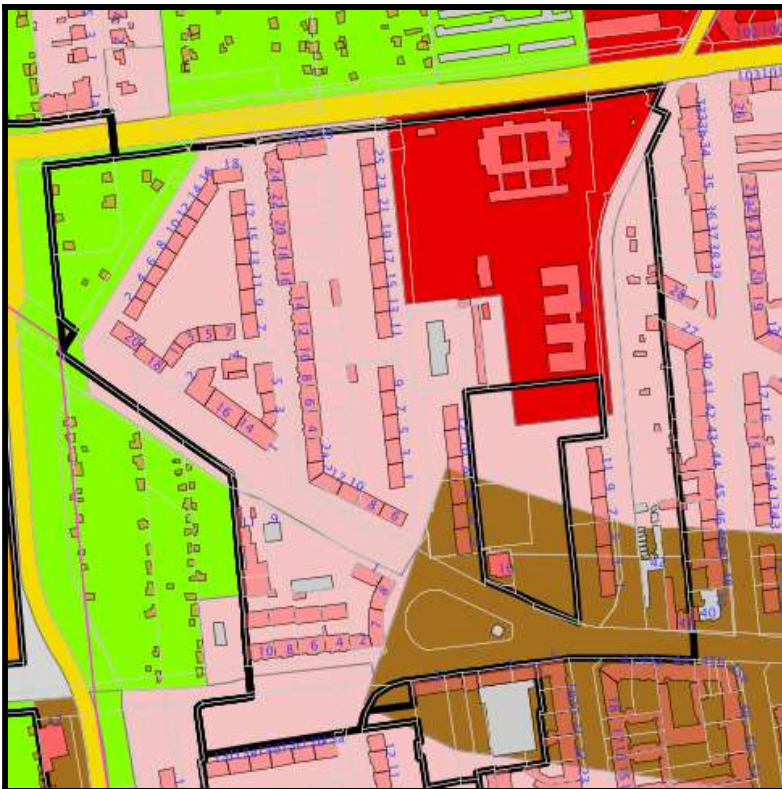
- im Norden: durch die Nordgrenze der Flurstücke 6521, 10088 und 10087 der Flur 234, die Nordgrenze der Flurstücke 10013, 213/18 und 212/18 der Flur 247 (Flurstücke 10012, 77/18 und 211/18 querend), die Nordgrenze der Flurstücke 238/2, 10045, 10044 und 10043 der Flur 248 (Flurstücke 10052 und 10050 querend);
- Im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstückes 10043, durch die Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 10042, durch die Ostgrenze der Flurstücke 217, 220, 226 und 234/1 der Flur 248 (Flurstück 255/1 querend), durch die Ostgrenze des Flurstückes 332 und deren Verlängerung zur Südgrenze des Flurstückes 10025 (beide Flur 349);
- Im Süden: durch die Südgrenze des Flurstückes 10025, die Ostgrenze des Flurstückes 343 (beide Flur 349) und einer Linie von der Südwestecke des Flurstückes 10020 zur Ostgrenze des Flurstückes 10025 (Flur 346) auf Höhe Südostecke der Grünfläche vor Haus Wilhelm-Klees-Straße 13a,

- dabei die Flurstücke 343 (Flur 349) und 10026 (Flur 346) querend; im weiteren Verlauf das Flurstück 10025 mittig querend bis zur Westgrenze;
- Im Westen: durch die West- und Nordgrenze des Flurstückes 10025 (Flur 346), die Ostgrenze der Flurstücke 255/34 und 254/34 (Flur 247) sowie deren Verlängerung zur Nordgrenze des Flurstückes 10025 (Flur 346), dabei die Flurstücke 10019 (Flur 247) und 10024 (Flur 346) querend, durch die Nordostgrenze der Flurstücke 254/34, 252/35 (beide Flur 247) sowie 6526/1 und 6527/1 (Flur 234), die Westgrenze der Flurstücke 10088 und 6521 (Flur 234) sowie der auf die Nordostgrenze des Flurstückes 6527/1 verlängerten Südostgrenze des Flurstückes 10088.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201-2.1 „Olvenstedter Platz/Stormstraße“ ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

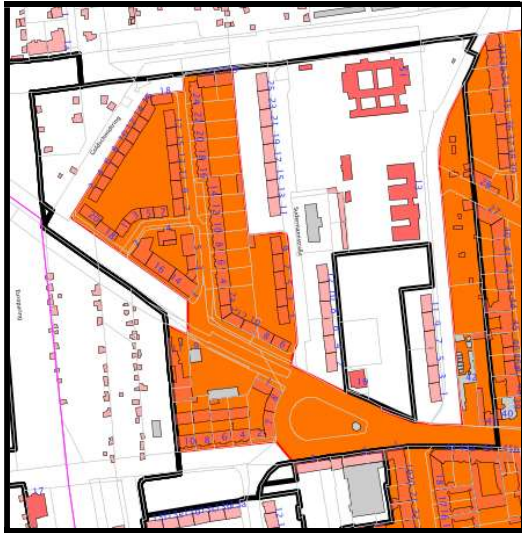
Der Bebauungsplan Nr. 201-1 „Nördlich Olvenstedter Platz/Albert-Vater-Straße“ wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf 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 Versorgungsbereichen entstehen.

Teilflächen befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Stadtfeld Ost“ (orangene Markierung).



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 westlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil Stadtfeld Ost. Es orientiert sich westlich am Europaring, östlich an der Stormstraße, nördlich an der Albert-Vater-Straße und südlich an der Olvenstedter Straße.

Der zu beplanende Bereich ist durch eine überwiegende Wohnbebauung geprägt. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätten und Schule) befinden sich an der Stormstraße.

Im Kreuzungsbereich Europaring und Albert-Vater-Straße befindet sich die Kleingartenanlage „Schneeglöckchen“ und in der Stormstraße die Kleingartenanlage „Stormstraße“

Die sich teilweise im Geltungsbereich befindliche integrierte Nahversorgungslage soll der wohnortnahen, fußläufig Nahversorgung dienen. Der vorhandene Nahversorger und die diesen ergänzenden Läden befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist sowohl vom Individualverkehr über den Magdeburger Ring, Alber-Vater-Straße (Bundesstraße 1) 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 Entwicklungskonzepts 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 Einzelhandels assortimente (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-, Orthopädiwaren</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> <li>▪ Computer, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik (braune Ware), Elektrokleingeräte</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>▪ 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> <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. „Magdeburger Märktekonzept 2030“ zum Stadtteil Stadtfeld Ost

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

Die Große Diesdorfer Straße (teilweise) ist als Stadtteilzentrum, die Olvenstedter Straße (teilweise) und der Schlachthof (teilweise) als Nahversorgungszentrum eingestuft.

Weiterhin ist eine Teilfläche am Olvenstedter Platz als Nahversorgungslage eingestuft. Von dieser befindet sich eine Teilfläche im Geltungsbereich.

## 5.3. „Magdeburger Märktekonzept“ 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.

#### 5.4. 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.

Um das Stadtteilzentrum „Große Diesdorfer Straße“ und die Nahversorgungszentren „Olvenstedter Straße“ und „Schlachthof“ zu schützen, sind für das Plangebiet (Nahversorgungslage Olvenstedter Platz) 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 zwei Bereiche gegliedert, für die differenzierte Festsetzungen gelten.

##### Bereich 1:

Der Bereich 1 definiert sich durch die Lage außerhalb der Nahversorgungslage Olvenstedter Platz (Bereich 2).

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 die Nahversorgungslage „Olvenstedter Platz“ 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, welche auch teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegen. Unterlagerungen und eventuelle Neubebauungen mit Einzelhandelsbetrieben sollen entsprechend des Magdeburger Märktekonzeptes 2030 vorrangig in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

##### Bereich 2:

Dieser Bereich umfasst den Bereich der Nahversorgungslage Olvenstedter Platz.

Innerhalb dieser Nahversorgungslage, jedoch außerhalb des Bebauungsplanes befindet sich der Nahversorger Edeka. Dieser wird durch kleinere Läden ergänzt.

Die Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten, hier die Nahversorgungslage Olvenstedter Platz soll durch folgende Zulässigkeiten gesichert und stabilisiert werden.

Im Bereich 2 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 dem vorhandenen Nahversorger wird der städtebaulich integrierte Standort gesichert.

Im Bereich 2 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.

## **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.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben außer zentrenrelevantem 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 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 zentrenrelevantem 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.