

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 65**

**EINZELHANDELSSTEUERUNG IM UNBEPLANTEN INNENBEREICH (INNERHALB DER IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE NACH § 34 ABS. 1 BAUGB) SOWIE ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 SOWIE VEP 25, 27 (TEILW.) UND 41**

Stadt Haldensleben  
Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch

Fassung: Entwurf

- 28. Oktober 2020 -

---

Auftraggeber:

**Stadt Haldensleben**  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben

Bearbeitet durch:

**Consilium GmbH**  
Haubachstraße 40, 10585 Berlin  
Tel: +49 30/ 318 07 140  
office@consilium-strategie.de  
www.consilium-strategie.de

Datenstand: November 2019 /  
**Februar 2020**

Projektnummer: BPHDL**1020**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einführung .....</b>	<b>7</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	7
1.2 Regelungen für den unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB .....	7
1.3 <b>Regelungen für die Änderungsverfahren rechtskräftiger Bauleitpläne nach § 9 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Planungsbindungen.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Landesraumordnung .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Regionalplanung .....</b>	<b>13</b>
2.3 Flächennutzungsplan .....	15
2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.....	15
Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben 2019.....	15
Planungsrechtliche Stellungnahme 2020 .....	15
Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB .....	16
<b>3. Planungskonzept.....</b>	<b>18</b>
3.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	18
3.2 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels .....	19
3.2.1 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹ .....	19
3.2.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹ .....	21
3.2.3 Konzentrationsziel ›Fachhandel‹.....	23
3.2.4 Konzentrationsziel ›Nicht-zentrenrelevante und Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente‹ .....	26
3.2.5 Konzentrationsziel ›Sonderstandorte‹.....	27
3.2.6 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹.....	28
3.3 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes .....	29
3.4 Mittelfristige Überprüfung .....	31
<b>4. Planinhalt: Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB.....</b>	<b>32</b>
Feingliederung .....	32
4.1 Zeichnerische Festsetzung: Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt .....	33
4.2 Textliche Festsetzung Nr. 1: Zentraler Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt Haldensleben“ .....	35
4.3 Zeichnerische Festsetzung: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süplinger Berg .....	36
4.4 Textliche Festsetzung Nr. 2: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süplinger Berg .....	38
Teilbereich 2a (Lebensmittelmarkt Edeka, Nebenbetrieb) .....	38
Teilbereich 2b (Ohne Einzelhandel).....	47
4.5 Textliche Festsetzung Nr. 3: Integrierter Nahversorgungsstandort Am Gänseanger .....	49
4.6 Textliche Festsetzung Nr. 4: Integrierter Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd (Althaldensleben).....	57
4.7 Textliche Festsetzung Nr. 5: Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius Straße (Getränkemarkt).....	62

4.8	Textliche Festsetzung Nr. 6: Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius Straße (Heimtextilien-Markt) .....	67
4.9	Textliche Festsetzung Nr. 7: Gewerbeflächen nach § 34 BauGB .....	71
4.10	Textliche Festsetzung Nr. 8: Innenbereich weiteres Stadtgebiet .....	77
4.11	Textliche Festsetzung Nr. 9 .....	82
5.	<b>Planinhalt: Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30,32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 27 (teilw.) und 41 .....</b>	<b>85</b>
5.1	Textliche Festsetzung Nr. 10 Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 41 .....	87
	Teilbereich 10a: Sonstiges Sondergebiet (Lebensmittelmarkt, Laden) .....	88
	Teilbereich 10b: Sonstiges Sondergebiet (Sonderpostenmarkt, Läden u.a.) .....	91
	Gegenüberstellung BPlan Nr. 65 und VEP Nr. 41 .....	97
5.2	Textliche Festsetzung Nr. 11 Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 .....	100
	Teilbereich 11a: Mischgebiet – Baufeld III (Lebensmittelmarkt, Laden) .....	100
	Teilbereich 11b: Mischgebiete – Baufelder I, II und IV .....	104
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 45 .....	107
5.3	Textliche Festsetzung Nr. 12 Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 .....	109
	Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszenter (Kaufland, Fachmärkte/Läden) .....	109
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 4 .....	118
5.4	Textliche Festsetzung Nr. 13: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 .....	120
	Sonstiges Sondergebiet Baumarkt .....	120
	Gegenüberstellung BPlan Nr. 65 und BPlan Nr. 4 .....	125
5.5	Textliche Festsetzung Nr. 14 Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 .....	127
	Gewerbegebiete .....	127
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 4 .....	130
5.6	Textliche Festsetzung Nr. 15: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 .....	131
	Gewerbegebiet (Bau-/ Gartenmarkt) .....	131
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 1 .....	135
5.7	Textliche Festsetzung Nr. 16 Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 .....	137
	Restliche Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete .....	137
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 1 .....	140
5.8	Textliche Festsetzung Nr. 17: Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 und 8 .....	142
	Reine Wohngebiete .....	142
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 7 und 8 .....	145
5.9	Textliche Festsetzung Nr. 18: Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 42, 43, 46, 54 und 62 .....	146
	Allgemeine Wohngebiete .....	146
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 42, 43, 46, 54 und 62 .....	158

5.10	Textliche Festsetzung Nr. 19: Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17, 36 und 47	161
	Mischgebiete	161
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne Nr. 17, 36 und 47	166
5.11	Textliche Festsetzung Nr. 20: Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17	168
	Dorfgebiete	168
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 17	171
5.12	Textliche Festsetzung Nr. 21: Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2, 3, 36, 48 und 52	173
	Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete	173
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 2, 3, 36, 48 und 52	180
5.13	Textliche Festsetzung Nr. 22: Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 und 34	185
	Industriegebiete	185
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 3 und 34	189
5.14	Textliche Festsetzungen Nr. 23: Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 25	193
	Tankstelle	193
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und VEP Nr. 25	195
5.15	Textliche Festsetzung Nr. 24 Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27	197
	Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (Hagenpassage)	197
	Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und VEP 27	203
5.16	Weitere rechtskräftige Bebauungspläne ohne Änderungsbedarf	204
5.17	Bebauungspläne aus Geltungsbereich des BP Nr. 65 entlassen	207
<b>6.</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>208</b>
6.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	208
6.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	211
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgeglichenheit von Umweltauswirkungen	212
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	212
6.5	Zusammenfassung	213
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>215</b>
7.1	Auswirkungen auf Gebäudebestand	215
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung – Änderung Bebauungspläne	215
7.3	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung – Baugenehmigungen	215
	Baugenehmigungen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitpläne	215
	Baugenehmigungen im unbeplanten Innenbereich	216
7.4	Kosten und Finanzierung	217
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>218</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss	218
8.2	Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf	218
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	218

	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	222
	Ergebnis der Abwägung .....	226
8.3	Öffentliche Auslegung .....	227
8.4	Satzungsbeschluss .....	227
8.5	Veränderungssperre .....	227
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>228</b>
<b>10.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>229</b>
10.1	Haldensleber Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 2019 .....	229
10.2	Bestand Sortimente .....	230
<b>10.3</b>	<b>Liste rechtskräftige Bauleitpläne (Hinweis) .....</b>	<b>235</b>
10.4	Einzelhandelskonzept für die Stadt Haldensleben 2019 .....	237
10.5	Planungsrechtliche Stellungnahme 2020 .....	238

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Haldensleben hat mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. 450-(VI.)/2019) die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. **Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 erfolgt eine Konkretisierung der Planungsziele für die einzelnen Einzelhandelslagen. Mit beiden Werken** formuliert die Stadt Haldensleben ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet.

Dies schließt die Einzelhandelssteuerung sowohl innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB als auch innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne **(Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne)** ein.

Um eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Filialisten etc.) herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des Einzelhandelskonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Hierfür hat die Stadt Haldensleben mit dem Beschluss des Stadtrats vom 07.12.2017 (Beschluss Nr. 325-(IV.)/2017) das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 förmlich eingeleitet.

### 1.2 Regelungen für den unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB

Für die Umsetzung der Planungsziele innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB trifft, sofern für sie ein Steuerungsbedarf besteht. **Die Festsetzungen erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a BauGB.**

### 1.3 **Regelungen für die Änderungsverfahren rechtskräftiger Bauleitpläne nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 **und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020** ist zusätzlich auch in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bauleitpläne **(Bebauungspläne, Vorhabenbezogene Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne)** umzusetzen. Hierfür

erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach § 2 BauGB („Huckepack-Verfahren“) für die jeweiligen rechtskräftigen Bauleitpläne, sofern sie nach ihren Festsetzungen aktuell Einzelhandelsnutzungen zulassen würden, die im Widerspruch zu den Ziel- und Ordnungsvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 stehen.

Eine Anpassung der rechtsverbindlichen Bauleitpläne wird einerseits mit Blick auf den gesamtstädtischen Steuerungsbedarf erforderlich und ergibt sich andererseits aus dem für die Rechtssicherheit einzuhaltenden Gleichbehandlungsgrundsatz, der im Fall der Einzelhandelssteuerung eine Gleichbehandlung zwischen unbeplanten Innenbereich und beplanten Innenbereich einfordert.

Die Festsetzungen für die Änderungen dieser rechtskräftigen Bauleitpläne erfolgen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 BauGB.

Ein Änderungsverfahren erfolgt mit diesem Bebauungsplan Nr. 65 für die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne (BP) und Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) der Stadt Haldensleben:

- BP Nr. 1: Gewerbegebiet I/1, Haldensleben-Ost
- BP Nr. 2: Gewerbegebiet II 1. BA
- BP Nr. 3: Gewerbegebiet II 2. BA
- BP Nr. 4: Gewerbegebiet II, 3. Bauabschnitt
- BP Nr. 7: Dessauer Straße
- BP Nr. 8: Wohngebiet Warmsdorfer Straße
- BP Nr. 10: Wohnanlage Holzweg
- BP Nr. 11: Eigenheimgebiet Süplinger Straße – Dessauer Straße - Grassweg
- BP Nr. 12: Masche
- BP Nr. 13-1: Wohngebiet Werderstraße
- BP Nr. 13-2: Erweiterung Wohngebiet Werderstraße
- BP Nr. 14: Wohngebiet Warmsdorfer Straße, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee
- BP Nr. 16: Dammühlenweg
- BP Nr. 17: Bülstringer Straße – Satueller Straße
- BP Nr. 20: Wohngebiet am Klingteich
- VEP Nr. 25: Aral-Tankstelle
- VEP Nr. 27: Hagenpassage (teilweise)
- BP Nr. 30: An der Freischützwanne
- BP Nr. 32: An den neuen Gärten
- BP Nr. 34: Sondergebiet Südhafen (nur Industriegebiete)
- BP Nr. 36: Gewerbegebiet V

- VEP Nr. 41: Einkaufszentrum Süplinger Berg
- BP Nr. 42: Berggasse
- BP Nr. 43: Hinzbergstraße – Holzweg
- BP Nr. 45: Magdeburger Straße / Ecke Am Burgwall
- BP Nr. 46: Schützenstraße
- BP Nr. 47: Sonnenhauspark
- BP Nr. 48: Gerikestraße – Althaldensleber Straße
- BP Nr. 52: Gewerbegebiet Südhafen II
- BP Nr. 54: Östlich des Stadtparkes
- BP Nr. 62: Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße

Der Geltungsbereich des jeweils zu ändernden Bauleitplans ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 65 eingetragen bzw. farblich hervorgehoben und entspricht der räumlichen Abgrenzung der jeweiligen rechtskräftigen Festsetzung.

## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Landesraumordnung

**Landesentwicklungsplan 2010:** Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. An die Ziele der Raumordnung ist die kommunale Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen.

**Zentralitätsstufe:** In der zentralörtlichen Gliederung des LEP LSA 2010 wird die Stadt Haldensleben als Mittelzentrum festgeschrieben.

**Raumordnerische Aufgabe** der Stadt ist es danach, für den eigenen Mittelbereich als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Ziel 34 LEP LSA 2010).

Für **großflächige Einzelhandelsvorhaben** gelten folgende raumordnerischen Ziele und Grundsätze<sup>1</sup>

- **Konzentrationsgebot:** Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden (Ziel 46 Satz 1 LEP LSA 2010).
- **Kongruenzgebot:** Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP LSA 2010).
- **Integrationsgebot & Beeinträchtigerungsverbot:** Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (Ziel 48 LEP LSA 2010)
  1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich 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,

<sup>1</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP SA 2010) vom 14.12.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt Sachsen-Anhalt 2011, 160)

5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre 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 (Ziel 49 LEP LSA 2010).
  - **Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten** für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Ziel 50 LEP LSA 2010).
  - **Agglomeration:** Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen (Ziel 51 LEP LSA 2010).
  - **Hersteller-Direktverkaufszentren:** Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden (Ziel 46 Satz 2 LEP LSA 2010).

### Bewertung

**Vereinbar:** Entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 mit den vorstehenden Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

**Konzentrationsgebot Ziel 46 LEP LSA 2010:** Haldensleben wird mit dem LEP LSA 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind danach grundsätzlich zulässig. Mit der Reglementierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt eine Gefährdung der Innenstadt Haldensleben und der Innenstädte benachbarter Kommunen ausgeschlossen.

**Integrationsgebot & Beeinträchtigungsverbot Ziel 48 LEP LSA 2010:** Das Ziel stellt auf neu entstehende Projekte des großflächigen Einzelhandels ab, d.h. auf die Erweiterung oder Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 lediglich für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ für die dort ansässigen zwei Lebensmittelmärkte möglich. Diese Erweiterung der Bestandsbetriebe führt aufgrund des geringen Erweiterungsumfanges zu keiner Erweiterung ihrer aktuellen Ein-

zugsgebiete, die auf die Stadt Haldensleben und den mittelzentralen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben. Insoweit ist eine Ausstrahlung dieser beiden Betriebe bis in benachbarte Mittel- und Oberzentren ausgeschlossen. Diese liegen zudem in städtebaulich integrierter Lage (zentraler Versorgungsbereich) und gefährden nicht die verbrauchernahe Versorgung in Haldensleben und im mittelzentralen Verflechtungsraum. Sie sind auch an bedarfsgerechte Linienverkehrsangebote des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen angebinden und es sind keine unverträglichen Belastungen durch den Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr angesichts des geringen Umfanges der möglichen Erweiterung zu erwarten.

Für die weiteren im Stadtgebiet von Haldensleben bestehenden Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird eine Erweiterung oder gar Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Mittel- und Oberzentren ist auch für diese Regelungen ausgeschlossen. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen und hierdurch bestimmten Anlagentypen wurden aus den ortstypischen Verhältnissen ermittelt.

Für nicht-zentrenrelevante Sortimente und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgt mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 zwar keine Regelung. Allerdings ist diese bei Bestandsstandorten in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne durch die Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und bei Bestandsstandorten nach § 34 durch bestandskräftige Baugenehmigungen begrenzt. Für Erweiterungen oder Neuansiedlungen in § 34-Gebieten ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen (Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bzw. Beeinträchtungsverbot).

**Kongruenzgebot Ziel 47 LEP LSA 2010:** Die Erweiterung oder gar Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ausgeschlossen. Die Erweiterung der vorstehend beschriebenen bestehenden zwei Lebensmittelmärkte führt zu keiner Erweiterung ihrer aktuellen Einzugsgebiete, die auf die Stadt Haldensleben und auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben. Die Festsetzungen entsprechen damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums.

Im Ergebnis dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhaltung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Haldensleben und wird somit dem Ziel Z 47 LEP-LSA 2010 gerecht.

**Erweiterungen bestehender Sondergebiete Ziel 49 LEP LSA 2010:** Eine Erweiterung der bestehenden (festgesetzten und faktischen) Sondergebiete wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht vorbereitet. Vielmehr erfolgt für diese eine Bestands-

festschreibung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Hiervon ausgenommen ist lediglich das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg (Erweiterung von zwei Lebensmittelmärkten), das sich jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet und für das aufgrund des geringen Umfanges der Erweiterung der Bestandsbetriebe keine Erweiterung seines aktuellen Einzugsgebietes verbunden ist, das damit weiterhin auf die Stadt Haldensleben und auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich beschränkt bleibt, und damit dem Ziel 49 entspricht.

**Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten Ziel 50 LEP LSA 2010:** Angesichts der Reglementierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 ist grundsätzlich ausgeschlossen, dass zusätzliche Wechselwirkungen zulasten der innenstadtrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimente an innerstädtischen Standorten einsetzen werden, wie mit Ziel 50 gefordert.

**Agglomeration Ziel 51 LEP LSA 2010:** Neuansiedlungen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 ausgeschlossen, so dass für diese auch Agglomerationseffekte ausbleiben. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgt mit den vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 zwar keine Regelung. Allerdings sind Neuansiedlungen und Erweiterungen dieser Sortimente an den Bestandsstandorten in den Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne durch die Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche und bei Bestandsstandorten nach § 34 durch bestandskräftige Baugenehmigungen begrenzt. Für Erweiterungen oder Neuansiedlungen in § 34-Gebieten ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen (Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bzw. Agglomerationseffekte).

**Hersteller-Direktverkaufszentren Ziel 46, Satz 2 LEP LSA 2010:** Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 werden keine Hersteller-Direktverkaufszentren vorbereitet. Die mit den Festsetzungen in Gewerbegebieten ermöglichten Verkaufsstellen erfordern jeweils eine Verbindung mit einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betrieb. Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum kann hieraus nicht entstehen.

**Fazit:** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind mit den Zielen und Grundsätzen des LEP LSA 2010 vereinbar (Stellungnahme Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr vom 17.07.2020).

## 2.2 Regionalplanung

**Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg:** Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die Regionalplanung bzw. die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg mit dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

(REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig.

Aktuell befindet sich der Regionale Entwicklungsplan in der Fortschreibung. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung am 11.07.2016 gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Fortschreibung des REP Magdeburg befindet sich in der Verfahrensstufe des 2. Entwurfes.

Für den großflächigen Einzelhandel sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, HerstellerDirektverkaufszentren (Factory-Outlet-Center FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentrum) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (1. Entwurf REP MD, Z 34)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. (1. Entwurf REP MD, Z 35) Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. (1. Entwurf REP MD, Z 36).
- Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (1. Entwurf REP MD, G 54)

**Fazit:** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 sind mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes vereinbar (Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 31.03.2020).

## 2.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Haldensleben liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit am 12.04.2013) vor. Inzwischen wurden FNP-Änderungsverfahren durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan sind keine zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 65 ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## 2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

### Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben 2019

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben wurde in 2019 fortgeschrieben und mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. 450-(VI.)/2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es beinhaltet die Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet für die Nahversorgung und mittelzentrale Versorgung ihres raumordnerischen Verflechtungsbereiches.

Das Einzelhandelskonzept 2019 definiert die Ziele für die Einzelhandelssteuerung für die Einkaufsinnenstadt, die Nahversorgungsstandorte sowie die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt und liefert damit das übergeordnete Rahmengerüst für die Steuerung im gesamtstädtischen Kontext.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es die eine wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans.

**Verträglichkeitsgutachten 2020:** Die Steuerungsziele des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes 2019 werden mit dem Verträglichkeitsgutachten (November 2020) um zusätzlich Steuerungsziele für die nach innen gerichtete Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Einkaufsinnenstadt für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ ergänzt.

### Planungsrechtliche Stellungnahme 2020

Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Januar 2020) erfolgt die Ergänzung der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019. Sie baut auf der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben (2019) als Basiswerk auf, **integriert zugleich die Steuerungsziele gemäß Verträglichkeitsgutachten (November 2020)** und wird

dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019 als ergänzender Baustein zur Seite gestellt.

Ihre Aufgabe ist es, die Konzentrationsziele und Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes 2019 zur Einzelhandelssteuerung um konkrete Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte der Kernstadt Haldensleben als Grundlage für künftige Bebauungspläne und deren Festsetzungen zu konkretisieren und, wo erforderlich, zu ergänzen. Dies erfolgt insbesondere für die

- zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg),
- städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd),
- ergänzenden Nahversorgungslagen,
- den Sonderstandort sowie
- weiteren Einzelhandelsstandorte der Kernstadt.

Die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 formulierten Konzentrationsziele, Leitsätze und Steuerungsziele greifen auch auf die Steuerungsempfehlungen der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 durch und werden daher mit ihr fortgeschrieben oder, wo erforderlich, konkretisiert. Für die Einzelhandelssteuerung durch die verbindliche Bauleitplanung gelten schließlich die mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 formulierten Konzentrationsziele, Leitsätze und Steuerungsempfehlungen.

### **Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

**Städtebauliches Entwicklungskonzept:** Das für die verbindliche Bauleitplanung erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt sich künftig zusammen aus dem Verbund von

- Einzelhandelskonzept 2019 als übergeordnetes Rahmengerüst mit seinen übergeordneten Zielstellungen und Leitsätzen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt und
- vorliegender Planungsrechtlicher Stellungnahme 2020 als Konkretisierung mit seinen detaillierteren Leitsätzen, Konzentrationszielen und Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Haldensleben.

Der Verbund beider Werke formuliert die künftigen Ziele und daraus resultierende Steuerungserfordernisse und bildet die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung. Die aus dem Verbund resultierenden Ziele und Zwecke der Planung und gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels werden in den Kapiteln 3.1 und 3.2 zusammengefasst und detailliert beschrieben.

**Selbstbindungsbeschluss:** Damit beide Werke im Verbund das städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Haldensleben bilden, wurde die Planungsrechtliche Stellungnahme mit Stadtratsbeschluss vom xxxxx.2020 (Beschluss-Nr. xxxx-(xxx.)/2020) ebenfalls als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 werden die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 empfohlenen Leitlinien und Ziele sowohl für die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels als auch für einzelne Einzelhandelsstandorte nach Abwägung planungsrechtlich verankert und umgesetzt.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 65 mit der Zielstellung aufgestellt,

- die Einzelhandelsentwicklung sowie die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren, um diesen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln,
- die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) räumlich rechtsverbindlich festzusetzen,
- zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu erhalten und – sofern mit dem Konzentrationsziel zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche vereinbar – , zu stärken und ihre Entwicklungsfähigkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente dauerhaft sicher zu stellen,
- kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu erhalten und zu ergänzen,
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) die Entstehung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten und mit über die nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung hinausgehenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden sowie
- den Sonderstandort (Magdeburger Straße/ Johann-Gottlob-Nathusius-Straße) als Konzentrationsstandort für den nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu erhalten und zu stärken.

Weitergehende Ausführungen und Erläuterungen zu den vorstehend aufgeführten Planungszielen und zu den weiteren Ziel- und Ordnungsvorstellungen der Einzelhandelssteuerung können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

### 3.2 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 (Stand Februar 2019) und der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Januar 2020) formuliert die Stadt Haldensleben ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt (siehe Anlagen).

Das für die verbindliche Bauleitplanung zugrunde zu legende städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt sich zusammen aus

- der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Februar 2019) mit seinen *bereits bestehenden* Zielstellungen und Steuerungsmaßnahmen für die Gesamtstadt und
- der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Januar 2020) mit seinen *ergänzenden* Zielen und Steuerungsempfehlungen für die Gesamtstadt und insbesondere für einzelne Standorte.

Der Verbund dieser beiden Werke formuliert die künftigen Zielstellungen und daraus resultierende Steuerungserfordernisse und bildet die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Ziele und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65. Für diesen sind insbesondere von Relevanz:<sup>2</sup>

#### 3.2.1 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹

**Konzentrationsziel:** Zentrenrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus der Einkaufsinnenstadt auszuschließen.

**Steuerungserfordernis:** Zentrenrelevante Sortimente sind für zentrale Versorgungsbereiche wie Einkaufsinnenstadt prägend, da sie u.a. für die Herausbildung von Magnetfunktionen, für einen attraktiven Branchenmix sowie für die Erhaltung und Entwicklung einer Fachhandelsvielfalt erforderlich sind und in diesem Zusammenspiel die Attraktivität der gesamten Einkaufsinnenstadt bestimmen. In der Einkaufsinnenstadt sollen zudem Magnetfunktionen mit vielfältigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als adäquates Gegengewicht zu den Magnetbetrieben der Sonderstandorte erhalten (z.B. Hagenpassage) und vor allem entwickelt werden (z.B. ehemaliges Rolandkaufhaus). In der Zusammenschau ist der Pool an zentrenrelevanten Sortimenten daher in aller Konsequenz in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren, damit sich dort sowohl ein entsprechendes Anbietergewicht als auch ein attraktiver Branchen- und Sortimentsmix entwickelt und hiermit verbunden auch für den Kunden attraktive Einkaufssynergien herausbilden.

<sup>2</sup> Vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben, Stand 01. Februar 2019, Seiten 98ff (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen) sowie Planungsrechtliche Stellungnahme, Stand Oktober 2020, Seiten 12ff (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

Die Analysen des Einzelhandelskonzeptes 2019 dokumentieren, dass die Einkaufsinnenstadt mittlerweile Funktionsverluste aufweist. Um fortgesetzten Funktionsverlusten entgegenzuwirken, sind zentrenrelevante Sortimente konsequent unabhängig von ihrer Größe in die Einkaufsinnenstadt zu lenken und außerhalb zu unterbinden.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurden absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für einzelne Sortimente ermittelt, die für die angestrebte weitere Entwicklung der Einkaufsinnenstadt eingesetzt werden können und sollen. Die Entwicklungsspielräume dienen als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall für die Einkaufsinnenstadt keine Entwicklungsgrenze darstellt, da es sich bei ihr um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da insbesondere

- das begrenzt verfügbare örtliche und regionale Nachfragepotenzial sowie die stagnierende Einwohnerentwicklung nur noch begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale für die Bestandsbetriebe oder Ansiedlungspotenziale für zusätzliche Betriebe in der Einkaufsinnenstadt ermöglicht.
- für den kleinteiligen Fachhandel die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung bei einer Zunahme des Wettbewerbs mit Anbietern außerhalb der Einkaufsinnenstadt erneut spürbar eingegrenzt werden würden und sich diese Situation mit der stagnierenden Nachfrage noch verschärfen wird.
- Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in der Einkaufsinnenstadt deutlich erschwert werden, die als adäquates Gegengewicht zu den Magnetbetrieben der Sonderstandorte erhalten (z.B. Hagenpassage) und vor allem entwickelt werden sollen (z.B. ehemaliges Rolandkaufhaus).
- die Kaufkraftbindung, die bislang Standorte außerhalb der Einkaufsinnenstadt verzeichnen, nicht zusätzlich verstärkt, sondern möglichst durch eine verstärkte Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in die Einkaufsinnenstadt umgelenkt werden sollen.
- die in der Einkaufsinnenstadt ansässigen Magnetbetriebe in ihrer Frequenzstärke zunehmend beraubt werden würden und von ihrem Funktionsverlust nicht nur die Magnetanbieter selbst, sondern zugleich auch die hiervon abhängigen kleinteiligen Anbieter betroffen wären.

Daher ist die bereits eingeschränkte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ und
- der Verlagerung von im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ bestehenden Betreibern mit zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte außerhalb der Einkaufsinnenstadt und
- der Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten bei Bestandsbetrieben außerhalb der Einkaufsinnenstadt (z.B. bei Fachhandel und Fachmärkten mit zentrenrelevanten

Hauptsortimenten oder bei Lebensmittelmärkten mit zentrenrelevanten Randsortimenten).

**Zentrenrelevante Randsortimente:** Für einzelne Betriebsformen, wie etwa Lebensmittelmarkt, Möbelmarkt, Baumarkt, Fachmarkt etc. außerhalb der Einkaufsinnenstadt tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist von besonderer Bedeutung, dass außerhalb der Einkaufsinnenstadt keinerlei neue Verkaufsflächen oder zusätzlichen Erweiterungen von zentrenrelevanten Randsortimenten zugelassen werden.

**Ausnahmefall:** Außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist die Erweiterung oder Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes handelt (siehe Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹, Kapitel 3.2.6) oder
- **bestehende Betriebe** mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von maximal 200 m<sup>2</sup> handelt (siehe Kapitel 3.2.3).

### 3.2.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹

**Konzentrationsziel:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel).

Außerhalb beider zentraler Versorgungsbereiche sind sowohl die erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente als auch die Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten sowie die Flächenbereitstellung für die Verlagerung solcher nahversorgungsrelevanter Bestandssortimente aus den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) auszuschließen.

Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“, sofern hierdurch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ konterkariert werden würde (Beeinträchtigungsverbot). Die Einkaufsinnenstadt übernimmt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion. Ihre Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

**Steuerungserfordernis:** Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den beiden zentralen Versorgungsbereichen verwirklicht werden. Die Magnet- und Frequenzwirkung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen (täglich, wöchentlich) wiederkehrenden Versorgungsvorgängen.

**Ergänzend - Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte:** Aufgrund dessen soll auch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden, insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw. Mit dem demographischen Wandel wächst zudem der Anteil älterer Bevölkerungsteile, die an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur aus sozialen Beweggründen (Kontakte, persönliche Beratung/Betreuung im Laden) interessiert, sondern aufgrund ihrer rückläufigen Mobilität auf diese auch zunehmend angewiesen sind. Auch bei jungen Familien kommt mit ihrem zunehmend engen Zeitbudget der wohnortnahen Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Hinzu tritt eine zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für Umweltbelastungen und steigende Kosten des motorisierten Individualverkehrs, die eine Bevorzugung von Standorten mit günstigem Zeit-Wege-Aufwand fördern.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird es daher erforderlich, nahversorgungsrelevante Sortimente konsequent auf solche Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren, die städtebaulich integriert gelegen und eine Versorgung wohnortnah sicherstellen.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 werden daher neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zusätzlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, die diese Funktion erfüllen sollen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd). An diesen sind ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, sofern diese nicht die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) konterkarieren (Beinträchtigungsverbot). Für die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente haben die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) oberste Priorität; deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

**Ausnahmefall:** Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) ist im weiteren Stadtgebiet die Neuansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- **kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung**, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente unter 140 m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 3.2.3) oder
- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes handelt (siehe Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹, Kapitel 3.2.6).

**Nahversorgungsrelevante Randsortimente:** Für einzelne Betriebsformen, wie etwa Sonderpostenmarkt, Fachmarkt etc. außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrier-

ten Nahversorgungsstandorte tritt hinzu, dass sie nahversorgungsrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist von besonderer Bedeutung, dass außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) keinerlei neue Verkaufsflächen oder zusätzliche Erweiterungen von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten zugelassen werden.

### 3.2.3 Konzentrationsziel ›Fachhandel‹

**Konzentrationsziel:** Der Fachhandel ist eine wesentliche Stütze der Einkaufsinnenstadt und damit trotz der vermeidlich ›geringen Betriebsgröße‹ für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt und seiner Versorgungsfunktion als Zentrum des Mittelzentrums maßgeblich. Der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Hauptsortiment ist daher künftig in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren.

**Steuerungserfordernis:** Mit rund 70 Betrieben dominiert der Fachhandel gegenwärtig den Besatz des Innenstadtzentrums und stellt rund 91% aller Einzelhandelsbetriebe. Der Fachhandel stellt mehrere Betriebe mit Magnetfunktion (z.B. Optik, Apotheken etc.) und seine heutige Konzentration mit der damit verbundenen Betriebs- und Angebotsvielfalt begründet wiederum eine stadtweit hervorgehobene Bedeutung der Einkaufsinnenstadt. Neben den Magnetbetrieben (z.B. Rossmann, Edeka etc.) ist der Fachhandel damit heute eine tragende Stütze der Einkaufsinnenstadt.

Diese Fachhandelsdominanz spiegelt sich auch im stadtweiten Vergleich wider. Der Fachhandel der Einkaufsinnenstadt hat sich gegenüber den Wettbewerbsstandorten der Stadt behauptet, allerdings zeigt die Einkaufsinnenstadt bereits Funktionsverluste. Wenn sich außerhalb der Einkaufsinnenstadt weitere Fachhandelsanbieter über den Bestand hinaus ansiedeln, steht zu befürchten, dass die stadtweite Konzentration und damit in der Folge auch die Anziehungskraft der Einkaufsinnenstadt als Fachhandelsstandort verloren geht.

Der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment stellt in der Einkaufsinnenstadt rund 71% aller Einzelhandelsbetriebe und der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment rund 30% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt. In der Zusammenschau ist insbesondere der Fachhandel mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment für die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt entscheidend und ist zukünftig in der Einkaufsinnenstadt zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

**Ausnahme Bestandsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten- Obergrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> je Betrieb:** Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind allerdings aktuell Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ansässig. Auf die-

sen aktuellen Bestand hat sich die Einkaufsinnenstadt bereits eingestellt, so dass dieser die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt nicht konterkariert.

Allerdings weisen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ aktuell 89% aller zentrenrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> auf. Bei den Bestandsbetrieben außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist daher auf Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2019 ein weiterer Ausbau in den zentrenrelevanten Sortimenten über eine **Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>** zu unterbinden. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten:** Werden außerhalb der Einkaufsinnenstadt Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente über 200 m<sup>2</sup> ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der Einkaufsinnenstadt mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Zentrenrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.
- **Betriebsvielfalt Einkaufsinnenstadt:** Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel“, nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervorgehobene Bedeutung und Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 71% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt eine sehr bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt:** Flächenangebote für zentrenrelevante Sortimente über 200 m<sup>2</sup> bieten die Möglichkeit für Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies verhindert und eine weitere Destabilisierung der Einkaufsinnenstadt verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang:** Zentrenrelevante Sortimente sind auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Einkaufsinnenstadt stehen.

**Ausnahme Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten- Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> je Betrieb:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche werden im weiteren Stadtgebiet aktuell allerdings nicht nur durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd), sondern auch durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft). Letztere leisten einen wesentlichen kompensatori-

schen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Dies insbesondere auch innerhalb der (wenigen) bestehenden Versorgungslücken, die aufgrund der geringen Kaufkraft im Nahbereich dauerhaft nicht durch Lebensmittelmärkte zu schließen sind. Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben.

Hierfür sollen die kleinflächigen nicht-strukturprägenden Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- im Bestand erhalten und die Erweiterung ihrer nahversorgungsrelevanten Sortimente in angemessenem Rahmen ermöglicht werden, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch ihre Neuansiedlung ermöglicht werden.

Allerdings weisen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ aktuell 86% aller nahversorgungsrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 140 m<sup>2</sup> auf. Die weiteren Bestandsbetriebe der Einkaufsinnenstadt weisen dagegen Gesamtverkaufsfächen von über 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Auch im Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“ verbleiben die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb von 140 m<sup>2</sup>. Daher sind für die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Betriebe der dezentralen Versorgung außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nahversorgungsrelevante Sortimente über eine Verkaufsfläche von 140 m<sup>2</sup> hinaus zu unterbinden. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zu konzentrieren. Bei den Konzentrationszielen stehen nicht nur die Lebensmittelmärkte oder Getränkefachmärkte im Vordergrund, sondern in besonderem Maße auch die kleinflächigen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen, Blumen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Mittelzentren einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit beider zentraler Versorgungsbereiche ebenfalls maßgeblich. Werden außerhalb beider zentraler Versorgungsbereiche Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente über 140 m<sup>2</sup> ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der Einkaufsinnenstadt und dem Nahversorgungszentrum Süplinger Berg mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.

- **Betriebsvielfalt Einkaufsinnenstadt:** Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel“, nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervorgehobene Bedeutung und Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 30% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt eine bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt:** Flächenangebote für nahversorgungsrelevante Sortimente über 140 m<sup>2</sup> bieten die Möglichkeit für Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies verhindert und eine weitere Destabilisierung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb beider zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesen zentralen Versorgungsbereichen stehen.

### 3.2.4 Konzentrationsziel ›Nicht-zentrenrelevante und Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente‹

**Konzentrationsziel:** Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente können unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ sowie im weiteren Stadtgebiet angesiedelt und erweitert werden (Konzentrationsziel).

**Steuerungserfordernis:** Sortimente, die gemäß „Haldensleber Liste“ nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungslagen (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bleiben. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa filialisierte Betriebskonzepte im Großflächen- und Kleinflächenformat mit den Sortimentsschwerpunkten Bau-/ Gartenmarkt, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/ Bettwaren.

Diese Sortimente sind grundsätzlich sowohl für Bestandsbetriebe als auch für Neuansiedlungen im Stadtgebiet allgemein zulässig.

Zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt empfiehlt sich eine Konzentration dieser Sortimente in der Einkaufsinnenstadt. Für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-

nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte eine Konzentration auf den Sonderstandort erfolgen (siehe Konzentrationsziel „Sonderstandorte“).

Bei Bestandsbetrieben mit einem Hauptsortiment, das den zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) zuzuordnen ist, sind zusätzlich zu diesem Hauptsortiment auch nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

### 3.2.5 Konzentrationsziel ›Sonderstandorte‹

**Konzentrationsziel:** Die Sonderstandorte sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 als Konzentrationsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fungieren. Diese Sortimente sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht vorrangig an den Konzentrationsstandorten (und in der Einkaufsinnenstadt) anzusiedeln. Dies gilt insbesondere für großflächige Betriebe.

Eine gesamtstädtische Konzentration nicht-zentrenrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Standorte wird aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht angestrebt, weil eine solche Bündelung aus Kundensicht attraktivere Standorte schafft und damit auch das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet bindet. Die Konzentration nicht-zentrenrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente trägt damit zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Gleichzeitig werden die mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion ebenfalls verbundenen Verkehrsflüsse (PKW, Lieferverkehr, öffentlicher Nahverkehr) effizient auf wenige Standorte gelenkt. Des Weiteren wird durch eine klare räumliche Abgrenzung der Sonderstandorte ein mit der Einzelnutzung verbundener Anstieg der Bodenpreise für Gewerbeflächen verhindert, der die Entwicklungsspielräume von ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben einschränken könnte.

An den Sonderstandorten ist neben der Neuansiedlung auch der Ausbau der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Blick auf leistungsfähige Konzentrationsstandorte zu ermöglichen. Dies umfasst auch strukturprägende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit solchen Hauptsortimenten. Insoweit ist auch der großflächige Ausbau von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten weiterhin uneingeschränkt zu ermöglichen.

### 3.2.6 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹

**Konzentrationsziel:** Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Haldensleber Liste 2019 sind in Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben für den Fall zulässig, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und von maximal 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

**Steuerungserfordernis: Funktion & Vorrangziel:** Die Gewerbegebiete der Stadt Haldensleben sollen vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen eines Gewerbegebietes für diese Nutzungsarten erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftliche Betriebe machen allerdings gelegentlich ihre Ansiedlung und Entwicklung von der Möglichkeit abhängig, eine Verkaufsstelle für ihre Produkte realisieren zu können. In der strukturschwachen Region ist die Ansiedlung und Entwicklung dieser Betriebe ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Haldensleben. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Haldensleber Liste 2019 in dem beschriebenen Rahmen zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

### 3.3 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

**Städtebauliches Ziel:** Die mit den Festsetzungsempfehlungen verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Aus heutiger Sicht sind sowohl die Ansiedlung von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Betrieben als auch die mit rechtskräftigen Bauleitplänen eingeräumte Entwicklungsfähigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) mit Blick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr korrigiert werden soll und eine Neugewichtung der Versorgungsfunktionen und Angebotsausrichtung erforderlich macht. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte im weiteren Stadtgebiet verbunden ist.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Eine Kommune ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Ur. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Bei der Erhaltung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg handelt es sich um ein solch gerechtfertigtes städtebauliches Ziel (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Ur. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09):

- Die Erhaltung und Entwicklung des Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Um die damit verbundenen Zielstellungen erreichen zu können, ist ihnen künftig der Vorrang gegenüber anderen Standorten des Siedlungsgebietes einzuräumen.
- Gleiches gilt für die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) gegenüber den Standorten des weiteren Stadtgebietes, wie etwa Gewerbegebiete oder Sondergebiete. Sie

werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.

Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

**Verwertungsmöglichkeiten:** Für die Standorte außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und außerhalb der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) wurden in die Abwägung zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
  - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen,
  - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Weitere Nutzungsarten außerhalb des Einzelhandels entsprechend des Baugebietstypus gemäß BauNVO oder des jeweils rechtsverbindlichen Bauleitplanes sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO oder des jeweils rechtsverbindlichen Bauleitplanes.
- Dem Nahversorgungszentrum (Süplinger Berg) werden für den Erhalt seiner Wettbewerbsfähigkeit – sofern erforderlich und mit den Zielstellungen für die Einkaufsinnenstadt und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten vereinbar – Entwicklungsspielräume bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die marktübliche und auf die reine Nahversorgungsfunktion abgestimmte Betriebskonzepte ermöglichen.
- Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die Obergrenzen der Festsetzungen überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.
- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der empfohlenen Obergrenzen weiterhin zulässig.

**Bestandskräftige Baugenehmigungen:** Zielstellung ist es, in die ausgeübte Nutzung nicht einzugreifen. Die festgesetzten Obergrenzen im Bebauungsplan Nr. 65 legen insoweit den Sortimentsumfang des heutigen Bestandes zugrunde. Dieser wurde in mehreren Bestandserhebungen und Standortbegehungen ermittelt und verifiziert. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen sind in ihrer eingeräumten Nutzbarkeit weitestgehend offen gehalten. So ließe sich aus ihnen auch eine über den heutigen Bestand hinausgehende Ausschöpfung durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ableiten. Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit. So stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen. Für diese potenzielle Nutzbarkeit kann der Eigentümer nach aktueller Rechtsauffassung zudem nicht davon ausgehen, dass deren uneingeschränkter Erhalt auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE).

### 3.4 Mittelfristige Überprüfung

**Zielerreichung:** Für die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollte es sich die Stadt Haldensleben auf freiwilliger Basis selbst auferlegen, das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen mittelfristig zu überprüfen. Wenn die übergeordneten Zielstellungen für

- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung der Einkaufsinnenstadt Haldensleben und
- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg

erreicht sind, sollten die Wechselwirkungen mit der Einkaufsinnenstadt und dem Nahversorgungszentrum Süplinger Berg überprüft werden, um darauf aufbauend das Planerfordernis für die Reglementierungen zu verifizieren und ggf. auf freiwilliger Basis eine Reduzierung der Einschränkungen vorzunehmen.

#### 4. Planinhalt: Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen für den unbeplanten Innenbereich sind Teil der gesamt-gemeindlichen Steuerung des Einzelhandels und flankieren zugleich die Änderungsverfahren für die rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitpläne der Stadt Haldensleben, welche ebenfalls Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 sind (vgl. nachfolgende Kapitel).

##### Feingliederung

§ 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestattet es, planerische Festsetzungen auch für einzelne Unterarten von Nutzungen und Anlagen zu treffen, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat. Ziel dieser Vorschrift ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer "Feingliederung" unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben (BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 - 4 BN 31/98). Für die Einzelhandelsnutzung kommen mit § 1 Abs. 9 BauNVO als zur Konkretisierung geeignete Mittel in Betracht:

- Größenbeschränkungen, wie etwa die Verkaufsfläche (oder Geschosfläche) von Handelsbetrieben (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04)
- Sortimentsbeschränkungen (BVerwG, Beschluss vom 23.10.2006 – 4 BN 1.06 sowie BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01)
- Gattungsbezeichnungen oder ähnlich typisierende Beschreibungen (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04)
- Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen i.S. der BauNVO, mithin auch der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.04.2009 – 7a D 142/02.NE)

Um den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO zu entsprechen, hat die Stadt darzulegen,

- warum Betriebe mit bestimmten Sortimenten und/oder warum Betriebe, die mit ihrer Verkaufs- oder Geschosfläche eine bestimmte Größe unterschreiten/überschreiten, generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987, 4 C 77.84 / BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04).
- ob gerade in Bezug auf diesen bestimmten Anlagentyp spezielle besondere *städtebauliche Gründe* vorliegen, die eine planerische Festsetzung rechtfertigen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84)

Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Absatz 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssten. Vielmehr ist mit "besonderen" städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen ge-

ben muss (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987, 4 C 77.84 / BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04).

Dabei ist *jedwede Festsetzung als Einzelfall* zu würdigen, da sich die vorstehenden Fragen nicht in abstrakter Weise und losgelöst von den Besonderheiten des Einzelfalls klären lassen (BVerwG, Beschluss vom 30.01.2006 - 4 BN 55/05).

Entsprechende Ausführungen und Erläuterungen können den jeweiligen Begründungen der nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels, die durch mehrere Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird. Insofern **flankieren** die nachfolgenden Festsetzungen zugleich die Aufstellungs-/ Änderungsverfahren von weiteren Bebauungsplänen zur Steuerung des Einzelhandels und folgen zugleich dem zu berücksichtigenden **Gleichbehandlungsgrundsatz**.

#### 4.1 Zeichnerische Festsetzung: Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

**Abgrenzung:** Mit zeichnerischer Festsetzung im Planbild wird der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ festgelegt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt auf Vorgabe der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Seite 57). Diese basiert auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und umfasst die folgenden Bereiche:

- Hagenstraße bis zur Einmündung Gerikestraße als Hauptachse der Einkaufsinnenstadt.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung im Wesentlichen an den rückwertigen Grundstücksgrenzen der Gerikestraße auf Höhe der Hagenstraße. Außerhalb dieser Begrenzung ist im Süden im direkten Anschluss kein weiterer Einzelhandelsbesatz vorhanden.
- Der nördliche Abschluss des Innenstadtzentrums Einkaufsinnenstadt wird durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bülstringer Straße sowie durch den Gärhof gebildet. An dieser Stelle nimmt die Einzelhandelsdichte in nördliche Richtung deutlich ab.
- Im Westen wird die Einkaufsinnenstadt im Wesentlichen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Langen Straße begrenzt.
- Die Kirchstraße bildet im Osten die Begrenzung der Einkaufsinnenstadt Haldensleben. Lediglich die Magdeburger Straße verzeichnet darüber hinaus noch einen Fortsatz in östliche Richtung.

Außerhalb dieser Begrenzung ist nur noch ein stark perforierter Einzelhandelsbesatz und ein ausgedünnter Besatz an zentreneergänzenden Funktionen verortet, der keinen direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich aufweist. Darüber hinausgehende Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

**Funktion:** Die Einkaufsinnenstadt Haldensleben ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Haldensleben. Diese weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z.B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Die Einkaufsinnenstadt Haldensleben übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für Teile des qualifizierten Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfsbereiches.

Der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Haldensleben umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Sein Einzugsgebiet reicht in die Region hinein und entspricht dem eines Mittelzentrums. Für den motorisierten Individualverkehr ist die Einkaufsinnenstadt sowohl für die Einwohner der Gesamtstadt Haldensleben als auch für das vom Mittelzentrum zu versorgende Umland gut zu erreichen. Mit Bushaltestellen ist die Einkaufsinnenstadt auch an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und damit neben den PKW-Kunden auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile erreichbar.

Aufgrund ihrer hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt Haldensleben und für den Versorgungsbereich des Mittelzentrums soll die Einkaufsinnenstadt künftig erhalten, gestärkt und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit gefördert werden.

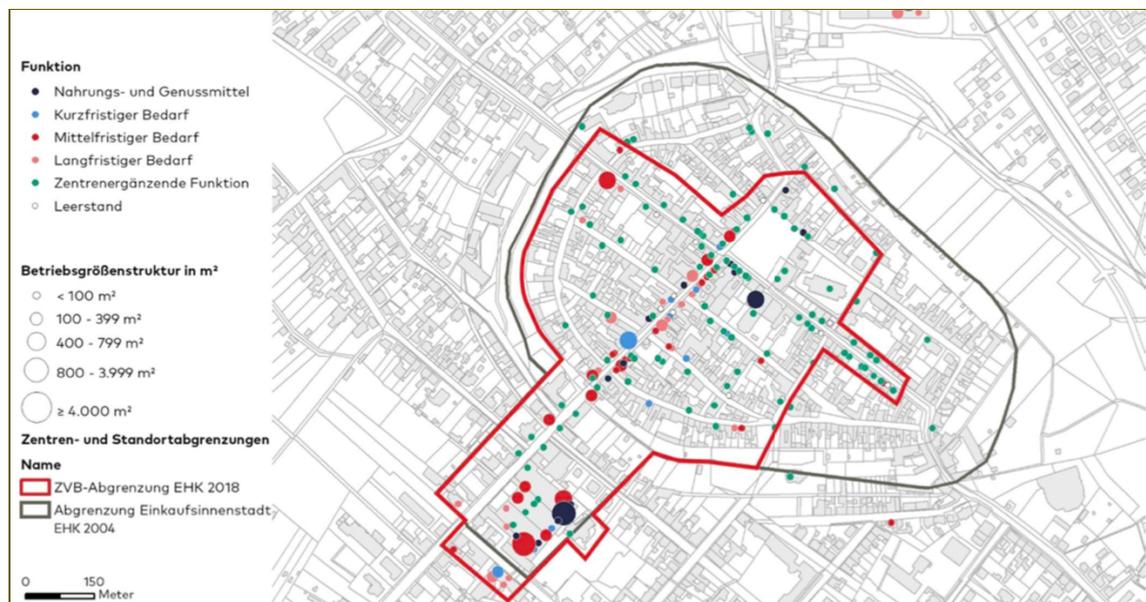


Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Haldensleben

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019, Seite 57

## **4.2 Textliche Festsetzung Nr. 1: Zentraler Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt Haldensleben“**

**1.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

### Abgrenzung des Teilbereiches

Die vorstehende textliche Festsetzung gilt für den Bereich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt (siehe Kapitel 4.1).

### Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente

Für den Erhalt und die Stärkung in die weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches übernehmen die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente eine Schlüsselrolle und sollen daher in ihm konzentriert werden (Konzentrationsziele „zentrenrelevante Sortimente“ und „nahversorgungsrelevante Sortimente“; siehe Kapitel 3.2). Mit der vorgesehenen Positivfestsetzung wird die Zulässigkeit dieser Sortimente im Sinne der planungsrechtlichen Umsetzung der Konzentrationsziele dokumentiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/Dienstleistungen leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>3</sup>

### Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

Die nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ bedürfen an sich keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die Nahversorgungsstruktur bleiben. Diese sind daher im ganzen Stadtgebiet allgemein zulässig. Mit der vorgesehenen Positivfestsetzung wird die Zulässigkeit dieser Sortimente im Sinne der planungsrechtlichen Umsetzung klarstellend dokumentiert.

<sup>3</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

#### 4.3 Zeichnerische Festsetzung: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süplinger Berg

**Abgrenzung:** Mit zeichnerischer Festsetzung im Planbild wird der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ festgelegt. Die räumliche Abgrenzung erfolgt auf Vorgabe der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Seite 81). Diese basiert auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und umfasst die folgenden Bereiche:

- Es erstreckt sich zu beiden Seiten des Waldrings.
- Im Osten begrenzt die B 245 den zentralen Versorgungsbereich. Die daran anschließenden Lagebereiche werden ausschließlich durch Wohnfunktion geprägt.
- Im Süden und Westen umschließt eine Wohnsiedlung der Plattenbauweise den Nahversorgungsbereich.
- Im Norden schließt sich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Diese Gebiete stellen vorwiegend den Naheinzugsbereich des ansässigen Einzelhandels dar.

**Funktion:** Nach den Abgrenzungskriterien des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist der Einkaufsschwerpunkt im Haldensleber Westen als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ einzustufen.

Seiner Versorgungsfunktion entsprechend ist sein Angebot primär durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt, ergänzt um ein begrenztes Angebot in sonstigen Bedarfsbereichen. In ihm gelegen sind neben den Magnetbetrieben Netto, Edeka und Thomas Philipps auch kleinflächige Fachgeschäfte. Bei den vorstehenden Betrieben handelt es sich vor allem um Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Angebot. Ebenso sind wichtige zentrenergänzende Funktionen des Nahversorgungszentrums beheimatet. Im Gegensatz zur Einkaufsinnenstadt weist das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg einen deutlich geringeren Besitz an Einzelhandelsbetrieben sowie zentrenergänzenden Funktionen auf.

Das Nahversorgungszentrum weist auf Grund seiner Integration in ein Wohngebiet der Plattenbauweise eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sowie die südwestlichen Bereiche der Kernstadt auf.

Aufgrund seiner besonderen Versorgungsfunktion soll das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg künftig erhalten, gestärkt und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit gefördert werden.



Abbildung 2: Zentraler Versorgungsbereich Süplinger Berg

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019, Seite 81

#### 4.4 Textliche Festsetzung Nr. 2:

##### Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süplinger Berg

2.1 Teilbereich 2a: Zulässig ist der **Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup>, davon zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ insgesamt maximal **120 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche.

Zudem sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ bis 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind in diesen Betrieben unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

2.2 Teilbereich 2b: Zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Teilbereich 2a (Lebensmittelmarkt Edeka, Nebenbetrieb)

###### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Flurstücke 2344, 2345, 313/2, 313/5 und 2220 der Flur 5 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- Standort: Nahversorgungszentrum Süplinger Berg  
Lebensmittelmarkt (mit Bäcker); derzeit Edeka

Im Planbild des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Abgrenzung des Teilbereiches von den angrenzenden Teilbereichen durch eine **rote Linie** eingetragen.

###### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung wurde ein **großflächiger** Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 810 m<sup>2</sup> genehmigt sowie zwei Ladeneinheiten mit insgesamt rund 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Bäcker, Zeitung). Eine Einzelaufstellung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

**Funktion Standort:** Der Einzelhandelsstandort weist auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage inmitten des Stadtteiles „Süplinger Berg“ eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung seiner Wohngebiete und darüber hinaus auch für die südwestliche Kernstadt auf. Bei dem Wohngebiet „Süplinger Berg“ handelt es sich um einen gewichtigen Bevölkerungsschwerpunkt der Kernstadt Haldensleben.

Die Magnetfunktion übernehmen die beiden Lebensmittelmärkte (Netto, Edeka) und der großflächige Sonderpostenmarkt (Thomas Phillipps). Hinzu treten kleinflächige Fachgeschäfte, handelsnahe Dienstleister (z.B. Sparkasse) und Gastronomie sowie mehrere zentrale Einrichtungen (z.B. Grundschule Erich Kästner, Evangelische Sekundarschule, Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben, Schwimmbad, Kindertagesstätte, Jugendclub, Deutscher Kinderschutzbund etc.). Das Nahversorgungszentrum weist eine gute verkehrliche Anbindung für PKW und Lieferverkehr auf und ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Nach den Abgrenzungskriterien des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist der Einkaufsschwerpunkt als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ einzustufen.

Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird seiner Versorgungsfunktion entsprechend primär durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt (Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte, Sparkasse etc.). Diese Nahversorgungsfunktion soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig erhalten, gestärkt und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit gefördert werden, sofern hierdurch die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ nicht konterkariert oder gar unmöglich gemacht werden (Beeinträchtungsverbot).

Im Nahversorgungszentrum werden auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 im größeren Umfang geführt (insbesondere Sonderpostenmarkt). Dieses sind jedoch mit Blick auf die bereitzustellende Nahversorgung im Nahversorgungszentrum einerseits und die Konzentrationsziele zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ andererseits nicht weiter zu verfestigen oder auszubauen.

**Lebensmittelmarkt:** Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum entfaltet. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Nutzungsänderung zugunsten solcher nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die

ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Getränkefachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

**Laden:** Die im Lebensmittelmarkt ansässigen Nebenbetriebe werden gemäß Baunutzungsverordnung als „Laden“ und damit als eigenständiger Anlagentyp geführt und sind in soweit eindeutig bestimmt.

**Lebensmittelmarkt mit Nebenbetrieben:** Der eigenständige Anlagentyp besteht aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) ergänzt um in dessen Gebäude angesiedelten Nebenbetrieben (aktuell Bäcker, Zeitung). Letztere agieren zwar auf baulich abgetrennter Fläche, es handelt sich jedoch nicht um betrieblich-funktionell eigenständige, von der Hauptnutzung bzw. dem Lebensmittelmarkt unabhängige Vorhaben:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) geprägt. Die von den kleinflächigen Betrieben in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück (Nebenbetriebe).
- Das Warenangebot der Nebenbetriebe (aktuell Bäcker, Zeitungen) steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittelmarktes, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von nur untergeordneter Bedeutung. Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Hauptbetriebs einbezogen sein können.

Aus der Sicht des Verbrauchers werden die Nebenbetriebe als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

- Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich daher um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 C 3.03).
- Gegenstand der Bauanträge war ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieben), das als solches auch realisiert wurde. Dies geartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Teilbereichen funktionsfähig ist. Die Festsetzung bezieht sich auf ein Einzelgrundstück.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des „großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

#### *Erforderliche Feingliederung*

**Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 1.400 m<sup>2</sup>:** Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem heutigen Grundstück ist aufgrund der eingeschränkten Grundstücksgröße ausgeschlossen. Der Baukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Denkbar ist jedoch eine Erweiterung im Zuge des zusätzlichen Grunderwerbs von unmittelbar anschließender (unbebauter, bebauter) Grundstücke.

Die marktgerechte Entwicklung darf jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtigungsverbot für das Nahversorgungszentrum abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungszentrums im Allgemeinen und des Lebensmittelmarktes im Besonderen eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt zzgl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 1.400 m<sup>2</sup> festzulegen. Dies wird aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere der Lebensmittelmarkt der Hagenpassage zählt (aktuell Edeka). Von seiner Frequenzstärke ist nicht nur die Attraktivität der Hagenpassage, sondern auch die der gesamten Einkaufsinnenstadt abhängig. Um in seiner Attraktivität nicht zurückzufallen, muss sich sein Angebotsgewicht gegenüber den Lebensmittelmarktstandorten des Nahversorgungszentrums und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten im weiteren Stadtgebiet abheben. Deren Gesamtverkaufsflächen (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) müssen hierfür deutlich unterhalb derer des Lebensmittelmarktes (inkl. Nebenbetriebe) der Hagenpassage verbleiben. Dessen Gesamtverkaufsfläche liegt aktuell bei rund 1.530 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt

ca. 1.470 m<sup>2</sup>, Läden in dessen Mall ca. 50 m<sup>2</sup> - Bestanderhebung Januar 2019). Die für den Lebensmittelmarkt des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg vorgesehene Obergrenze für dessen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) liegt unterhalb der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und unterhalb der Gesamtverkaufsfläche der Gesamtanlage (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) und sichert ihm damit weiterhin seine Magnetfunktion.

- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor für diese Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen.
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldenslebens nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über die Obergrenze hinaus auszuschließen.
- Die Aufgabe des Nahversorgungszentrums ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zudem darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine stadtweite Ausstrahlung wie die Einkaufsinnenstadt zu entfalten. In der Konzentration nahversorgungsrelevanter Sortimente hat die Einkaufsinnenstadt daher Vorrang gegenüber allen anderen Nahversorgungsstandorten der Stadt (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

Die Obergrenzen werden für die Lebensmittelmärkte des Nahversorgungszentrums gleichermaßen planungsrechtlich festgesetzt, da beide Standorte aufgrund ihrer zukünftigen Nahversorgungsfunktion, ihrer Betriebszusammensetzung und in ihren Auswirkungen vergleichbar und gleichwertig zu bewerten sind. Dies ermöglicht auch einen etwaigen Austausch des heutigen Betreibers oder des gegenwärtigen Angebotskonzeptes.

**Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>:** Der Lebensmittelmarkt führt auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 als Randsortiment. Mit Blick auf das Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“ ist der weitere Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt auszuschließen (Bestandsfestschreibung). Zugunsten der Einkaufsinnenstadt empfiehlt das Einzelhandelskonzept 2019, die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums auf die Nahversorgung zu konzentrieren und der Funktion entsprechend den Schwerpunkt auf den periodischen Bedarfseinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu fokussieren. Für diese Sortimente ist im Nahversorgungszentrum dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel der planungsrechtlichen Stellungnahmen 2020, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetreiber von Lebensmittelmärkten zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik abzuleiten. Die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente leitet sich aus dem gegenwärtigen Bestand der in Haldensleben bestehenden Lebensmittelmärkte in vergleichbarer Größe ab (ohne ECenter, da abweichender Betriebstyp mit rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Bei diesen fällt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst eine Verkaufsfläche von 70 bis 120 m<sup>2</sup>. Grundlage hierfür war die Bestanderhebung (Januar 2019, sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020). Die für Betreiberwechsel zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze bei den zentrenrelevanten Sortimenten beträgt in Haldensleben danach 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

**Läden - Obergrenze von 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:**

Die Obergrenze gilt für Läden des Teilbereiches 2a. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche werden im weiteren Stadtgebiet aktuell allerdings nicht nur durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd), sondern

auch durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft). Letztere leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Dies insbesondere auch innerhalb der (wenigen) bestehenden Versorgungslücken, die aufgrund der geringen Kaufkraft im Nahbereich dauerhaft nicht durch Lebensmittelmärkte zu schließen sind. Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben.

Hierfür sollen die kleinflächigen nicht-strukturprägenden Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- im Bestand erhalten und die Erweiterung ihrer nahversorgungsrelevanten Sortimente in angemessenem Rahmen ermöglicht werden, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch ihre Neuansiedlung ermöglicht werden.

Allerdings weisen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ aktuell 86% aller nahversorgungsrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 140 m<sup>2</sup> auf. Die weiteren Bestandsbetriebe der Einkaufsinnenstadt weisen dagegen Gesamtverkaufsflächen von über 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Auch im Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“ verbleiben die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb von 140 m<sup>2</sup>. Daher sind für die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Betriebe der dezentralen Versorgung außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nahversorgungsrelevante Sortimente über eine Verkaufsfläche von 140 m<sup>2</sup> hinaus zu unterbinden. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zu konzentrieren. Bei den Konzentrationszielen stehen nicht nur die Lebensmittelmärkte oder Getränkefachmärkte im Vordergrund, sondern in besonderem Maße auch die kleinflächigen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen, Blumen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Mittelzentren einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit beider zentraler Versorgungsbereiche ebenfalls maßgeblich. Werden außerhalb beider zentraler Versorgungsbereiche Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente über 140 m<sup>2</sup> ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreiche Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der Einkaufsinnenstadt und dem Nahver-

sorgungszentrum Süplinger Berg mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben -, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.

- **Betriebsvielfalt Einkaufsinnenstadt:** Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel“, nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervorgehobene Bedeutung und Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 30% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt eine bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt:** Flächenangebote für nahversorgungsrelevante Sortimente über 140 m<sup>2</sup> bieten die Möglichkeit für Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies verhindert und eine weitere Destabilisierung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb beider zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesen zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Mit Blick auf eine Gleichbehandlung sollen auch im Teilbereich 2a Läden mit maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb zulässig sein.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Städtebauliche Begründung

##### *Zentrenrelevante Sortimente*

**Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“:** Zentrenrelevante Sortiment sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ (Teilbereich 1) zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus der Einkaufsinnenstadt auszuschließen. Weitere städtebauliche Erwägungen zum Steuerungserfordernis der zentrenre-

levanten Sortimente und zentrenrelevanten Randsortimenten können dem Kapitel 3.2.1 „Konzentrationsziel zentrenrelevante Sortimente“ entnommen werden.

#### *Nahversorgungsrelevante Sortimente*

**Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb beider zentraler Versorgungsbereiche sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben sowie die Flächenbereitstellung für die Verlagerung solcher Anbieter aus den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) auszuschließen. Weitere städtebauliche Erwägungen zum Steuerungserfordernis der nahversorgungsrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten können dem Kapitel 3.2.2 „Konzentrationsziel nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

#### Weitere städtebauliche Begründung

**Großflächigkeit:** Mit der Festsetzung von 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche reicht die Zulässigkeit der Verkaufsfläche in die Definition der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinein (max. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Von der Festsetzung eines Sondergebietes oder Kerngebietes in diesem Bebauungsplan wird Abstand genommen, da negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Standorte der bevölkerungsnahen Versorgung im Stadtgebiet Haldensleben und im Umland mit den vorgesehenen Obergrenzen ausgeschlossen bleiben und grundsätzlich die Festsetzung von Baugebieten nicht Bestandteil des Regelungserfordernisses des B-Plans Nr. 65 ist. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019 und Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Auswirkungen geprüft und im Ergebnis die vorgesehenen Obergrenzen empfohlen. Aus den weiteren Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Verkehr etc.) könnte sich bei Planvorhaben dennoch das Erfordernis zur Ausweisung eines Sondergebietes oder Kerngebietes und damit verbunden dann die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ergeben. Aufgrund der eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten für den Standort sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch auch für die weiteren Prüfkriterien keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erkennen, die bodenrechtliche Spannungen hervorrufen würden.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Sortimente, die gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungslagen (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bleiben. Diese sind daher zusätzlich allgemein zulässig.

Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa Bau-/Gartenbedarf, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/Bettwaren.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019, sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>4</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

## Teilbereich 2b (Ohne Einzelhandel)

### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Flurstücke 2219, 2346 tw., 2347 tw., 2261 tw., 2263 tw., 326/7, 326/6, 326/4 tw., 286/3, 318/2, 281/22, 2262 tw., 286/4 tw., 1585/236 tw. und 2575 tw. der Flur 5 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- Standort: Nahversorgungszentrum Süplinger Berg, Grundschule Erich Kästner, Evangelische Sekundarschule, Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben, Schwimmbad, Kindertagesstätte, Jugendclub, Deutscher Kinderschutzbund

Im Planbild des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Abgrenzung des Teilbereiches von den angrenzenden Teilbereichen durch eine rote Linie eingetragen.

### Städtebauliche Begründung

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Ausschluss zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente:** Der Bereich ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“.

<sup>4</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind in diesem Teilbereich nicht ansässig. Deren erstmalige Neuansiedlung wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 für das Nahversorgungszentrum ausgeschlossen.

Auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind in diesem Teilbereich nicht ansässig. Deren erstmalige Neuansiedlung ist mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung in diesem Teilbereich (Gemeinbedarfseinrichtungen von Schule und Schwimmbad, Kindertagesstätte, Jugendclub, Deutscher Kinderschutzbund sowie Verwaltungsgebäude der Wohnungsbaugesellschaft) dauerhaft nicht zu erwarten und wird daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die weitere städtebauliche Begründung für den Ausschluss der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) zu entnehmen.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>5</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

---

<sup>5</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

#### 4.5 Textliche Festsetzung Nr. 3: Integrierter Nahversorgungsstandort Am Gänseanger

3.1 Zulässig ist **der Anlagentyp „Einkaufszentrum“**.

3.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal **360** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Davon in

- **Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt“**: maximal **360** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Läden“: unzulässig.

3.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal **2.410** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Davon in

- **Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt“**: maximal **2.310** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Läden“: insgesamt maximal **60** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

3.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Flurstück 1526 der Flur 9 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- Standort: Städtebaulich integrierte Nahversorgungslage Am Gänseanger, Lebensmittelmarkt (derzeit Edeka) sowie Läden in der Mall

##### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 18.04.2017/27.10.2017 (AZ 2017-0004/ 2017-00041) wurde der Umbau und die Modernisierung des Lebensmittelmarktes (Edeka), ein Bäcker mit Sitzmöglichkeiten in der Mall sowie der Anbau eines Leergutlagers und die Einrichtung eines zweiten Einganges genehmigt. Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom **27.10.2017 (AZ 2017-2951-kr)** wurden zudem zusätzlich zwei Shops (**Bäcker, Imbiss**) genehmigt.

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung von 16.04.1991 (AZ 071/91) wurde **des Weiteren** ein Ladenlokal mit rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt (ehemals Aldi), **das gegenwärtig leer steht.**

In der Zusammenschau wurden im Teilbereich genehmigt:

- Lebensmittelmarkt mit rund 2.720 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2.959,82 m<sup>2</sup> abzgl. Mall gemäß Bestandsaufnahme Februar 2019; ohne Mall-Anteil)
- Bäcker mit rund 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Mallanteil und Sitzmöglichkeiten)
- Shop Blumen mit rund 41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Mall-Anteil)
- Shop Vodafone mit rund 33 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Mall-Anteil)
- Windfänge mit rund 41 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Mall mit rund 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (gemäß Bestandsaufnahme Februar 2019)
- Ladenlokal mit rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (**gegenwärtig** Leerstand).

Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

**Einkaufszentrum** gemäß § 11 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO. Der Anlagentyp wird gemäß Baunutzungsverordnung als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (Edeka) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall des Hauptbetriebes ansässig und nur über diese zu erreichen sind. In der Zusammenschau handelt es sich um<sup>6</sup>

- einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex,
- eine enge räumliche Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben, und
- Betriebe, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Bei den vorstehenden Anstrichen handelt es sich um die wesentlichsten Kriterien, die der Abgrenzung zugrunde gelegt wurden. Daneben können weitere Kriterien die Einordnung als Einkaufszentrum begründen (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Teilbereichen funktionsfähig ist. **Die Festsetzung bezieht sich auf ein Einzelgrundstück. Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des „Einkaufszentrums“ einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrli-**

<sup>6</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 sowie BVerwG, Urteile vom 15.02.1995 – 4 B 84.94 und vom 27.04.1990 - 4 C 16.87

chen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

#### Erforderliche Feingliederung

**Funktion:** Um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen, werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 neben den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zusätzlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, deren Aufgabe es ist, die Nahversorgung wohnortnah sicherzustellen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Obergrenze zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente:** Der Lebensmittelmarkt und die Läden des Einkaufszentrums führen heute zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019), die für deren wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Andererseits sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und der Versorgungsfunktion des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Lebensmittelmarkt und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Lebensmittelmarkt und Läden) zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies wird aus sechs städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Bei dem Nahversorgungsstandort nimmt der Lebensmittelmarkt (Edeka) und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Lebensmittelmarkt und Läden) aufgrund seiner hohen Verkaufsfläche eine Ausnahmeposition unter den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten ein. Die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall) können sich dagegen angesichts beengter Grundstückssituationen und planungsrechtlicher Festsetzungen für umgebende Grund-

stücke nicht über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus entwickeln. Eine höhere Verkaufsfläche für den Nahversorgungsstandort Am Gänseanger birgt die Gefahr, dass es zu Verschiebungen im Kundenverhalten zulasten der ebenfalls städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte kommt, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert die Funktionsfähigkeit beider städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall).

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere der Lebensmittelmarkt der Hagenpassage zählt (aktuell Edeka). Von seiner Frequenzstärke ist nicht nur die Attraktivität der Hagenpassage, sondern auch die der gesamten Einkaufsinnenstadt abhängig. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von aktuell rund 1.530 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt ca. 1.470 m<sup>2</sup>, Läden in dessen Mall ca. 50 m<sup>2</sup> - Bestanderhebung Januar 2019), hat er sich gegenüber dem deutlich größeren Nahversorgungsstandort Am Gänseanger (Gesamtverkaufsfläche Lebensmittelmarkt rund 2.600 m<sup>2</sup>) bislang erfolgreich behauptet. Aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb steht bei einem weiteren Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu befürchten, dass der Erhalt und die Stärkung des Lebensmittelmarktes und der Hagenpassage konterkariert oder gar unmöglich gemacht wird.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen. Zentrenrelevante Sortimente sind aus diesem Grund außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“).
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldenslebens nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Ins-

besondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus auszuschließen.

- Auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten weist die Einkaufsinnenstadt die stadtweit größte Vielfalt an Anbietern auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und ebenfalls zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und –tiefe zu erreichen. Mit Blick auf die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt sind u.a. zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“).
- Die Versorgungsaufgabe des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zudem darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine stadtweite Ausstrahlung wie die Einkaufsinnenstadt oder eine zentrale Ausstrahlung wie das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg zu entfalten. In der Konzentration nahversorgungsrelevanter Sortimente haben beide zentrale Versorgungsbereiche Vorrang gegenüber den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

In der Zusammenschau erfolgt für das Einkaufszentrum als Ganzes eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 2.410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie
- von maximal 360 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Innerhalb des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ erfolgt eine Aufgliederung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen in Anteile für den großflächigen Lebensmittelmarkt und die in seiner Mall ansässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden).

**Großflächiger Lebensmittelmarkt sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe:** Die Nahversorgungsfunktion und Magnetwirkung des Nahversorgungsstandortes begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Aufgliederung seiner Flächen bzw. Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger oder nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Sonderpostenmarkt, Bekleidungsfachmarkt etc.) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls auf den Flächen des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher ausgeschlossen mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt sowie mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Des Weiteren ist auch einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über den Bestand hinaus entgegenzuwirken, wie sie durch die Absorption der in der Mall oder angrenzend gelegenen nicht-großflächigen Läden in die Flächen des Lebensmittelmarktes entstehen könnte. Dies wird ausgeschlossen mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Betriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die nicht-großflächigen Betriebe wird eine gesonderte Bestandsfestsetzung der Obergrenzen für die maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zudem erforderlich, um die Umsetzung der Konzentrationsziele für die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ (Konzentrationsziel „Fachhandel“, „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

In der Zusammenschau erfolgt für den großflächigen Lebensmittelmarkt eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 2.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie
- von maximal 360 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente

und für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie
- keine erstmalige Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der rechtlich zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

**Gesamtverkaufsfläche:** Mit Blick auf möglichst geringe Eingriffe wird auf eine Reglementierung der Gesamtverkaufsfläche im Teilbereich verzichtet. So bleibt eine Entwicklung nicht-zentrenrelevanter/ nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente oder die Nachnutzung mit solchen Sortimenten möglich. **Der Entwicklungsspielraum bestimmt sich weiterhin durch die zulässige Gesamtverkaufsfläche gemäß bestandskräftiger Baugenehmigungen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 wird auch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche über den genehmigten Umfang hinaus nicht vorbereitet. Erweiterungen über die genehmigte Gesamtverkaufsfläche hinaus erfordern daher ein erneutes Bauantragsverfahren. Die Zulässigkeit einer solchen Erweiterung richtet sich dann nach § 34 BauGB (in § 34-Gebieten) oder nach § 30 BauGB (in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne). Im Rahmen dieses erneuten Bauantragsverfahrens ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung vorzunehmen (u.a. verkehrliche Auswirkungen, Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung).**

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019; **sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020**). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### 4.6 Textliche Festsetzung Nr. 4: Integrierter Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd (Althaldensleben)

4.1 Zulässig ist **der Anlagentyp „Nicht-Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>, davon zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ insgesamt maximal **120 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche.

Zudem sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ bis 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

4.2 Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung der Teilbereich

- Grundstück: Neuwaldensleber Straße 46e; Flurstücke 571 und 592 der Flur 34 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- Standort: Funktionseinheit Lebensmittel-Discounter (derzeit Penny) und Nebenbetrieb (Bäcker)

##### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung von 08.11.2018 (AZ 2018-02702) wurde ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m<sup>2</sup> sowie ein Laden (Bäcker) mit rund 81 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der baulich- und funktional eigenständig betrieben werden kann (mit eigenem Eingang, WC-Anlagen, Personalräumen und Anlieferung) und mit durchgehender Wand vom Lebensmittelmarkt getrennt ist, genehmigt.

Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

##### Anlagentyp

**Funktion:** Um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen, werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 neben den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zusätzlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, deren Aufgabe es ist, die Nahversorgung wohnortnah sicherzustellen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Lebensmittelmarkt:** Die Nahversorgungsfunktion und Magnetwirkung des Nahversorgungsstandortes begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem

umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Nutzungsänderung zugunsten solcher nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Getränkefachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

**Laden:** Bei dem Anlagentyp des Ladens (Bäcker) handelt es sich gemäß bestandskräftiger Baugenehmigung um eine eigene bauliche Anlage, die baulich-funktional und von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig vom Lebensmittelmarkt betrieben werden kann. Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

Das Gesamtvorhaben des Teilbereiches ist ebenfalls unabhängig von anderen Anlagentypen funktionsfähig.

#### *Erforderliche Feingliederung*

**Lebensmittelmarkt - Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 800 m<sup>2</sup>:** Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus ist angesichts der eingeschränkten Grundstücksgröße ausgeschlossen. Der Neubau aus dem Jahr 2019 sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Die südlich anschließende Freifläche des Grundstücks gilt als Hochwasserverdachtszone, die nicht überbaut werden darf. Der Lebensmittelmarkt ist mit dem Neubau im Jahr 2018 mittlerweile modern sowie kunden- und betreibergerecht ausgerichtet, so dass langfristig die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 angestrebte Nahversorgungsfunktion im Rahmen der Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> sichergestellt ist.

Unabhängig davon dürfte seine marktgerechte Entwicklung die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die beiden weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Burgwall, Am Gänseanger) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtigungsverbot für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt zzgl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 800 m<sup>2</sup> festzulegen. Dies wird aus fünf städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall) können sich angesichts beengter Grundstückssituationen und planungsrechtlicher Festsetzungen für umgebende Grundstücke nicht über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus entwickeln. Eine höhere Verkaufsfläche für den einen Lebensmittelmarkt birgt die Gefahr, dass es zulasten des anderen Nahversorgungsstandortes zu Verschiebungen im Kundenverhalten kommt, die dessen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert die Funktionsfähigkeit beider städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall).
- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere der Lebensmittelmarkt der Hagenpassage zählt (aktuell Edeka). Von seiner Frequenzstärke ist nicht nur die Attraktivität der Hagenpassage, sondern auch die der gesamten Einkaufsinnenstadt abhängig. Um in seiner Attraktivität nicht zurückzufallen, muss sich sein Angebotsgewicht gegenüber den Lebensmittelmarktstandorten des Nahversorgungszentrums und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten im weiteren Stadtgebiet abheben. Deren Gesamtverkaufsflächen (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) müssen hierfür deutlich unterhalb derer des Lebensmittelmarktes (inkl. Nebenbetriebe) der Hagenpassage verbleiben. Dessen Gesamtverkaufsfläche liegt aktuell bei rund 1.530 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt ca. 1.470 m<sup>2</sup>, Läden in dessen Mall ca. 50 m<sup>2</sup> - Bestanderhebung Januar 2019). Die für den Lebensmittelmarkt des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes vorgesehene Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetrieben) liegt unterhalb der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und sichert ihm damit weiterhin seine Magnetfunktion.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahver-

sorgungsrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor für diese Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen.

- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldenslebens nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über die Obergrenze hinaus auszuschließen.
- Die Versorgungsaufgabe des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zudem darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine stadtweite Ausstrahlung wie die Einkaufsinnenstadt oder eine zentrale Ausstrahlung wie das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg zu entfalten. In der Konzentration nahversorgungsrelevanter Sortimente haben beide zentrale Versorgungsbereiche Vorrang gegenüber den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

Die Obergrenzen werden für die Lebensmittelmärkte des Nahversorgungszentrums gleichermaßen planungsrechtlich festgesetzt, da beide Standorte aufgrund ihrer zukünftigen Nahversorgungsfunktion, ihrer Betriebszusammensetzung und in ihren Auswirkungen vergleichbar und gleichwertig zu bewerten sind. Dies ermöglicht auch einen etwaigen Austausch des heutigen Betreibers oder des gegenwärtigen Angebotskonzeptes.

**Lebensmittelmarkt - Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>:** Erläuterungen zur Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>, deren Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Läden - Verkaufsflächenobergrenze von 140 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren Ableitung und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden. Mit

Blick auf eine Gleichbehandlung sollen auch im vorliegenden Teilbereich Läden mit maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb zulässig sein.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019; **sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020**).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>8</sup>

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

<sup>8</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

#### 4.7 Textliche Festsetzung Nr. 5:

##### Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius Straße (Getränkemarkt)

**5.1 Zulässig ist der Anlagentyp „Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.**

**5.2 Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Haldensleber Liste" sind mit einem Gesamtumfang von maximal 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.**

**5.3 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**5.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste" sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung

- Grundstück: Johann-Gottlob-Nathusius Straße 32a; Flurstück 157/29 der Flur 33 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- Standort: Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße; Getränkemarkt (derzeit Getränkequelle)

##### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung (AZ 163/95) wurde seinerzeit ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt genehmigt.

Die aktuelle Nutzung umfasst einen nicht-großflächigen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 580 m<sup>2</sup>. Eine Einzelaufistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

##### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, bestehend aus einem nicht-großflächigem Getränkemarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist. Die Festsetzung bezieht sich auf ein Einzelgrundstück.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des „nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

### *Erforderliche Feingliederung*

**Funktion Sonderstandort:** Der Teilbereich ist Bestandteil des Sonderstandortes Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße. Dieser Sonderstandort dient der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Konzentrationsziel Sonderstandorte) und damit der Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes. An dem Sonderstandort ist neben der Neuansiedlung auch der Ausbau der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Blick auf leistungsfähige Konzentrationsstandorte zu ermöglichen. Dies umfasst insbesondere strukturprägende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit solchen Hauptsortimenten. Insoweit ist auch der großflächige Ausbau von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten weiterhin uneingeschränkt zulässig.

Die Entwicklung des Sonderstandortes bzw. seiner Betriebe darf jedoch den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sowie
- der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Am Sonderstandort befinden sich einzelne Betriebstypen, die in der Einkaufsinnenstadt im Allgemeinen aufgrund der räumlich beengten Grundstückssituationen und mangelnden Flächenverfügbarkeiten für solch großflächige Betriebe einschließlich zugehöriger, marktüblicher Erschließungsflächen für Stellplätze, Anlieferung und Zuwegungen (überdurchschnittlicher Flächenverbrauch) und im Besonderen an den vorhandenen und geplanten Großflächenstandorten (z.B. Hagenpassage, ehemaliges Roland-Kaufhaus) nicht etabliert werden können, aber für die Wahrnehmung des Versorgungsauftrages des Mittelzentrums unerlässlich sind (z.B. SB-Warenhaus, Bau-/Gartenmarkt, Möbelmarkt, Heimtextilienfachmarkt, Fachmarkt etc.). Diese nimmt er ergänzend zur Einkaufsinnenstadt auf. Deren Erhalt und marktgerechte Entwicklung ist mit Blick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion weiterhin sicherzustellen, allerdings ohne den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sowie
- der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ zu konterkarieren oder gar unmöglich zu machen.

Eine Nahversorgungsfunktion kommt dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße nicht zu. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet Ost ist er u.a. nicht von Wohnnutzungen umgeben oder rekrutiert seine Umsätze nicht vorwiegend aus der Kaufkraft seines fußläufigen Einzugsgebietes, so dass es ihm an einer städtebaulich integrierten Lage mangelt.

**Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente & Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente:** Der Getränkemarkt hat sich seinerzeit angesichts mangelnder Flächenkapazitäten in der Einkaufsinnenstadt für einen großflächigen Betrieb mit rund 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Sonderstandort angesiedelt. Er führt aktuell keine zentrenrelevanten Sortimente oder in einem vernachlässigbaren Umfang und entspricht damit zunächst grundsätzlich den Konzentrationszielen „Sonderstandorte“. Allerdings werden aktuell ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 geführt.

Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Getränkemarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

Auf die heutige Ausprägung der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Getränkemarktes hat sich der Markt bzw. die Einkaufsinnenstadt, das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sowie die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zwar eingestellt, künftig sind nahversorgungsrelevante Sortimente jedoch in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung

und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Zentrenrelevante Sortimente werden bislang im bestehenden Getränkemarkt nicht oder in einem vernachlässigbaren Umfang geführt und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig insbesondere im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zu konterkarieren oder gar unmöglich zu machen.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

In der Zusammenschau erfolgt für den Getränkemarkt eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h.

- eine Obergrenze von maximal 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie
- ein Ausschluss für die erstmalige Einrichtung einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung/zum Ausschluss der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>9</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

---

<sup>9</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

#### 4.8 Textliche Festsetzung Nr. 6:

##### Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius Straße (Heimtextilien-Markt)

**6.1 Zulässig ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.**

**6.2 Zentrenrelevante Sortimente sind mit einem Gesamtumfang von maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß der "Haldensleber Liste" zulässig.**

**Zulässig sind ausschließlich die zentrenrelevanten Sortimente „Heimtextilien“, „Haus-/Bett-/Tischwäsche“ und „Wohneinrichtungsbedarf“ gemäß der "Haldensleber Liste".**

**6.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**6.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste" sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung

- Grundstück: Johann-Gottlob-Nathusius Straße 30; Flurstück 157/27 der Flur 33 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- Standort: Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße; Heimtextilienfachmarkt (derzeit Hammer Heimtextilien)

##### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 04.05.1995 (AZ 261/95) wurde ein **großflächiger Tapeten- und Teppichmarkt** mit einer Verkaufsfläche von rund 1.550 m<sup>2</sup> genehmigt.

Die aktuelle Nutzung umfasst einen **großflächigen** Heimtextilienfachmarkt. Eine Einzelaufstellung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

##### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, bestehend aus einem **großflächigen** Heimtextilienmarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist. **Die Festsetzung bezieht sich auf ein Einzelgrundstück.**

**Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des „großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ einschließlich seiner zu-**

gehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

#### *Erforderliche Feingliederung*

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion des Sonderstandortes können vorstehend unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 entnommen werden.

**Obergrenze zentrenrelevante Sortimente & Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente:** Der Heimtextilienfachmarkt hat sich seinerzeit angesichts mangelnder Flächenkapazitäten in der Einkaufsinnenstadt für einen großflächigen Betrieb mit mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Sonderstandort angesiedelt. Er führt aktuell vorrangig nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und entspricht damit zunächst grundsätzlich den Konzentrationszielen „Sonderstandorte“. Allerdings werden zentrenrelevante Sortimente als umfangreiches Randsortiment geführt (Heimtextilien wie Gardinen/ Dekostoffe sowie ergänzend Wohneinrichtungsbedarf, Haus-/Bett-Tischwäsche), diese sind jedoch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden nicht geführt.

Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Heimtextilienfachmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Heimtextilienfachmarkt **sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Einzelsortimente „Heimtextilien“, „Wohneinrichtungsbedarf“ und „Haus-/Bett-Tischwäsche“** zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

Auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente des Heimtextilienfachmarktes hat sich der Markt bzw. die Einkaufsinnenstadt zwar eingestellt, künftig sind zen-

trenrelevante Sortimente jedoch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Randsortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen. **Aus diesem Grund erfolgt auch eine Beschränkung auf die tatsächlich geführte zentrenrelevanten Einzelsortimente „Heimtextilien“, „Wohneinrichtungsbedarf“ und „Haus-/Bett-Tischwäsche“, um bei einer etwaigen künftigen Nachnutzung solche Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, deren Angebotsstruktur sich auf ein Leitsortiment der Einkaufsinnenstadt stützt (wie Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) oder andere bislang nicht im Teilbereich bestehende zentrenrelevante Sortimente erstmalig etablieren würde.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bislang im Heimtextilienfachmarkt nicht angeboten und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte („Nahversorgungsrelevante Sortimente“) zu konterkarieren.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

In der Zusammenschau erfolgt für den Heimtextilienfachmarkt eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h.

- eine Obergrenze von maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente **„Heimtextilien“, „Wohneinrichtungsbedarf“ und „Haus-/Bett-Tischwäsche“** sowie
- ein Ausschluss für die erstmalige Einrichtung einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Ver-

hältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung/zum Ausschluss der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>10</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

---

<sup>10</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

#### 4.9 Textliche Festsetzung Nr. 7: Gewerbeflächen nach § 34 BauGB

**7.1 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, sind zulässig.**

Nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 7.1 sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

**7.2 In Tankstellen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**7.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**7.4 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung der Teilbereiche

Die Teilbereiche umfassen die Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, die von Gewerbe- und Industrieflächen geprägt sind und sich nicht innerhalb von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bauleitpläne befinden:

- Im Mitte-Süd der Kernstadt die Flächen nördlich und südlich des Kanals zwischen Hafenstraße/Zollstraße (nördlich) und Kronesruhe/Kanal (südlich);
- Im Mitte-Ost der Kernstadt die Flächen Gerikestraße/Althaldensleber Straße sowie Köhlerstraße;
- Im Süden der Kernstadt (Althaldensleben) westlich der Neuhaldensleber Straße;
- Im Osten der Kernstadt im Gewerbegebiet-Ost südlich der Gerikestraße.

##### Anlagentyp

In den Gewerbe- und Industriegebieten nach §34 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dem Grunde nach allgemein zulässig. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem

räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

**Funktion & Vorrangziel:** Die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Haldensleben sollen wiederum vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben sowie ausnahmsweise auch landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen eines Gewerbegebietes für diese Nutzungsarten erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

**Verkaufsstelle:** Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftliche Betriebe machen gelegentlich ihre Ansiedlung und Entwicklung von der Möglichkeit abhängig, eine Verkaufsstelle für ihre Produkte realisieren zu können. In der strukturschwachen Region ist die Ansiedlung und Entwicklung dieser Betriebe ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Haldensleben. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben sowie ausnahmsweise auch landwirtschaftlichen Betrieben sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Haldensleber Liste 2019 für den Fall zulässig sein, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 m<sup>2</sup> je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und von maximal 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Mit Blick auf die dezentrale Nahversorgung werden außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) und der städtebaulich

integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sogenannte kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe mit einer Verkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 140 m<sup>2</sup> stadtweit zugelassen. Der Gleichbehandlung halber sollen nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 ebenfalls für die Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben sowie ausnahmsweise auch von landwirtschaftlichen Betrieben nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Mit Blick darauf, dass die Ansiedlung und Entwicklung von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben in der strukturschwachen Region stadtentwicklungsplanerisch dringend gewünscht ist, soll für diese Betriebe auch die Einrichtung einer Verkaufsstelle mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, jedoch nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 nur bis zu einer Obergrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> je Betrieb. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten:** Werden außerhalb der Einkaufsinnenstadt Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente über 200 m<sup>2</sup> ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der Einkaufsinnenstadt mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Zentrenrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.
- **Betriebsvielfalt Einkaufsinnenstadt:** Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel“, nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervorgehobene Bedeutung und Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 71% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt eine sehr bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt:** Flächenangebote für zentrenrelevante Sortimente über 200 m<sup>2</sup> bieten die Möglichkeit für Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies verhindert und eine weitere Destabilisierung der Einkaufsinnenstadt verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang:** Zentrenrelevante Sortimente sind auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich jedoch

um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Einkaufsinnenstadt stehen.

Dass mit der Zulässigkeit zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente inmitten von Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen dieser Obergrenzen nennenswerte Wechselwirkungen zulasten der Einkaufsinnenstadt oder der Standorte der Nahversorgung einsetzen werden, ist unwahrscheinlich. In Haldensleben sind derzeit keine Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetriebe sowie landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Verkaufsstelle mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreten. Auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass eine solche Verkaufsstelle lediglich in seltenen Einzelfällen realisiert werden wird.

**Tankstellen:** In den Gewerbe- und Industriegebieten nach §34 BauGB sind Tankstellen allgemein zulässig. Deren Betriebskonzepte sehen in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 werden in den bestehenden Tankstellen von Haldensleben dagegen nicht angeboten.

Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- **nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** zulässig sein: Nach den Konzentrationszielen sollen nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Mit Blick auf die dezentrale Nahversorgung werden außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sogenannte kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe mit einer Verkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 140 m<sup>2</sup> stadtweit zugelassen.

Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Tankstellen sollen der Gleichbehandlung halber nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 für Tankstellen ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein. Weitere Erläuterungen zur orts-

typischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a).

- **zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen** werden: Nach den Konzentrationszielen sollen zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert werden (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Zentrenrelevante Sortimente werden in den bestehenden Tankstellen von Haldensleben nach Ergebnissen der Einzelhandelserhebung (Januar 2019) dagegen nicht angeboten und zählen demzufolge offenkundig nicht zum Betriebskonzept. Sie sollen daher nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 auch nicht erstmalig angesiedelt werden.

**Einzelhandelsbetriebe** in Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten sind weder mit den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) noch mit dem Vorrangziel für diese Baugebiete zugunsten von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben (siehe vorstehend unter Funktion) vereinbar und daher in diesen Baugebieten unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### **4.10 Textliche Festsetzung Nr. 8: Innenbereich weiteres Stadtgebiet**

- 8.1 Läden sind in einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ zulässig.**
- 8.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke**
- Bahnhofplatz Nr. 1
  - Bahnhofstraße Nr. 20
  - Bülstringer Straße Nr. 65a
  - Gänseanger Nr. 1
  - Güntherstraße Nr. 5
  - Neuhaldensleber Straße Nr. 46D
  - Neuhaldensleber Straße Nr. 46
  - Süplinger Straße Nr. 49
  - Waldring Nr. 64
- bei denen je Betrieb jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.
- 8.3 In Tankstellen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**
- 8.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

#### Abgrenzung des Teilbereichs

Der vorliegende Teilbereich umfasst die verbleibenden Grundstücke des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65, die

- außerhalb der Teilbereiche **der textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7** gelegen sind,
- aufgrund ihrer Lagegunst entlang der höher frequentierten Hauptverkehrsstraßen und/oder innerhalb von konzentrierten Wohnnutzungen
- potentiell als künftige Einzelhandelsstandorte in Frage kommen und/oder bereits vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen aufweisen.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) stehen.

#### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

**Läden - Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall und Haldensleben-Süd) werden im weiteren Stadtgebiet aktuell durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft). Diese leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Dies insbesondere auch innerhalb der (wenigen) bestehenden Versorgungslücken, die aufgrund der geringen Kaufkraft im Nahbereich dauerhaft nicht durch Lebensmittelmärkte zu schließen sind. Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben.

Hierfür sollen die kleinflächigen nicht-strukturprägenden Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- im Bestand erhalten und die Erweiterung ihrer nahversorgungsrelevanten Sortimente in angemessenem Rahmen ermöglicht werden, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch ihre Neuansiedlung ermöglicht werden.

Allerdings sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Mit Blick auf die Stärkung, Erhaltung und weitere Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben Süd) sind solche kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Betriebe im weiteren Stadtgebiet vereinbar, bei denen

- nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe „Haldensleber Liste“ 2019) als Hauptsortiment geführt werden und
- diese nahversorgungsrelevanten Sortimente die Obergrenze von 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente** werden im vorliegenden Teilbereich gegenwärtig mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung 8.2. genannten Bestandsbetriebe nicht angeboten. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und in den **vorliegenden** Teilbereichen daher grundsätzlich auszuschließen.

**Sonderregelung Bestandsbetriebe - Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Zentrenrelevante Sortiment sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Dies gilt auch für Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Konzentrationsziel „Fachhandel“). Neuansiedlungen oder Bestandserweiterungen von Fachhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Einkaufsinnenstadt bergen die Gefahr, dass die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ deutlich erschwert oder gar unmöglich wird und sind daher zu unterbinden.

Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind allerdings aktuell Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ansässig. Auf diesen aktuellen Bestand hat sich die Einkaufsinnenstadt bereits eingestellt, so dass dieser die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt nicht konterkariert. Allerdings weisen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ aktuell 88% aller zentrenrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> auf. Bei den Bestandsbetrieben außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist daher auf Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2019 ein weiterer Ausbau in den zentrenrelevanten Sortimenten über eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zu unterbinden. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können der textlichen Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 „Dies gilt nicht für die Grundstücke ...“ bezieht die vorstehend erläuterten Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ein, die künftig zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) bis zu maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche führen dürfen. Dieses sind nach aktueller Bestandserhebung (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019):

- Bahnhofplatz Nr. 1 (Blumen Hellwig)
- Bahnhofstraße Nr. 20 (Orthopädie Nowak)
- Bülstringer Straße Nr. 65a (Elektro Schröder)
- Gänseanger Nr. 1 (EP: Electro Flohr)
- Güntherstraße Nr. 5 (Möbelwelt)
- Neuhaldensleber Straße Nr. 46D (Blumenhaus Hellweg)
- Neuhaldensleber Straße Nr. 46 (Haushaltswaren)
- Süplinger Straße Nr. 49 (Blatt & Blüte)

- Waldring Nr. 64 (Sonnen-Apotheke)

**Tankstellen:** Tankstellen sind nach § 34 Abs. 2 BauGB in Dorfgebieten, Mischgebieten und allgemein zulässig. Denkbar ist auch ihre Zulässigkeit in Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten auf Grundlage des § 34 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 BauGB (allgemeine Zulässigkeit einer nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung) oder nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit sofern bereits eine Tankstelle vorhanden). Die Betriebskonzepte von Tankstellen sehen in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sor-

timente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>12</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

---

<sup>12</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

#### 4.11 Textliche Festsetzung Nr. 9

- 9.1 Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 erstrecken sich **nur auf Grundstücke und Grundstücksteile, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB gelegen sind.**
- 9.2 **Grundstücke und Grundstücksteile, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, werden von den textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 nicht erfasst.**

Rechtsgrundlage: **§ 9 Absatz 7** BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 65 ist Bestandteil der gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Haldenslebens auf Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes **2019 und Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020**. Sein Geltungsbereich umfasst zum einen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) und zum anderen die zu ändernden rechtskräftigen Bauleitpläne, die mit ihren Festsetzungen derzeit Einzelhandelsnutzungen ermöglichen, die im Widerspruch zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes **2019 und Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020** stehen.

Die Ortslagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hier kein Regelungsbedarf besteht.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 klarstellend ergänzt.

**Zeichnerische Abgrenzung:** Die zeichnerische Abgrenzung im Planbild erfolgt anhand der grundbuchmäßigen Flurstücksgrenzen entsprechend der dem Planbild zugrunde gelegten ALK-Plangrundlage. Die ALK-Grundlage ist für den in diesem B-Plan enthaltenen Regelungsinhalt ausreichend genau.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt in wenigen Ausnahmefällen mit größeren Flurstückstiefen hilfsweise eine Verbindung zwischen zwei ALK-Punkten oder mit Bezug auf den Gebäudebestand. Dieses wird erforderlich für diejenigen Fälle, bei denen der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB mitten durch das Baugrundstück verläuft. Denn die grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen des Grundstückes sind für die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB nicht entscheidend, sondern der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges.

Die Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches erfolgte nach eingehender Prüfung des Bauamtes der Stadt Haldensleben **in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Börde** und orien-

tiert sich an den städtebaulichen Grenzen des Innenbereiches nach § 34 BauGB **zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplanes.**

**Ausschluss Außenbereich:** Trotz dieser Sorgfalt, kann es zu Abweichungen bei der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kommen. Dieses ist dem Umstand geschuldet, dass der grobe Maßstab der Plangrundlage nur bedingt eine Feindarstellung erlaubt. Der grobe Maßstab wird **wiederum** erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 65 weite Teile des Siedlungsgebiets der Stadt Haldensleben darzustellen hat. Aufgrund der geringen Regelungsdichte des Bebauungsplanes Nr. 65 ist ein feinerer Maßstab nicht erforderlich.

**Mit der textlichen Festsetzung 9.2 wird daher klargestellt, dass** Außenbereiche nach § 35 BauGB durch den Geltungsbereich nicht erfasst werden. Dies schließt auch sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“ mit ein. Es ist nicht die Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65, den Innenbereich vom Außenbereich rechtssicher zu trennen. Mit dem BauGB werden hierfür andere Rechtsinstrumente vorgesehen, wie die Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB. Diese Abgrenzungsinstrumente liegen für die Stadt Haldensleben jedoch **nur vereinzelt** vor. Daher bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin eine Einzelfallprüfung erforderlich. Um bei Streitfällen im Baugenehmigungsverfahren den Rückgriff auf die Abgrenzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 auszuschließen, dient die textliche Festsetzung Nr. 9 der Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan einer rechtlichen Abgrenzung zwischen Innenbereich vom Außenbereich (einschließlich kleinere Außenbereiche im Innenbereich) nicht vorgegriffen wird.

**Klarstellung durch textliche Festsetzung zulässig:** Das BVerwG hat mit Urteil vom 16. Juni 1994 (4 C 2.94) ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mithilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen bestimmt werden darf. Das Gericht führte hierzu aus: „...ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sogenannter unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und Gerichte ausschlossen.“

Das BVerwG stellt somit darauf ab, dass die Abgrenzung sowohl zeichnerisch als auch durch Text bzw. textliche Festsetzung erfolgen darf. Eine Klarstellung zusätzlich zum Planbild mittels der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist daher mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung vereinbar und für die Auslegung der Abgrenzung des Innenbereichs ebenfalls mit heranzuziehen.

**Abgrenzung ist bestimmt:** Gemäß BVerwG ist es ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille

des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, BRS 57 Nr. 57 = juris Rn. 1; OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, BauR 2013, 1408 = juris Rn. 81.). Daher wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 klarstellend bestimmt, wie die Abgrenzung des Geltungsbereichs und vor allem des Innenbereichs auszulegen ist. Zusätzlich wird in der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 9 ausführlich erläutert, dass „Außenbereichsinseln“ bzw. „Außenbereiche im Innenbereich“ nicht Gegenstand des Geltungsbereichs sind.

In der Zusammenschau wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9:

- der zeichnerischen Darstellung mit der Rechtsprechung des BVerwG vereinbar eine textliche Klarstellung zur Seite gestellt,
- hierdurch der objektive Wille des Plangebers mittels Festsetzung eindeutig benannt,
- in der Begründung zusätzlich – explizit auch der Ausschluss der „Außenbereichsinseln“ bzw. „Außenbereiche im Innenbereich“ – benannt und
- dem von der Rechtsprechung geforderten Ausschluss einer behördlichen Willkür nachgekommen.

**Zusätzliche Klarstellung im Titel:** Der Titel des Bebauungsplans wurde zudem so gewählt, dass er für eine objektive Auslegung herangezogen werden kann. Die Klarstellung ergibt sich aus der expliziten Bezeichnung „...im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne...“. Hieraus ist ebenfalls für die Auslegung zweifelsfrei abzuleiten, dass sich die Regelungen ausschließlich auf den Innenbereich beziehen, nämlich den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und den beplanten Innenbereich (Geltungsbereiche rechtskräftiger Bauleitpläne gemäß Auflistung in Kapitel 10.3 und wie auf dem Planbild als Hinweis verankert).

## 5. Planinhalt:

**Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 27 (teilw.) und 41**

Um die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes (2019) und der Planungsrechtlichen Stellungnahmen 2020 auch in den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne gewährleisten zu können, erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 gleichzeitig ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach § 2 BauGB („Huckepack-Verfahren“) für solche Bebauungspläne, die nach aktueller Rechtslage Einzelhandelsnutzungen zulassen würden, die im Widerspruch zu den Ziel- und Ordnungsvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes (2019) und der Planungsrechtlichen Stellungnahmen 2020 stehen.

Die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne (BP) und Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) der Stadt Haldensleben erfolgt gemäß § 1 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 2 Absatz 1 BauGB.

Dies betrifft die rechtskräftigen Bebauungspläne (BP) und Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) der Stadt Haldensleben

- BP Nr. 1: Gewerbegebiet I/1, Haldensleben-Ost
- BP Nr. 2: Gewerbegebiet II 1. BA
- BP Nr. 3: Gewerbegebiet II 2. BA
- BP Nr. 4: Gewerbegebiet II, 3. Bauabschnitt
- BP Nr. 7: Dessauer Straße
- BP Nr. 8: Wohngebiet Warmsdorfer Straße
- BP Nr. 10: Wohnanlage Holzweg
- BP Nr. 11: Eigenheimgebiet Süplinger Straße – Dessauer Straße - Grassweg
- BP Nr. 12: Masche
- BP Nr. 13-1: Wohngebiet Werderstraße
- BP Nr. 13-2: Erweiterung Wohngebiet Werderstraße
- BP Nr. 14: Wohngebiet Warmsdorfer Straße, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee
- BP Nr. 16: Dammühlenweg
- BP Nr. 17: Bülstringer Straße – Satueller Straße
- BP Nr. 20: Wohngebiet am Klingteich
- **VEP Nr. 25: Aral-Tankstelle**
- **VEP Nr. 27: Hagenpassage (teilweise)**
- BP Nr. 30: An der Freischützwanne
- BP Nr. 32: An den neuen Gärten
- BP Nr. 34: Sondergebiet Südhafen (nur Industriegebiete)

- BP Nr. 36: Gewerbegebiet V
- VEP Nr. 41: Einkaufszentrum Süplinger Berg
- BP Nr. 42: Berggasse
- BP Nr. 43: Hinzbergstraße – Holzweg
- BP Nr. 45: Magdeburger Straße / Ecke Am Burgwall
- BP Nr. 46: Schützenstraße
- BP Nr. 47: Sonnenhauspark
- BP Nr. 48: Gerikestraße – Althaldensleber Straße
- BP Nr. 52: Gewerbegebiet Südhafen II
- BP Nr. 54: Östlich des Stadtparkes
- BP Nr. 62: Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße

Eine Anpassung der Bebauungspläne wird einerseits mit Blick auf den gesamtstädtischen Steuerungsbedarf erforderlich und ergibt sich andererseits aus dem für die Rechtssicherheit einzuhaltenden Gleichbehandlungsgrundsatz, der im Fall der Einzelhandelssteuerung eine Gleichbehandlung zwischen unbeplanten Innenbereich und beplanten Innenbereich einfordert. Insoweit flankieren die nachfolgenden Festsetzungen zugleich das Aufstellungsverfahren für den unbeplanten Innenbereich zur Steuerung des Einzelhandels (vgl. vorstehendes Kapitel 0) und folgen damit dem zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsgrundsatz.

## 5.1 Textliche Festsetzung Nr. 10

### Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 41

**10.1** In dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 werden für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Hotel“ die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

**10.2** Teilbereich 10a: Zulässig ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup>, davon zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zudem sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ bis 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind in diesen Betrieben unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**10.3** Teilbereich 10b: Zulässig ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit maximal 990 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sowie maximal 210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“. **Davon sind die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“**

- **Drogeriewaren in einem Gesamtumfang von maximal 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie**

- **Bekleidung und Schuhe je in einem Gesamtumfang von maximal 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.**

Zudem sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ bis 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind bis 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

**Teilbereich 10a: Sonstiges Sondergebiet (Lebensmittelmarkt, Laden)**Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Waldring 116, Flurstück 2055/281 tw. (östlicher Teil) der Flur 5 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- SO: Sonstiges Sondergebiet „Großfläche Einzelhandelsbetriebe, Hotel“
- Standort: Nahversorgungszentrum Süplinger Berg  
Lebensmittelmarkt (derzeit Netto Marken-Discount)

Im Planbild des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Abgrenzung des Teilbereiches von den angrenzenden Teilbereichen durch eine rote Linie eingetragen.

Bisherige Regelungen des VEP Nr. 41

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Süplinger Straße - Hallenschwimmbad ist seit dem 31.01.1992 (rückwirkend) in Kraft getreten. Der Teilbereich liegt in einem per Planbild festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großfläche Einzelhandelsbetriebe, Hotel“. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 wurde ein Durchführungsvertrag mit Stand vom 01.11.1990 geschlossen. Nach diesem waren in dem sonstigen Sondergebiet folgende Arten der baulichen Nutzung zu realisieren bzw. zulässig:

- Verbrauchermarkt mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.000 m<sup>2</sup> Nebenräumen,
- SB-Markt (Discounter) mit ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 200 m<sup>2</sup> Nebenräumen,
- Hotel mit 24 Zimmern nebst Restaurant,
- Parkplätze, Rad- und Fußweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Für den Teilbereich 10a wurde ein neuer Durchführungsvertrag mit Stand vom 25.09.2013 geschlossen. Gemäß § A1 Absatz 8 und § V1 Absatz 4 ist

- ein Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 790 m<sup>2</sup> und ein separater Backshop zulässig. Im Verkaufsraum sind Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs zulässig.

Die Sieben-Jahres-Frist ist für den ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 und für den Durchführungsvertrag mit Stand vom 25.09.2013 überschritten.

Änderung des VEP Nr. 41

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 41. Mit dieser

- wird die Planbildfestsetzung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ durch die textliche Festsetzung Nr. 10.2 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung „Hotel“ bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

**Durchführungsvertrag:** Der Durchführungsvertrag vom 25.09.2013 ist entsprechend anzupassen.

#### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 12.12.2013 (AZ 2013-03532-Kr) wurde ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 770 m<sup>2</sup> und einen separaten Backshop mit einer Verkaufsfläche von rund 40 m<sup>2</sup> genehmigt.

Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

#### Anlagentyp

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Lebensmittelmarkt:** Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem großflächigen Einzelbetrieb (Lebensmittelmarkt). Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen baulichen Anlagen und Teilbereichen funktionsfähig ist. Weitere Erläuterungen zur Beschränkung auf Lebensmittelmarkt können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des „großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

**Läden:** Der Laden wurde als selbstständige bauliche Anlage genehmigt, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig vom Lebensmittelmarkt funktionsfähig ist. Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

#### *Erforderliche Feingliederung*

**Lebensmittelmarkt - Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 1.400 m<sup>2</sup>:** Erläuterungen zur Obergrenze von 1.400 m<sup>2</sup>, deren Ableitung und die hierfür zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Lebensmittelmarkt - Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>:** Erläuterungen zur Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>, deren Ableitung und die hierfür zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Läden - Obergrenze von 140 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden. Mit Blick auf eine Gleichbehandlung sollen auch im vorliegenden Teilbereich Läden mit maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb zulässig sein.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019; **sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020**).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>13</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

<sup>13</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Teilbereich 10b: Sonstiges Sondergebiet (Sonderpostenmarkt, Läden u.a.)**Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Waldring 115, Flurstück 2055/281 tw. (westlicher Teil) der Flur 5 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- SO: Sonstiges Sondergebiet „Großfläche Einzelhandelsbetriebe, Hotel“
- Standort: Nahversorgungszentrum Süplinger Berg  
im Erdgeschoss Sonderpostenmarkt mit weiteren Betrieben (Schuhfachmarkt, Optiker); derzeit Thomas Philipps; sowie im Obergeschoss ein Pflegeheim (Haus Sophie)

Im Planbild des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Abgrenzung des Teilbereiches von den angrenzenden Teilbereichen durch eine rote Linie eingetragen.

Bisherige Regelungen des VEP Nr. 41

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 Sülinger Straße – Hallenschwimmbad ist seit dem 31.01.1992 (rückwirkend) in Kraft getreten. Der Teilbereich liegt in einem per Planbild festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großfläche Einzelhandelsbetriebe, Hotel“. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 wurde ein Durchführungsvertrag mit Stand vom 01.11.1990 geschlossen. Nach diesem waren in dem sonstigen Sondergebiet folgende Arten der baulichen Nutzung zu realisieren bzw. zulässig:

- Verbrauchermarkt mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 1.000 m<sup>2</sup> Nebenräumen,
- SB-Markt (Discounter) mit ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 200 m<sup>2</sup> Nebenräumen,
- Hotel mit 24 Zimmern nebst Restaurant
- Parkplätze, Rad- und Fußweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der Teilbereich ist jedoch kein Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages mit Stand vom 25.09.2013.

Die Sieben-Jahres-Frist ist für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 überschritten.

Änderung des VEP Nr. 41

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 41. Mit dieser wird

- die Planbildfestsetzung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ durch die textliche Festsetzung Nr. 10.3 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung „Hotel“ bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

**Durchführungsvertrag:** Der Durchführungsvertrag vom 25.09.2013 ist entsprechend anzupassen.

#### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 01.11.1993 (AZ 63.1.2) wurde ein Einkaufszentrum und Hotel genehmigt, mit einem Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> (2.481,85 m<sup>2</sup> zzgl. 18,09 m<sup>2</sup> Windfang) im Erdgeschoss sowie einem Hotel und eine Bankfiliale im Obergeschoss.

Für die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss erfolgte eine Nutzungsänderung des Verbrauchermarktes zugunsten (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2019):

- Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.610 m<sup>2</sup>
- Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 260 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt mit rund 140 m<sup>2</sup>
- zwei Fachgeschäfte mit jeweils rund 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Dienstleistungen (Sonnenstudio, Frisör)
- Sporteinrichtung (Fitness-Studio)

Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

#### Anlagentyp

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Großflächiger Einzelhandelsbetrieb:** Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem großflächigen Einzelbetrieb (aktuell: Sonderpostenmarkt). Der Anlagentyp bildet eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen baulichen Anlagen und Teilbereichen funktionsfähig ist.

**Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Obergrenze für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente:** Der Sonderpostenmarkt hatte sich seinerzeit angesichts mangelnder Flächenkapazitäten in der Einkaufsinnenstadt für einen großflächigen Betrieb mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Süplinger Berg angesiedelt. Er führt aktuell auch nahversorgungsrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante/nicht-zentrenrelevante Sortimente und wäre damit nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zunächst vereinbar. Allerdings werden umfangreiche zentrenrelevante Sortimente geführt (vorrangig Drogeriewaren, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltswaren und Spielwaren sowie ergänzend Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik, Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Elektrokleingeräte), diese sind jedoch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes.

Künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch nach den Konzentrationszielen auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren („Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Sonderpostenmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Konzentrationsziel für das Nahversorgungszentrum abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Sonderpostenmarkt **sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“** zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies ausfolgenden städtebaulichen Erwägungen:

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere die Hagenpassage mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell Edeka) und verschiedenen mittelflächigen Anbietern zählt. Von ihrer Frequenzstärke ist die gesamte Einkaufsinnenstadt abhängig. Die Hagenpassage hat sich bislang erfolgreich gegenüber anderen Standorten außerhalb der Einkaufsinnenstadt behauptet. Aufgrund der eingeschränkten Kaufkraftpotenziale in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb steht bei einem weiteren Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu befürchten, dass der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Hagenpassage konterkariert oder gar unmöglich gemacht wird.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg, sofern hierdurch der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Einkaufsinnenstadt beeinträchtigt werden

würde (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Dies ist angesichts der vorstehenden Erläuterungen der Fall.

- Aus diesem Grund sind auch zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) **und im Bestand geführte zentrenrelevante Einzelsortimente sind auf den Bestand zu beschränken. Letzteres gilt insbesondere mit Blick auf die Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt, zu denen insbesondere Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe zählen. Deren weiterer Ausbau über den bestehenden Umfang hinaus ist zu unterbinden, um die aktuellen Stärken der Einkaufsinnenstadt und hierin liegende mögliche Ansiedlungsoptionen zu bewahren.**
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und –tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldenslebens nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Sonderpostenmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus auszuschließen.
- Auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten weist die Einkaufsinnenstadt die stadtweit größte Vielfalt an Anbietern auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und ebenfalls zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und –tiefe zu erreichen. Mit Blick auf die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt sind u.a. zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) **und insbesondere die außerhalb im Bestand geführten zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“ aufgrund ihrer Funktion als Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt auf den Bestand zu beschränken.**
- Das Nahversorgungszentrum soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in seiner Nahversorgungsfunktion dauerhaft gestärkt werden und hierfür den Fokus seiner Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente richten. Für diese Sortimente ist im Nahversorgungszentrum dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Vor diesem Hintergrund erfolgt für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb die Festschreibung der Bestandsverkaufsfläche, nämlich von

- maximal 990 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente insgesamt und

- maximal 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Drogeriewaren und
- maximal 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche jeweils für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung und Schuhe und
- maximal 210 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente.

**Laden:** Die Läden wurden als selbstständige bauliche Anlagen genehmigt, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig vom großflächigen Einzelhandelsbetrieb funktionsfähig sind. Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

**Läden - Obergrenze von 140 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Innerhalb des Geschäftshauses ist zudem ein Getränkemarkt vertreten, der sein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf rund 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche führt. Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden. Mit Blick auf den Bestandsbetrieb und auf eine Gleichbehandlung sollen auch im vorliegenden Teilbereich Läden mit maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb zulässig sein.

**Läden - Obergrenze von 260 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Innerhalb des Geschäftshauses sind zudem drei Fachgeschäfte vertreten, die zentrenrelevante Hauptsortimente auf einer Verkaufsfläche zwischen 70 und 260 m<sup>2</sup> führen (Bestanderhebung Januar 2019). Zentrenrelevante Sortimente sind nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Konzentrationsziel für das Nahversorgungszentrum abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies aus folgenden städtebaulichen Erwägungen:

- Das Nahversorgungszentrum soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in seiner Nahversorgungsfunktion dauerhaft gestärkt werden und hierfür den Fokus seiner Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente richten. Für diese Sortimente ist im Nahversorgungszentrum dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.
- Der Markt bzw. die Einkaufsinnenstadt hat sich zwar auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Sortimente eingestellt, ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente lässt allerdings befürchten, dass die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten des Erhalts, der Stärkung und weiteren Entwicklung der Einkaufsinnenstadt („Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) konterkariert oder gar nicht möglich wird, und ist deshalb zu unterbinden.

Die Festsetzung einer Obergrenze je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente wird auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass die Läden nicht zu einer größeren zusammenhängenden Verkaufsfläche zusammengelegt werden. Als Obergrenze wird hierfür der Betrieb mit dem höchsten Anteil an zentrenrelevanter Verkaufsfläche zugrunde gelegt (260 m<sup>2</sup>).

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Von einer konkreten Festsetzung des Betriebstypen „Sonderpostenmarkt“, „Getränkemarkt“, „Schuhfachmarkt“ etc. wird Abstand genommen, da der Standort perspektivisch, z.B. bei einer eventuellen Umstrukturierung oder Neuvermietung, auch anderen Nutzungsarten zugänglich bleiben soll, etwa für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der Obergrenze oder mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortimentschwerpunkt. Dies sichert dem Eigentümer zugleich einen größtmöglichen Spielraum für eine Umstrukturierung oder Neubelegung innerhalb des festgelegten Sortimentsrahmens.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung BPlan Nr. 65 und VEP Nr. 41**

#### Teilbereich 10a

**Zwingende Anlagentypen:** Die mit dem Durchführungsvertrag vom 25.09.2013 vereinbarte zulässige Verkaufsfläche von maximal 790 m<sup>2</sup> (zzgl. separater Backshop) wird mit den Festsetzungen des BPlanes Nr. 65 auf 1.400 m<sup>2</sup> angehoben. Auch für den Backshop ist eine Erweiterung auf 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angehoben. Dem ursprünglich mit dem Durchführungsvertrag vereinbarten Betriebstypen „Einzelhandelsbetrieb (Supermarkt)“ wird mit der Konkretisierung auf „Lebensmittelmarkt“ ebenfalls entsprochen. Im Ergebnis ist keine Schlechterstellung des Eigentümers erkennbar.

**Sortimentsbeschränkungen:** Die ursprünglich mit dem Durchführungsvertrag vom 25.09.2013 vereinbarte Sortimentsbeschränkung „Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs“ wird mit den Festsetzungen des B-Planes 65 um zulässige zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente erweitert. Im Ergebnis ist keine Schlechterstellung des Eigentümers erkennbar.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 ist überschritten und für den Durchführungsvertrag mit Stand vom 25.09.2013 nahezu überschritten.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

#### Teilbereich 10b

**Zwingende Anlagentypen:** Nach den Festsetzungen des VEP Nr. 41 sind im Sonstigen Sondergebiet nur „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ zulässig. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird dies beibehalten und zusätzlich um „Läden“ erweitert. Dies entspricht nach aktuellem Kenntnisstand auch den bestandskräftigen Baugenehmigungen. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das sonstige Sondergebiet erfolgt mit dem VEP Nr. 41 keine Sortimentsbeschränkung. Dies entspricht nach aktuellem Kenntnisstand auch den bestandskräftigen Baugenehmigungen. Eine Sortimentsbeschränkung wird mit den Fest-

setzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortiment vorgenommen.

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). **Dies gilt auch für die Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe.** Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Abwägung: Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit einer Festsetzung eines verbindlichen Bauleitplanes oder einer bestandskräftigen Baugenehmigung handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit mit verschiedenen Optionen. So stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen. Für diese potenzielle Nutzbarkeit kann der Eigentümer nach aktueller Rechtsauffassung nicht davon ausgehen, dass deren uneingeschränkter Erhalt auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE).

Aus heutiger Sicht sind sowohl die Ansiedlung von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Betrieben als auch die mit verbindlichen Bauleitplänen eingeräumte Entwicklungsfähigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) mit Blick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr korrigiert werden soll und eine Neugewichtung der Versorgungsfunktionen und Angebotsausrichtung in der Kernstadt Haldensleben erforderlich macht. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019 und Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte im weiteren Stadtgebiet verbunden ist.

Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09). Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Kommune ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09). Weitere Ausführungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

Des Weiteren bleiben für die Bestandsbetriebe sowohl die Bestandsnutzung weiterhin gesichert als auch eine Umorganisation der Betriebsteile innerhalb der mit dem B-Plan Nr. 65 festgesetzten Grenzen weiterhin möglich. Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 41 ist überschritten. Der Durchführungsvertrag mit Stand vom 25.09.2013 kommt in diesem Teilbereich nicht zur Anwendung.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

## 5.2 Textliche Festsetzung Nr. 11

### Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45

**11.1** In dem Bebauungsplan Nr. 45 in der Fassung der 3. Änderung werden für die festgesetzten Mischgebiete die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „Einzelhandelsbetrieb“ durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

**11.2** Teilbereich 11a: In dem festgesetzten Mischgebiet - Baufeld III ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> allgemein zulässig, davon zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zudem sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ bis 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb allgemein zulässig.

**Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**11.3** Teilbereich 11b: In den festgesetzten Mischgebieten - Baufeld I, II und IV sind nur Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ bis 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb allgemein zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.

**Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

### Teilbereich 11a: Mischgebiet – Baufeld III (Lebensmittelmarkt, Laden)

#### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Magdeburger Straße 81; Flurstücke 3353, 3652, 2779/521 tw., 3852 tw., 3650, 3349, 3352, 3350 und 3475 tw. der Flur 4 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- MI: Mischgebiet, Baufeld III
- Standort: Städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort Lebensmittelmarkt (derzeit Aldi)

Im Planbild des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Abgrenzung der Teilbereiche von den angrenzenden Teilbereichen durch eine rote Linie eingetragen.

### Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 45

Der Bebauungsplan Nr. 45 liegt mittlerweile in der 3. Änderung vor. Mit der 3. Änderung wird explizit in Teil B (textliche Festsetzungen) darauf verwiesen, dass die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung beibehalten werden. Im Ergebnis sind für den Teilbereich die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung maßgeblich. Die 2. Änderung ist seit dem 02.12.2011 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen Teilbereich 11a: (Flurstück 3652; Lebensmittelmarkt)

- Mischgebiet (MI) Baufeld III: Mit dem Planbild erfolgt die Festsetzung eines Einzelhandelsbetriebes „Aldi-Markt“ und einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup>.
- Mit den textlichen Festsetzungen erfolgen keine weiteren Regelungen zur Art der baulichen Nutzung für das Baufeld III.

### Änderung des Bebauungsplans Nr. 45

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45. Mit dieser wird

- die bestehende zeichnerische Festsetzung durch die textliche Festsetzung Nr. 11.2 des Bebauungsplanes Nr. 65 als neu im Bebauungsplan Nr. 45 hinzutretende textliche Festsetzung (Nr. 1.6) ersetzt.

Die Unzulässigkeit der nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 1.5) bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 23.03.2007 (AZ 03633-2003-Kr) wurde ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 780 m<sup>2</sup> und mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) die Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 800 m<sup>2</sup> genehmigt.

Die bestandskräftige Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) wurde unter Punkt 5 seinerzeit mit der Auflage erteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Magdeburger Straße / Am Burgwall“ – 3. Änderung bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten sind. Hierfür hatte der Bauherr am 06.12.2013 die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) anerkannt und deren Einhaltung auf eigenes Risiko erklärt. Dies umfasst auch die gemäß Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

**Funktion:** Um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen, werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 neben den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zusätzlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, deren Aufgabe es ist, die Nahversorgung wohnortnah sicherzustellen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Lebensmittelmarkt:** Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem Einzelbetrieb (Lebensmittelmarkt). Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Teilbereichen funktionsfähig ist. Weitere Erläuterungen zur Beschränkung auf Lebensmittelmarkt können vorstehend können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 4.1 entnommen werden. **Die Festsetzung bezieht sich auf ein einzelnes Grundstück.**

**Laden:** Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet das jeweilige Gesamtvorhaben eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

### *Erforderliche Feingliederung*

**Lebensmittelmarkt - Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 800 m<sup>2</sup>:** Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus ist angesichts der eingeschränkten Grundstücksgröße ausgeschlossen. Der Bestandsbaukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 wird für das nördlich anschließende Grundstück eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen und mit zeichnerischer Festsetzung eine Grünfläche für die weiteren angrenzenden Flächen im Norden und Westen festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. **Für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine Einzelhandelsnutzung samt Erschließungsanlagen müsste von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 für die angrenzenden Grundstücke abgese-**

hen werden. Dies ist mit Blick auf die im Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlanes Nr. 45 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewünscht.

Zudem wurde die bestandskräftige Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) unter Punkt 5 seinerzeit mit der Auflage erteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Magdeburger Straße / Am Burgwall“ – 3. Änderung bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten sind. Hierfür hatte der Bauherr am 06.12.2013 die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) anerkannt und deren Einhaltung auf eigenes Risiko erklärt. Dies umfasst auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Insoweit entspricht die Festsetzung für den Teilbereich 11a der aktuellen Rechtslage.

Die jüngste Modernisierung für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort Alt-Haldensleben zeigt, dass im Rahmen einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ein modern sowie kunden- und betreibergerecht ausgerichteter Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, so dass auch mit dieser Gesamtverkaufsfläche die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 angestrebte Nahversorgungsfunktion langfristig sichergestellt werden kann.

Unabhängig davon dürfte seine marktgerechte Entwicklung die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtungsverbot). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die beiden weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Alt-Haldensleben, Am Gänseanger) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtungsverbot für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 800 m<sup>2</sup> festzulegen. Weitere Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und der ihr zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 entnommen werden.

**Lebensmittelmarkt - Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>:** Erläuterungen zur Obergrenze von 120 m<sup>2</sup>, deren Ableitung und der ihr zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Läden - Verkaufsflächenobergrenze von 140 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden. Mit Blick auf eine Gleichbehandlung

sollen auch im vorliegenden Teilbereich Läden mit maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb zulässig sein.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung/ zum Ausschluss der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019; **sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020**).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>15</sup>

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### **Teilbereich 11b: Mischgebiete – Baufelder I, II und IV**

##### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Weitere Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- MI: Mischgebiet, Baufelder I, II und IV

<sup>15</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

Im Planbild des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Abgrenzung der Teilbereiche von den angrenzenden Teilbereichen durch eine rote Linie eingetragen.

#### **Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 45**

Der Bebauungsplan Nr. 45 liegt mittlerweile in der 3. Änderung vor. Mit dieser wird explizit in Teil B (textliche Festsetzungen) darauf verwiesen, dass die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung beibehalten werden. Im Ergebnis sind für den Teilbereich die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung maßgeblich. Die 2. Änderung ist seit dem 02.12.2011 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen für den Teilbereich 11b

- Mischgebiet Baufelder I, II und IV: Mittels Planbildfestsetzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4 werden Einzelhandelsbetriebe als zulässige Art der baulichen Nutzung explizit ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss steht allerdings nicht im Einklang mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020.

#### **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45. Mit dieser werden

- die textlichen Festsetzungen 1.2, 1.3. und 1.4 durch die textliche Festsetzung Nr. 11.3 des Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden ergänzt.

Die Unzulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

Die Unzulässigkeit der nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung (textliche Festsetzung Nr. 1.5) bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ebenfalls unberührt.

#### **Bestandskräftige Baugenehmigung**

Innerhalb des Teilbereiches sind derzeit keine Einzelhandelsbetriebe vertreten.

#### **Anlagentyp**

**Läden - Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt. Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden. Mit Blick auf

eine Gleichbehandlung sollen auch im vorliegenden Teilbereich Läden mit maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb zulässig sein.

**Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente:** Zentrenrelevante Sortimente sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren und eine erstmalige Ansiedlung außerhalb seiner Grenzen auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb des Teilbereiches bislang nicht vertreten und werden im Teilbereich daher ausgeschlossen.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung/ zum Ausschluss der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>16</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

<sup>16</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

## Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 45

### Teilbereich 11a

**Zwingender Anlagentyp:** Für den Teilbereich 11a wird mit dem Bebauungsplan Nr. 65 ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Änderungen ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 45 nicht, dessen textliche Festsetzung bereits die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt und den Anlagentypen auf einen Aldi-Markt, d.h. Lebensmittelmarkt, beschränkt. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über die festgesetzte Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> hinaus ist wiederum angesichts der eingeschränkten Grundstücksgröße jedoch ausgeschlossen. Der Bestandsbaukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das nördlich anschließende Grundstück eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen und mit zeichnerischer Festsetzung eine Grünfläche für die weiteren nördlich und im Westen angrenzenden Flächen festgesetzt, die nicht überbaut werden dürfen. Für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine Einzelhandelsnutzung samt Erschließungsanlagen müsste von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 für die angrenzenden Grundstücke abgesehen werden. Dies ist mit Blick auf die im Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlanes Nr. 45 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewünscht.

Zudem wurde die bestandskräftige Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) unter Punkt 5 seinerzeit mit der Auflage erteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Magdeburger Straße / Am Burgwall“ – 3. Änderung bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten sind. Hierfür hatte der Bauherr am 06.12.2013 die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) anerkannt und deren Einhaltung auf eigenes Risiko erklärt. Dies umfasst auch die mit dem Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Insoweit entspricht die Festsetzung für den Teilbereich 11a der aktuellen Rechtslage. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist daher nicht zu erkennen.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das Mischgebiet erfolgt mit dem B-Plan Nr. 45 keine Sortimentsbeschränkung. Dies entspricht nach aktuellem Kenntnisstand auch den bestandskräftigen Baugenehmigungen. Eine Sortimentsbeschränkung wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortiment vorgenommen.

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen

des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Abwägung: Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 45 ist überschritten. **Mit Rechtskraft des BPlanes Nr. 65 gilt dies auch** für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

#### Teilbereich 11b

**Zwingende Anlagentypen & Sortimentsbeschränkungen**: Mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 45 werden Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen. Auch sind im vorliegenden Teilbereich aktuell keine Einzelhandelsnutzungen vertreten. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Nutzbarkeit dagegen mit der Zulässigkeit von Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis max 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb erweitert. Eine Schlechterstellung der Eigentümer liegt daher nicht vor.

### 5.3 Textliche Festsetzung Nr. 12

#### Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4

##### Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszenter (Kaufland, Fachmärkte/Läden)

**12.1** In dem Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Einkaufszenter“ die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2 durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

**12.2** Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung des Anlagentypen „Einkaufszentrum“.

**12.3** Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal **2.160** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Davon in

- **Anlagentyp „Großflächiger** Einzelhandelsbetrieb Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus“: maximal **660** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben: insgesamt maximal **1.500** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Davon sind die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“

- **Drogeriewaren in einem Gesamtumfang von maximal 360 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**
- **Bekleidung in einem Gesamtumfang von maximal 980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und**
- **Schuhe in einem Gesamtumfang von maximal 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig**

**12.4** Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal **3.760** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Davon in

- **Anlagentyp „Großflächiger** Einzelhandelsbetrieb Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus“: maximal **3.060** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben: insgesamt maximal **700** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

**12.5** Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

#### Abgrenzung

Der Teilbereich umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4:

- Grundstück: Friedrich-Schmelzer-Straße 2; Flurstücke 96/2 tw., 494/13 tw., 40/10, 41/30 tw., 494/15, 40/9, 41/23, 491/8, 490/8 und 494/16 der Flur 11 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- SO: Sondergebiet Einkaufszenter
- Standort: Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße; SB-Warenhaus (heute: Kaufland sowie Fachmärkte und Läden

#### Bisherige Regelungen des Bebauungsplans Nr. 4

Der Bebauungsplan Nr. 4 liegt mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vor, die seit dem 14.05.1995 rechtskräftig ist. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO Einkaufszenter): Mittel Planbildfestsetzung wird ein SO Einkaufszenter festgesetzt.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden die zulässigen Sortimente und Betriebstypen allein auf die nachfolgend aufgeführten beschränkt:

SB-Warenhaus	3.000 m <sup>2</sup>
Möbelwaren	4.000 m <sup>2</sup>
Schuhe	400 m <sup>2</sup>
Textil	600 m <sup>2</sup>

#### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Mit dieser wird

- die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Festsetzungen Nr. 12.2 bis 12.5 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

#### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 21.07.1994 (AZ 53.1.2) wurde ein SBWarenhaus mit einer Verkaufsfläche von rund 3.540 m<sup>2</sup> genehmigt. Für den Teilbereich wurden in den Folgejahren bestandskräftige Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen und Umbauten erteilt:

- Baugenehmigung vom 20.09.1994 (AZ 63.1.2) für den Neubau eines Textil-, Schuh- und Einrichtungshauses.
- Baugenehmigung vom 29.04.2005 (AZ 699-2005-kr) für die Nutzungsänderung eines Jeansshops in einen Getränkemarkt.
- Baugenehmigung vom 05.09.2007 (AZ 1429-2007-kr) für den inneren Umbau des SB-Warenhauses Kaufland mit einer Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus mit rund 3.680

m<sup>2</sup> sowie eine verkaufsflächenrelevante Erschließungsfläche (Mall, Windfang) mit rund 220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- Baugenehmigung vom 04.07.2011 (AZ 1067-2011-kr) für die Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu einer Apotheke.

Diese Baugenehmigungen wurden mit der Auflage erteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sonderbauggebiet II, 3. Bauabschnitt, Haldensleben Ost“ in Haldensleben bei der Durchführung der Baumaßnahme und der Benutzung des Vorhabens einzuhalten sind.

Im Bestand liegt für den Teilbereich eine Genehmigung für eine Verkaufsfläche von rund 9.860 m<sup>2</sup> ohne verkaufsflächenrelevante Verkehrsflächen (Mall, Windfang) mit folgenden Einzelhandelsbetrieben vor (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2019):

- Kaufland SB-Warenhaus
- Bäcker 2x (in Mall Kaufland)
- Apotheke (in Mall Kaufland)
- Fachgeschäft für Zeitungen (in Mall Kaufland)
- Kaufland Getränkemarkt
- Fachgeschäft für Bekleidung
- Bekleidungsfachmarkt 2x
- Fachgeschäft für Wohnaccessoires
- Schuhfachmarkt

sowie für die Dienstleistungen:

- Kaufland Service Point (in Mall Kaufland)

sowie für die gastronomischen Einrichtungen:

- Imbiss

Eine Einzelaufzählung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

**Einkaufszentrum** gemäß § 11 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO. Der Anlagentyp wird gemäß Baunutzungsverordnung als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt. Aufgrund der Größe des mit dem rechtskräftigen Bauleitplanes festgesetzten Baugebietes, der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des Einkaufszentrums einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus“ (Kaufland) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher

Dienstleistung und Gastronomie, die zum einen in der Mall des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses ansässig und nur über diese zu erreichen sind und zum anderen in der Ladenzeile beidseitig des Malleinganges ansässig sind und über den Parkplatz direkt zu erreichen sind. In der Zusammenschau handelt es sich um<sup>17</sup>

- einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex,
- eine enge räumliche Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben, und
- Betriebe, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Bei den vorstehenden Anstrichen handelt es sich um die wesentlichsten Kriterien, die der Abgrenzung zugrunde gelegt wurden. Daneben können weitere Kriterien die Einordnung als Einkaufszentrum begründen (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Teilbereichen funktionsfähig ist.

#### Erforderliche Feingliederung

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion des Sonderstandortes können vorstehend unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 entnommen werden.

Eine Nahversorgungsfunktion kommt dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße nicht zu. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet Ost ist er nicht von Wohnnutzungen umgeben. Dies betrifft sowohl das SB-Warenhaus (Kaufland) als auch die kleinflächigen Betriebe in der Mall des SB-Warenhauses.

**Obergrenze zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente:** Der Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus und die anschließenden Läden führen heute zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019), die für deren wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Andererseits sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt wer-

<sup>17</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 sowie BVerwG, Urteile vom 15.02.1995 – 4 B 84.94 und vom 27.04.1990 - 4 C 16.87

den. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist für das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente **sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“** sowie für den Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus **und die Läden ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt** zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies wird aus sechs städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere die Hagenpassage mit dem großflächigen Lebensmittelmakt (aktuell Edeka) und verschiedenen mittelflächigen Anbietern zählt. Von ihrer Frequenzstärke ist die gesamte Einkaufsinnenstadt abhängig. Bei dem Sonderstandort erzielt der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland), das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) sowie das Gesamtensemble des Sonderstandortes (Einkaufszentrum, Bau-/ Gartenmärkte etc.) mit seinen vielfältigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf umfangreichen Verkaufsflächen eine stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft, durch die er ebenfalls wie die Hagenpassage (und Einkaufsinnenstadt) eine Ausnahmeposition einnimmt. Die Hagenpassage hat sich bislang erfolgreich behauptet. Aufgrund der eingeschränkten Kaufkraftpotenziale in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb steht bei einem weiteren Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu befürchten, dass der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Hagenpassage konterkariert oder gar unmöglich gemacht wird.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbe-

werb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen. Dies gilt auch für den Sonderstandort, sofern hierdurch der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Einkaufsinnenstadt beeinträchtigt werden würde (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Dies ist angesichts der vorstehenden Erläuterungen der Fall.

- Zentrenrelevante Sortimente sind aus diesem Grund außerhalb der Einkaufsinnenstadt ebenfalls grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und im Bestand geführte zentrenrelevante Einzelsortimente sind auf den Bestand zu beschränken. Letzteres gilt insbesondere mit Blick auf die Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt, zu denen insbesondere Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe zählen. Deren weiterer Ausbau über den bestehenden Umfang hinaus ist zu unterbinden, um die aktuellen Stärken der Einkaufsinnenstadt und hierin liegende mögliche Ansiedlungsoptionen zu bewahren.
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und –tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldenslebens nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus auszuschließen.
- Auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten weist die Einkaufsinnenstadt die stadtweit größte Vielfalt an Anbietern auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und ebenfalls zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und –tiefe zu erreichen. Mit Blick auf die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt sind u.a. zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und insbesondere die außerhalb im Bestand geführten zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“ aufgrund ihrer Funktion als Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt auf den Bestand zu beschränken.
- Der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland) und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) erzielen eine stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft. Die beiden städtebaulich integrierten Nahversor-

gungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall) konnten sich bislang erfolgreich behaupten, können sich allerdings angesichts beengter Grundstückssituationen und planungsrechtlicher Festsetzungen für umgebende Grundstücke nicht über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinaus entwickeln. Der Lebensmittelmarkt am städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Am Gänseanger“ hat sich ebenfalls im Wettbewerb erfolgreich behaupten können, weist allerdings eine deutlich geringe Verkaufsfläche als der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus auf. Eine Erweiterung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für den Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (und Läden) birgt daher die Gefahr, dass es zu Verschiebungen im Kundenverhalten zulasten der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) kommt, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert die Funktionsfähigkeit beider städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

- Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

In der Zusammenschau erfolgt für das Einkaufszentrum als Ganzes eine Bestandsfestbeschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 3.760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente **insgesamt**,
- von maximal 2.160 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente **insgesamt**,
- von maximal 360 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Drogeriewaren,
- von maximal 980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung sowie
- von maximal 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Schuhe.

Innerhalb des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ erfolgt eine Aufgliederung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen in Anteile für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus“ und die in seiner Mall ansässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden).

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe:** Die gesonderten Regelungen für den das Einkaufszentrum prägenden **großflächigen** „Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus“ stellen darauf ab, den Betriebstypen als Magneten für den Sonderstandort weiterhin dauerhaft zu sichern. Er ist mit Blick auf die wahrzunehmende

mittelzentrale Versorgungsaufgabe einerseits und auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit in der Einkaufsinnenstadt für einen solch großflächigen Betriebstypen einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen Erschließungsflächen (Stellplatzvolumen, Anlieferzonen, Zuwegungen) andererseits am Sonderstandort von besonderer Bedeutung.

Gleichzeitig ist im Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Verbrauchermarktes/ SB-Warenhauses eine Aufgliederung seiner Flächen bzw. Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger Fachmärkte zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Sonderpostenmarkt, Bekleidungsfachmarkt etc.) oder die ebenfalls nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Möbelmarkt, Baumarkt etc.). Mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente wären diese Einzelhandelsformate auf den Flächen des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses ebenfalls zulässig und würden dann eine Wiederbelegung durch einen Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus unmöglich machen. Dies wird ausgeschlossen mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus sowie mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Betriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Des Weiteren ist auch einer Erweiterung des Verbrauchermarktes/ SB-Warenhauses bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über den Bestand hinaus entgegenzuwirken, wie sie durch die Absorption der in der Mall oder angrenzend gelegenen nicht-großflächigen Läden und Fachmärkte in die Flächen des SB-Warenhauses entstehen könnte. Dies wird ausgeschlossen mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Betriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die nicht-großflächigen Betriebe wird eine gesonderte Bestandsfestsetzung der Obergrenzen für die maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zudem erforderlich, um die Umsetzung der vorstehend beschriebenen Konzentrationsziele für den Sonderstandort (Konzentration nicht-zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente) und für die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ (Konzentrationsziel „Fachhandel“, „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

In der Zusammenschau erfolgt für den Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 3.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt sowie
- von maximal 660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente insgesamt.

und für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal **700** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente **insgesamt** sowie
- von maximal **1.500** m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevanten Sortimente **insgesamt**.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung, **sofern sie im Einklang mit den bestandskräftigen Baugenehmigungen stehen** (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019; **sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020**). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>18</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

<sup>18</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

## Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 4

**Zwingender Anlagentyp Einkaufszentrum:** Mit der Festsetzung eines Einkaufszentrums wird die im B-Plan Nr. 4 bereits erfolgte Festsetzung eines SO Einkaufszenter fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

**Zwingender Anlagentyp SB-Warenhaus & Läden:** Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 des B-Plans Nr. 4 wird für das Einkaufszentrum die Zulässigkeit der in ihm zulässigen Betriebstypen bereits gegliedert und dabei auf ein SB-Warenhaus und ergänzende Betriebstypen beschränkt. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Gliederung des Einkaufszentrums in ein SB-Warenhaus und ergänzende Betriebe fortgeführt. Entsprechend der bestandskräftigen Baugenehmigungen wurden nach aktuellem Kenntnisstand diese Betriebe als Läden genehmigt und anstelle des mit dem BPlan Nr. 4 festgesetzten Möbelmarktes wurden ebenfalls Läden genehmigt. Dies wird mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 ebenfalls fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

**Tankstelle:** Innerhalb des Teilbereiches ist eine Tankstelle im Bestand vertreten. Die Tankstelle kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes Nr. 65. Der Bebauungsplan Nr. 65 reglementiert lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Bei der Tankstelle handelt es sich um keinen Einzelhandelsbetrieb, auch ist in ihr aktuell keine Verkaufsstelle realisiert und werden aktuell keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente geführt. Dies wären bereits mit den aktuellen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 planungsrechtlich unzulässig.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das sonstige Sondergebiet erfolgt mit dem B-Plan Nr. 4 bereits eine Sortimentsbeschränkung (nur Möbelwaren, Schuhe, Textilien). Diese bestandskräftigen Baugenehmigungen differenzieren nach aktuellem Kenntnisstand zwar dahingehend aber hinsichtlich der weiteren Sortimente der zusätzlich hinzugetretenen Läden nicht. Die Sortimentsbeschränkung wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente **insgesamt und das zentrenrelevante Sortiment Drogeriewaren** erweitert. **Eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe besteht bereits mit den B-Plan Nr. 4.**

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan

Nr. 4 (2. Änderung) ist überschritten. Ebenfalls für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

#### 5.4 Textliche Festsetzung Nr. 13:

##### **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4**

##### **Sonstiges Sondergebiet Baumarkt**

**13.1** In dem Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Baumarkt“ die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2.1 durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

**13.2** Zulässig ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt)“.

**13.3** Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

**13.4** Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.

**13.5** Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

##### Abgrenzung

Der Teilbereich umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4:

- Grundstück: Friedrich-Schmelzer-Straße 4; Flurstücke 41/18, 41/30 tw., 491/4, 490/4, 494/7, 487/2, 486/9, 494/8, 494/22, 491/9 und 490/9 der Flur 11 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- **SO:** Sonstiges Sondergebiet Baumarkt
- Standort: Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße; Bau-/Gartenmärkte (heute: Hagebaumarkt, BauKing)

##### **Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4**

Der Bebauungsplan Nr. 4 liegt mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vor, die seit dem 14.05.1995 rechtskräftig ist. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO Baumarkt): Mittel Planbildfestsetzung wird ein SO Baumarkt festgesetzt.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 werden die zulässigen Sortimente und Nutzungen allein auf die nachfolgend aufgeführten beschränkt:

Bau- und Gartenmarkt	3.000 m <sup>2</sup> (Großflächiger Einzelhandel)
Baustoff-Großhandel	2.000 m <sup>2</sup>
Verwaltungsfläche	1.000 m <sup>2</sup>

#### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Mit dieser wird

- die textliche Festsetzung Nr. 2.1 **des Bebauungsplanes Nr. 4** durch die Festsetzungen **Nr. 13.2 bis 13.5** des Bebauungsplanes Nr. 65 **bezogen auf die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes (Bau- und Gartenmarkt)** ersetzt.  
**Die Zulässigkeit des Baustoff-Großhandels und der Verwaltungseinrichtungen bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.**

#### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 28.03.1995 (AZ 63.2.1.3) wurde für den Teilbereich ein **großflächiger** Bau- und Gartenmarkt mit rund 4.620 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Verkaufsraum 4.384,17 m<sup>2</sup> / Freiverkauf 235,13 m<sup>2</sup>) sowie Lagerflächen (Freilager, Lagerhalle) genehmigt. Die Gesamtverkaufsfläche im Bestand fällt gegenüber der Baugenehmigung höher aus (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2019). Diese Überschreitung umfasst nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und bleibt daher für die Festsetzung der Obergrenzen für die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ohne Belang.

Mit weiterer bestandskräftiger Baugenehmigung wurde ein Baustoff-Großhandel genehmigt (Bauking). Ein Großhandelsbetrieb veräußert seine Waren nicht an Endverbraucher und ist damit nicht als Einzelhandelsbetrieb einzuordnen und damit nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65. Die Flächen des Großhandelsbetriebes sind in den Flächen des Bau- und Gartenmarktes aufgegangen. Dies umfasst nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und bleibt daher für die Festsetzung der Obergrenzen für die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ohne Belang.

Eine Einzelaufzählung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, bestehend aus einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist. Aufgrund der Größe des mit dem rechtskräftigen Bauleitplan festgesetzten Baugebietes, der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

### *Erforderliche Feingliederung*

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion des Sonderstandortes können vorstehend unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 entnommen werden.

**Obergrenze zentrenrelevante Sortimente & Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente:** Von den beiden Betrieben führt nur der Bau-/ Gartenmarkt aktuell zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente (vorrangig Drogerie, Leuchten, Glas/Porzellan, Hausrat, Wohninrichtungsbedarf, Haushaltstextilien etc.), die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden von beiden Betrieben nicht geführt. Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Bau-/Gartenmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Bau-/Gartenmarkt zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Eine Regelung für den Baustoff-Großhandel ist nicht erforderlich, da es sich um keine Einzelhandelsnutzung handelt.

Auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente des Bau-/ Gartenmarktes hat sich der Markt und die Einkaufsinnenstadt zwar eingestellt, künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Randsortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bislang im Bau-/Gartenmarkt nicht angeboten und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Konzentrationsziele für die zentralen Versorgungsbereiche („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte („Nahversorgungsrelevante Sortimente“) zu konterkarieren.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

In der Zusammenschau erfolgt eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie
- von maximal 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

**Bau- und Gartenmarkt:** Die gesonderte Festsetzung eines „Bau-/Gartenmarktes“ stellt darauf ab, den Betriebstypen „Bau/Gartenmarkt“ als Magneten für den Sonderstandort weiterhin dauerhaft zu sichern. Er ist mit Blick auf die wahrzunehmende mittelzentrale Versorgungsaufgabe einerseits und auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit in der Einkaufsinnenstadt für einen solch großflächigen Betriebstypen einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen Erschließungsflächen (Stellplatzvolumen, Anlieferzonen, Zuwegungen) sowie im weiteren Stadtgebiet andererseits am Sonderstandort von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig ist im Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Bau-/Gartenmarktes eine Aufgliederung seiner Flächen bzw. Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger Fachmärkte zu unterbinden, die ebenfalls nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Möbelmarkt, Sonderpostenmarkt etc.). Dies würde dann eine Wiederbelegung durch einen Bau/Gartenmarkt unmöglich machen. Dies wird ausgeschlossen mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Bau/Gartenmarkt. Das entspricht auch der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4, der bereits die Zulässigkeit auf einen großflächigen „Bau- und Gartenmarkt“ beschränkt. Dies gilt auch für eventuelle Umstrukturierungen oder Nachnutzungen und ist mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte (nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) vereinbar.

Die im Teilbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 ebenfalls zulässigen Nutzungen (Baustoff-Großhandel, Verwaltungsfläche) bleiben weiterhin zulässig. Diese werden von den Festsetzungen des BPlanes Nr. 65 nicht berührt, da es sich bei beiden Nutzungen nicht um Einzelhandelsnutzungen handelt.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>19</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung BPlan Nr. 65 und BPlan Nr. 4**

**Zwingender Anlagentyp Bau- und Gartenmarkt:** Mit den Festsetzungen des BP Nr. 65 wird die Zulässigkeit auf einen großflächigen „Bau- und Gartenmarkt“ beschränkt. Dies gilt auch für eventuelle Umstrukturierungen oder Nachnutzungen. Dies entspricht bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4, so dass hiermit keine Schlechterstellung für den Eigentümer verbunden ist.

Die im Teilbereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 ebenfalls zulässigen Nutzungen (Baustoff-Großhandel, Verwaltungsfläche) bleiben weiterhin zulässig. Diese werden von den Festsetzungen des BPlanes Nr. 65 nicht berührt, da es sich bei beiden Nutzungen nicht um Einzelhandelsnutzungen handelt.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das sonstige Sondergebiet erfolgt mit dem B-Plan Nr. 4 keine Sortimentsbeschränkung. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen differenzieren nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 erfolgt eine Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 4 (2. Änderung) ist überschritten. Ebenfalls für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

<sup>19</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

## 5.5 Textliche Festsetzung Nr. 14

### Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4

#### Gewerbegebiete

**14.1** In dem Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der 2. Änderung werden für die festgesetzten Gewerbegebiete die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „Einzelhandelsbetrieb“ durch die nachfolgenden Festsetzungen ergänzt.

**14.2** An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, sind **allgemein** zulässig.

**14.3** Nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. **14.2** sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

**14.4** In Tankstellen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.

**14.5** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.

**14.6** Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

#### Abgrenzung der Teilbereiche

Der Teilbereich umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4:

- GE: Gewerbegebiet
- Standort: Gewerbegebiete des Bebauungsplanes

#### **Bisherige** Regelungen des Bebauungsplans **Nr. 4**

Der Bebauungsplan Nr. 4 liegt mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vor, die seit dem 14.05.1995 rechtskräftig ist. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE): Mittels Planbildfestsetzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 erfolgt keine Einschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen.

Danach sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Dies schließt ebenfalls Einzelhandelsbetriebe mit ein, sofern diese nicht aufgrund ihrer städtebaulichen Auswirkungen in ein Sondergebiet oder Kerngebiet zu verweisen sind.

Ebenfalls allgemein zulässig sind dementsprechend Tankstellen.

#### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Mit dieser wird

- die textliche Festsetzung Nr. 1 **des Bebauungsplanes Nr. 4** durch die Festsetzungen Nr. **14.2 bis 14.6** des Bebauungsplanes 65 ergänzt.

#### Anlagentyp

Die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Bei diesen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

**Funktion & Vorrangziel:** Erläuterungen zu Funktion & Vorrangziel und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Verkaufsstelle:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Tankstellen:** Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 sind Tankstellen allgemein zulässig. Deren Betriebskonzepte sehen in ihrer Kassenzonenahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Es handelt sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

**Einzelhandelsbetriebe** in Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten sind weder mit den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) noch mit dem Vorrangziel für diese Baugebiete zugunsten von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben (siehe vorstehend unter Funktion) vereinbar und daher in diesen Baugebieten unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>20</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 4**

**Zwingende Anlagentypen & Sortimentsbeschränkungen:** Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 sind Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten allgemein zulässig. Tankstellen sind nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 in den Gewerbegebieten ebenfalls zulässig und damit auch die für Tankstellen üblichen Verkaufsstellen. Im vorliegenden Teilbereich sind aktuell keine Einzelhandelsnutzungen oder Tankstellen vertreten, so dass mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevanten Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 4 (2. Änderung) ist überschritten. Ebenfalls für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

<sup>20</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**5.6 Textliche Festsetzung Nr. 15:  
Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1**

**Gewerbegebiet (Bau-/ Gartenmarkt)**

**15.1 In dem Bebauungsplan Nr. 1 wird für das für die Flurstücke 1848/158, 1849/158, 1850/158 und 1856/158 der Flur 33 der Gemarkung Haldensleben festgesetzte Gewerbegebiet die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1.3 durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**15.2 Zulässig ist der Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“.**

**15.3 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.**

**15.4 Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**15.5 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Der Teilbereich umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1:

- Grundstück: Johann-Gottlob-Nathusius-Straße 1; Flurstücke 1848/158, 1849/158, 1850/158 und 1856/158 der Flur 33 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).
- GE: Gewerbegebiet
- Standort: Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße; Bau-/Gartenmarkt (heute: Appel Bau-/Gartenmarkt)

Bisherige Regelungen des Bebauungsplans Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 07.11.2003 rechtskräftig (rückwirkend in Kraft gesetzt). Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Zeichnerisch erfolgt die Festsetzung des Baugebietes „GE“.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 erfolgt für das Gewerbegebiet eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten:

Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger).

- Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und den Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

Im Umkehrschluss bleiben die weiteren „Gewerbebetriebe aller Art“ bzw. Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 werden Tankstellen für das Gewerbegebiet ausgeschlossen (ausgenommen: Betriebsinterne Betankungsanlagen).  
Verkaufsstellen in Tankstellen sind damit ebenfalls ausgeschlossen und bedürfen keiner Regelung durch den Bebauungsplan Nr. 65.

#### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Mit dieser werden

- die textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Festsetzungen Nr. 15.2 bis 15.5 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen einschließlich ihrer Verkaufsstellen (textliche Festsetzung Nr. 1.1) sowie der nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1.2) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 18.10.1991 (AZ 318/91) wurde für den Teilbereich ein Gewerbe- und Beratungszentrum genehmigt. Mit Folge-Baugenehmigungen

- vom 22.03.1993 (AZ 63-012) wurde der Neubau von Verkaufsgewächshäusern,
- vom 20.10.1994 (AZ 63.1.2) der Hallenanbau auf der Südseite und
- vom 29.01.1998 die Erweiterung des Gartencenters einschließlich Freiflächenüberdachung genehmigt.

Der Teilbereich wird aktuell durch einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit rund 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genutzt. Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, bestehend aus einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist. Aufgrund der Größe des mit dem rechtskräftigen Bauleitplan festgesetzten Baugebietes, der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

### *Erforderliche Feingliederung*

**Funktion:** Erläuterungen zur Funktion des Sonderstandortes können vorstehend unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 entnommen werden.

**Obergrenze zentrenrelevante Sortimente & Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente:** Der Bau-/ Gartenmarkt führt aktuell zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente (vorrangig Drogerie, Leuchten, Glas/Porzellan, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltstextilien etc.), die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden nicht geführt. Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Bau-/Gartenmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Bau-/Gartenmarkt zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Eine Regelung für den Baustoff-Großhandel ist nicht erforderlich, da es sich um keine Einzelhandelsnutzung handelt.

Auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente des Bau-/ Gartenmarktes hat sich der Markt und die Einkaufsinnenstadt zwar eingestellt, künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Randsortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bislang im Bau-/Gartenmarkt nicht angeboten und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte („Nahversorgungsrelevante Sortimente“) zu konterkarieren.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

In der Zusammenschau erfolgt eine Bestandsfestschreibung für diese Sortimente, d.h. eine Obergrenze

- von maximal 310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und
- keine erstmalige Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Großflächigkeit:** Erläuterungen zur Großflächigkeit und Begründung können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Von einer konkreten Festsetzung des Betriebstypen „Bau-/Gartenmarkt“ wird Abstand genommen, da der Standort perspektivisch, z.B. bei einer eventuellen Umstrukturierung oder Nachnutzung, auch anderen Nutzungsarten mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zugänglich bleiben soll. Dies sichert dem Eigentümer zugleich einen größtmöglichen Spielraum für eine Umstrukturierung oder Neubelegung innerhalb des festgelegten Sortimentsrahmens.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019). Es ist das erklärte Ziel der Stadt, nicht in die derzeit ausgeübte Nutzung der Bestandsbetriebe einzugreifen. Daher wurden die in den Festsetzungen formulierten Obergrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der bestehenden Nutzung abgeleitet.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>21</sup>

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 1**

**Zwingender Anlagentyp Großflächige Einzelhandelsbetriebe:** Mit den Festsetzungen des BP Nr. 1 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn sie nicht wegen ihrer negativen städtebaulichen Auswirkungen in ein sonstiges Sondergebiet oder Kerngebiet zu verweisen sind. Dies ist mit dem Bau-/Gartenmarkt der Fall. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

<sup>21</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Tankstellen** werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des B-Planes Nr. 1 für das Gewerbegebiet ausgeschlossen (ausgenommen: Betriebsinterne Betankungsanlagen). Verkaufsstellen in Tankstellen sind damit ebenfalls ausgeschlossen. Im Bestand sind Tankstellen ebenfalls nicht vertreten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 besteht daher kein Regelungsbedarf.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das Gewerbegebiet erfolgt mit dem B-Plan Nr. 1 eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass die Sortimente „Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger)“ unzulässig sind. Der Bau-/Gartenmarkt führt diese Sortimente aktuell nicht (Bestandserhebung Februar 2019). Die bestandskräftigen Baugenehmigungen differenzieren für den Bau-/Gartenmarkt nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird die Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert.

Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Ausnahme von Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen bzw. von Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben (gemäß textlicher Festsetzung 1.3) aufgehoben. Mit dem Bau-/Gartenmarkt liegt eine solche nicht vor.

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Abwägung: Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 1 ist überschritten. Ebenfalls für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

## 5.7 Textliche Festsetzung Nr. 16

### **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1**

#### **Restliche** Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete

**16.1** In dem Bebauungsplan Nr. 1 werden für die festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete, die nicht von der textlichen Festsetzung Nr. 15 erfasst werden, die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 und 2.1 durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

**16.2** An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, sind **allgemein** zulässig.

Nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. **16.2** sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

**16.3** Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.

**16.4** Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

#### Abgrenzung der Teilbereiche

Der Teilbereich umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1:

- GE: Gewerbegebiet
- GEe: eingeschränktes Gewerbegebiet
- Standort: Gewerbegebiete des Bebauungsplanes

#### **Bisherige** Regelungen des Bebauungsplanes **Nr. 1**

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit dem 07.11.2003 rechtskräftig (rückwirkend in Kraft gesetzt). Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Zeichnerisch erfolgt die Festsetzung des Baugebietes „GE“ und „GEe“.

- GE: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 erfolgt für das Gewerbegebiet eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger).
  - Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und den Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.Im Umkehrschluss bleiben die weiteren „Gewerbebetriebe aller Art“ bzw. Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Tankstellen: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 werden Tankstellen für das Gewerbegebiet ausgeschlossen (ausgenommen: Betriebsinterne Betankungsanlagen). Verkaufsstellen in Tankstellen sind damit ebenfalls bereits ausgeschlossen und bedürfen keiner Regelung durch den Bebauungsplan Nr. 65.
- GEe: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 gelten für eingeschränkte Gewerbegebiete ebenfalls die textlichen Festsetzungen der Nr. 1. Für den Regelungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 sind davon die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.3 bedeutend (wie vorstehend aufgeführt)

### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Mit dieser werden

- die textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Festsetzungen Nr. 16.2 bis 16.4 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.  
Die Unzulässigkeit von Tankstellen einschließlich ihrer Verkaufsstellen (textliche Festsetzung Nr. 1.1) sowie der nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung Nr. 1.2) sowie die Einhaltung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (textliche Festsetzung Nr. 2.2) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Anlagentyp

Die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Bei diesen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den inte-

grierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

**Funktion & Vorrangziel:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Verkaufsstelle:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Einzelhandelsbetriebe:** Mit den aktuellen textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 und 2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für Einzelhandelsbetriebe einzelne Sortimente ausgeschlossen, die seinerzeit als zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant eingestuft wurden. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind weder mit den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) noch mit dem Vorrangziel für diese Baugebiete zugunsten von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben (siehe vorstehend unter Funktion) vereinbar und daher in diesen Baugebieten auszuschließen. In dem Teilbereich sind nach Bestandsaufnahme (Januar 2019) derzeit keine Einzelhandelsbetriebe ansässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>22</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 1**

**Zwingender Anlagentyp Verkaufsstelle:** Mit den Festsetzungen des BP Nr. 1 wird ein Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesen sind als Ausnahme auch Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen bzw. von Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben (gemäß textlicher Festsetzung 1.3) zulässig. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Zulässigkeit von Verkaufsstellen in konkretisierter Formulierung fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

**Tankstelle:** Im Teilbereich ist aktuell eine Tankstelle ansässig, die auch eine Verkaufsstelle führt. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 wurde sich über den Bestand hinweggesetzt und mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 für das Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet bereits die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen (ausgenommen: Betriebsinterne Betankungsanlagen). Verkaufsstellen in Tankstellen sind damit ebenfalls ausgeschlossen. Bauliche Veränderungen der bestehenden Tankstelle sowie ihrer Verkaufsstelle sind damit ebenfalls unzulässig. Es bedarf keiner Regelung durch den Bebauungsplan Nr. 65. Eine Schlechterstellung gegenüber dem BPlan Nr. 1 kann daher ausgeschlossen werden.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet erfolgt mit dem B-Plan Nr. 1 für die Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben

<sup>22</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

keine Sortimentsbeschränkung. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird für diese Verkaufsstellen eine Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente eingeführt. Verkaufsstellen sind im Teilbereich allerdings aktuell nicht vertreten.

Für Einzelhandelsbetriebe bestand mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass die Sortimente „Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger)“ unzulässig sind. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird die Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben für Einzelhandelsbetriebe weiterhin allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Teilbereich aktuell nicht vertreten.

Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Abwägung: Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 1 ist überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen bezogen auf den Regelungsbedarf des B-Planes Nr. 1 bestehen (**zusätzlich zur Tankstelle**) nicht.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

## 5.8 Textliche Festsetzung Nr. 17: Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 und 8

### Reine Wohngebiete

#### 17.1 In den Teilgebieten des

- **Bebauungsplanes Nr. 7 und**
- **Bebauungsplanes Nr. 8**

**werden für die festgesetzten reinen Wohngebiete die bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Läden nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**17.2 Läden** sind in einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ ausnahmsweise zulässig.

**17.3 Zentrenrelevante Sortimente** gemäß der „Haldensleber Liste“ sind **unzulässig**.

**17.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** gemäß der „Haldensleber Liste“ sind **ausnahmsweise zulässig**.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

### Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der oben aufgeführten Bauleitpläne.

### Bebauungsplan Nr. 7

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vor. Diese ist am 15.09.1997 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Reines Wohngebiet (WR).
- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die Festsetzung schließt zwar Arten der baulichen Nutzung nach § 3 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO aus, nicht jedoch die Einzelhandelsnutzung (§ 3 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO). Danach sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, **ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen** ausnahmsweise zulässig.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Dessen textliche Festsetzung Nr. 1 zur Zulässigkeit von Läden nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird durch die Festsetzungen Nr. 17 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Unzulässigkeit der Arten der baulichen Nutzung nach § 3 Absatz 3 Nr. 2 und Absatz 4 BauNVO) bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Bebauungsplan Nr. 8

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 ist am 16.01.1994 (rückwirkend) in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Reines Wohngebiet (WR).
- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die Festsetzung schließt zwar Arten der baulichen Nutzung nach § 3 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO aus, nicht jedoch die Einzelhandelsnutzung (§ 3 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO). Danach sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, **ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen** ausnahmsweise zulässig.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8. Dessen textliche Festsetzung Nr. 1 zur Zulässigkeit von Läden nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird durch die Festsetzungen Nr. 17 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Unzulässigkeit der Arten der baulichen Nutzung nach § 3 Absatz 3 Nr. 2 und Absatz 4 BauNVO) bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

**Läden:** Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt. Die vorstehenden Bebauungspläne ermöglichen mit ihren gegenwärtigen Festsetzungen innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete die Realisierung **von Läden** mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und konterkarieren damit die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente** werden im vorliegenden Teilbereich nicht angeboten. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 im zentralen

Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und in den Teilbereichen daher grundsätzlich auszuschließen.

**Sonderregelung Bestandsbetriebe - Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente** und zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>23</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

<sup>23</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

## Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 7 und 8

### Zwingender Anlagentyp **Laden**

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 7 und 8:** Für die in den B-Plänen festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, ausnahmesweise zulässig.

Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird diese Zulässigkeit von **Läden grundsätzlich** fortgeschrieben. Hiermit ist keine Schlechterstellung der Eigentümer verbunden.

### Sortimentsbeschränkungen

Für die festgesetzten reinen Wohngebiete (WR) bestand keine Sortimentsbeschränkung. Diese wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erstmalig eingeführt. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben dagegen weiterhin allgemein zulässig.

In allen Geltungsbereichen sind aktuell keine Einzelhandelsbetriebe vertreten.

Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für die B-Pläne Nr. 7 und 8 ist überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

**5.9 Textliche Festsetzung Nr. 18:**

Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 42, 43, 46, 54 und 62

**Allgemeine Wohngebiete****18.1 In den Teilgebieten des**

- **Bebauungsplanes Nr. 10**
- **Bebauungsplanes Nr. 11**
- **Bebauungsplanes Nr. 12**
- **Bebauungsplanes Nr. 13-1**
- **Bebauungsplanes Nr. 13-2**
- **Bebauungsplanes Nr. 14**
- **Bebauungsplanes Nr. 16**
- **Bebauungsplanes Nr. 17**
- **Bebauungsplanes Nr. 20**
- **Bebauungsplanes Nr. 30**
- **Bebauungsplanes Nr. 32**
- **Bebauungsplanes Nr. 42**
- **Bebauungsplanes Nr. 43**
- **Bebauungsplanes Nr. 46**
- **Bebauungsplanes Nr. 54 und**
- **Bebauungsplanes Nr. 62**

**werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die bisherigen Festsetzungen über die allgemeine Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**18.2 Läden** sind in einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ allgemein zulässig.

**18.3 Zentrenrelevante Sortimente** gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig. Dies gilt nicht für **das Grundstück**  
- **Dessauer Straße Nr. 11**

bei **dem** je Betrieb maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig sind.

**18.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**18.5 Tankstellen sind in den Teilgebieten der Bebauungspläne Nr. 10 und 16 ausnahmsweise zulässig. In ihnen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**In den übrigen Teilgebieten nach Nr. 18.1 sind Tankstellen unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

#### Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der oben aufgeführten Bauleitpläne.

#### Bebauungsplan Nr. 10

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der 2. Änderung vor. Diese ist am 18.09.2009 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung: Keine

Danach sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen allgemein zulässig und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen ausnahmsweise zulässig. Dies konterkariert die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10. Dessen Regelungen zur Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 11

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 23.04.1994 (rückwirkend) in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Zulässigkeit der Läden erfolgt ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen und konterkariert damit die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzung Nr. 1 zur Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 12

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 06.09.2002 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Zulässigkeit der Läden erfolgt ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen und konterkariert damit die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzung Nr. 1 zur Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 13-1

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 14.11.2008 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Textliche Festsetzung BPF2: Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.
- Textliche Festsetzung BPF3: In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 2, 4 und 5 sind die allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, unzulässig.
- Textliche Festsetzung BPF4: In allen allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Regelungen der textlichen Festsetzungen BPF2 und BPF3 über die Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020; die Regelungen über die Unzulässigkeit, da sie keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulassen; die Zulässigkeit der Läden, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-1. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen BPF2 und BPF3 zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß den textlichen Festsetzungen bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 13-2

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 12.03.2015 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung 1.1: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe). Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-2. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 14

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist am 02.10.2003 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen, nicht jedoch Gartenbaubetriebe). Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 16

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 3. Änderung vor. Diese ist am 30.11.2012 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung: Keine.

Danach sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen allgemein zulässig und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen ausnahmsweise zulässig. Dies konterkariert die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16. Dessen Regelungen zur Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 17

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 5. Änderung vor. Diese ist am 13.09.2018 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 20

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 5. Änderung vor. Die 2. und 3. Änderung umfassen eine Neuregelung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die 4. Änderung eine Neuregelung der Bauweise für einen Ausschnitt des Geltungsbereiches, die 5. Änderung eine Neuregelung der zulässigen Hausart für einen Ausschnitt des Geltungsbereiches. In der Zusammenschau ist für die mit dem Bebauungsplan Nr. 65 zu ändernde Art der baulichen Nutzung die Fassung der 1. Änderung maßgeblich. Diese ist am 20.06.1997 (rückwirkend) in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.
- Textliche Festsetzung Nr. 1.2: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 30

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 06.11.1998 in Kraft getreten und liegt mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vor. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe). Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Verkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulassen und keine Sortimentseinschränkung erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 zur Zulässigkeit von Läden werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Bebauungsplan Nr. 32

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 29.12.2004 (rückwirkend) in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Bebauungsplan Nr. 42

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 12.12.2008 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind ausgeschlossen.
- Textliche Festsetzung Nr. 1.2: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 über die Unzulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulassen.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Unzulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 43

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 13.07.2006 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung 01: Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nur bezogen auf die Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig
- Textliche Festsetzung 02: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 01 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 01 und 02 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 46

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 05.05.2006 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 54

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 31.07.2014 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe). Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 62

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan ist am 14.06.2018 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind ausgeschlossen (damit auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe). Die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Damit sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, konterkarieren die Ziele der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgt.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62. Die Regelungen seiner textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bezogen auf die Zulässigkeit von Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Festsetzungen Nr. 18 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit/Unzulässigkeiten weiterer Arten der baulichen Nutzung nach § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

**Läden:** Gemäß Baunutzungsverordnung wird der „Laden“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt. Die vorstehenden Bebauungspläne ermöglichen mit ihren gegenwärtigen Festsetzungen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Realisierung von Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder unterbinden die Realisierung nicht strukturprägender Läden der dezentralen Nahversorgung. Damit konterkarieren sie die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente** werden im vorliegenden Teilbereich gegenwärtig mit Ausnahme des in der textlichen Festsetzung 18.3 genannten Bestandsbetriebes nicht angeboten. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und in den vorliegenden Teilbereichen daher grundsätzlich auszuschließen.

**Sonderregelung Bestandsbetriebe - Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 18.3 „Dies gilt nicht für das Grundstück ...“ bezieht die unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 erläuterten Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ein, die künftig zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) bis zu maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche führen dürfen. Dies ist nach aktueller Bestandserhebung (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019):

- Dessauer Straße Nr. 11 (Euronics); Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11

**Tankstellen:** Mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 10 und 16 sind Tankstellen bereits ausnahmsweise zulässig. Diese Zulässigkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 18.5 fortgeschrieben. Deren Betriebskonzepte sehen allerdings in ihrer Kassenzone üblicherweise nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

In den übrigen Bebauungsplänen sind Tankstellen dagegen bereits ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 18.5 fortgeschrieben.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente in Läden und Tankstellen:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente** und zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>24</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 42, 43, 46, 54 und 62**

##### Zwingender Anlagentyp Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 43, 46, 54 und 62:** Für die in den B-Plänen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) werden Läden

- nicht ausgeschlossen **und sind danach** allgemein zulässig.
- mit Einschränkung einzelner Sortimente zugelassen (B-Plan Nr. 30) und **sind nach den Festsetzungen ausnahmsweise zulässig.**

Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird diese Zulässigkeit **von Läden** fortgeschrieben. Hiermit ist keine Schlechterstellung der Eigentümer verbunden.

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 13-1 und 42:** Für die in den B-Plänen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) werden **Läden** ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird dieser Ausschluss für Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgehoben. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

##### Zwingender Anlagentyp Tankstelle

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 10 und 16:** Tankstellen sind in den B-Plänen Nr. 10 und 16 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit einer Tankstelle wird mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 fortgeführt. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

<sup>24</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Anlagentyp übrige BPläne:** Dagegen werden Tankstellen mit den Festsetzungen der weiteren Bebauungspläne bereits als unzulässig festgesetzt. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird diese Unzulässigkeit fortgeführt. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden

#### Sortimentsbeschränkungen

**Läden** sind nur in den Geltungsbereichen der nachfolgenden B-Pläne zulässig:

- **B-Pläne Nr. 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 32, 43, 46, 54 und 62:** Für die in diesen Bebauungsplänen festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) bestand keine Sortimentsbeschränkung für zulässige Läden. Diese wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erstmalig eingeführt. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben dagegen weiterhin allgemein zulässig. Aktuell ist lediglich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (**Laden**) vertreten, der zwar keine nahversorgungsrelevanten Sortimente jedoch zentrenrelevante Sortimente führt (Dessauer Straße Nr. 11, Euronics; WA). Der Umfang seiner zentrenrelevanten Sortimente verbleibt jedoch unterhalb der mit dem B-Plan Nr. 65 eingeführten Obergrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In allen anderen Geltungsbereichen sind aktuell keine Einzelhandelsbetriebe vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.
- **B-Plan Nr. 30:** Für diesen Bebauungsplan bestand bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass im allgemeinen Wohngebiet nur Läden mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sind. Aktuell sind im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 keine Einzelhandelsbetriebe vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Tankstellen:** Tankstellen sind nur in den Bebauungsplänen Nr. 10 und 16 ausnahmsweise zulässig. Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erfolgt in diesen rechtskräftigen B-Plänen keine Sortimentsbeschränkung.

In deren festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind aktuell keine Tankstellen im Bestand vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für die B-Pläne Nr. 10, 11, 12, 13-1, 14, 16, 20, 30, 32, 42, 43 und 46 ist überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen lediglich für den Geltungsbereich Nr. 11 vor, deren ausgeübte Nutzung durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 jedoch nicht eingeschränkt wird. Weitere bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

Für die B-Pläne Nr. 13-2, 17, 54, 62 ist die Sieben-Jahres-Frist dagegen noch nicht überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

**5.10 Textliche Festsetzung Nr. 19:****Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 17, 36 und 47****Mischgebiete****19.1 In den Teilgebieten des**

- **Bebauungsplanes Nr. 17**
- **Bebauungsplanes Nr. 36 und**
- **Bebauungsplanes Nr. 47**

**werden für die festgesetzten Mischgebiete die bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**19.2 Nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ allgemein zulässig.**

**19.3 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig. Dies gilt nicht für das Grundstück  
- Bülstringer Straße Nr. 104**

**bei dem je Betrieb maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig ist.**

**19.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**19.5 Tankstellen sind in den Teilgebieten des Bebauungsplanes Nr. 17 nur ausnahmsweise zulässig. In ihnen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**In den übrigen Teilgebieten nach Nr. 19.1 sind Tankstellen unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der oben aufgeführten Bauleitpläne.

### **Bebauungsplan Nr. 17 (nur Mischgebiete)**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 5. Änderung vor. Diese ist am 13.09.2018 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Mischgebiet (MI)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.2:
  - Einzelhandelsbetriebe sind mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig.
  - Gartenmärkte sind allgemein zulässig.
  - Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Ergebnis stehen die Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben, Gartenmärkten und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020; die Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben, da die Begrenzung der Verkaufsfläche keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulässt; die Regelung von Gartenmärkten und Tankstellen, da keine Obergrenzenregelung für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente getroffen wird.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17. Dessen textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (einschließlich Gartenmärkte) und Tankstellen in Mischgebieten durch die Festsetzungen Nr. 19 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten) bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### **Bebauungsplan Nr. 36 (nur Mischgebiet)**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 36 liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist seit dem 04.12.2014 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Mischgebiet (MI)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Mit ihr erfolgt eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/ Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und den Warensortimente sich im Herstellungs-

spektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.

- Tankstellen sind unzulässig.

Im Ergebnis stehen Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020; die Regelungen zur Unzulässigkeit, da im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten) Sortimenten zulässig wären; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit, da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 werden bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die textliche Festsetzung Nr. 19 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu den anderen Baugebieten bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### **Bebauungsplan Nr. 47**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist am 16.03.2017 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Mischgebiete (MI)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1 (Baufeld I): Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Tankstellen sind unzulässig.
- Textliche Festsetzung Nr. 1.2 (Baufeld II): Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Tankstellen sind unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen stehen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da sie keine Einzelhandelsbetriebe (Läden) mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulassen.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47. Dessen textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2 werden bezogen auf den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe durch die Festsetzungen Nr. 19 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Ausschlüsse der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 47 der weiteren Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 des Bebauungsplanes Nr. 47 bleibt ebenfalls von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Die vorstehenden Bebauungspläne ermöglichen mit ihren gegenwärtigen Festsetzungen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten **oder unterbinden die Realisierung nicht strukturprägender Läden der dezentralen Nahversorgung**. Damit konterkarieren sie die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** In den festgesetzten Mischgebieten sollen nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig von den Einzelhandelsbetrieben nur noch kleinflächige, nicht-strukturprägende Läden der dezentralen Nahversorgung zulässig sein. Erläuterungen zu diesem Betriebstypen und dessen Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente** werden im vorliegenden Teilbereich gegenwärtig mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung 19.3. genannten Bestandsbetriebe nicht angeboten. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und in den vorliegenden Teilbereichen daher grundsätzlich auszuschließen.

**Sonderregelung Bestandsbetriebe - Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 19.3 „Dies gilt nicht für **das Grundstück** ...“ bezieht die unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 erläuterten Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ein, die künftig zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) bis zu maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche führen dürfen. **Dies ist** nach aktueller Bestandserhebung (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019):

- Bülstringer Straße Nr. 104 (Gärtnerei Neumann)

**Tankstellen:** Mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 sind Tankstellen bereits ausnahmsweise zulässig. Diese Zulässigkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 19.5 fortgeschrieben. Deren Betriebskonzepte sehen allerdings in ihrer Kassenzone üblicherweise nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Lis-

te“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

In den übrigen Bebauungsplänen sind Tankstellen dagegen bereits ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 19.5 fortgeschrieben.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente in nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente** und zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne Nr. 17, 36 und 47**

#### Zwingender Anlagentyp Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 17 und 36:** Für die in den B-Plänen festgesetzten Mischgebiete werden

- Einzelhandelsbetriebe/Läden mit Einschränkung der Verkaufsfläche oder einzelner Sortimente zugelassen (B-Pläne Nr. 17 und 36). Diese nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind danach allgemein zulässig.

Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird diese Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben fortgeschrieben. Hiermit ist keine Schlechterstellung der Eigentümer verbunden.

**Anlagentyp in B-Plan Nr. 47:** Für die festgesetzten Mischgebiete werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird dieser Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgehoben. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

#### Sortimentsbeschränkungen

Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Geltungsbereichen der nachfolgenden B-Pläne zulässig:

- **B-Plan Nr. 17:** Für diese Bebauungspläne bestand bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass im Mischgebiet nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind.

Aktuell ist **in den festgesetzten Mischgebieten** lediglich ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb vertreten, der zwar keine nahversorgungsrelevanten Sortimente jedoch zentrenrelevante Sortimente führt (Bülstringer Straße Nr. 104, Gärtnerei Neumann; in MI). Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente verbleibt unterhalb der mit dem B-Plan Nr. 65 eingeführten Obergrenze von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

- **B-Plan Nr. 36:** Für das festgesetzte Mischgebiet bestand bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass die Sortimente „Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/ Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel“ unzulässig sind. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird die Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben weiterhin allgemein zulässig.

Aktuell sind im Geltungsbereich jedoch keine Einzelhandelsbetriebe vertreten.

Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für die B-Pläne Nr. 17, 36 und 47 ist noch nicht überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen lediglich für den Geltungsbereich Nr. 17 vor, deren ausgeübte Nutzung durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 jedoch nicht eingeschränkt wird. Weitere bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

### 5.11 Textliche Festsetzung Nr. 20:

#### **Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17**

##### **Dorfgebiete**

##### **20.1 In den Teilgebieten des**

###### **▪ Bebauungsplanes Nr. 17**

**werden für die festgesetzten Dorfgebiete die bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**20.2 Nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem Gesamtvolumen von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ allgemein zulässig.**

**20.3 Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**20.4 Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**20.5 Tankstellen sind in den Teilgebieten des Bebauungsplanes Nr. 17 nur ausnahmsweise zulässig. In ihnen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtvolumen von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

##### Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der oben aufgeführten Bauleitpläne.

##### **Bebauungsplan Nr. 17 (nur Dorfgebiete)**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan liegt mittlerweile in der Fassung der 5. Änderung vor. Diese ist am 13.09.2018 in Kraft getreten. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Dorfgebiet (MD)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.2:
  - Einzelhandelsbetriebe sind mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig.
  - Gartenmärkte sind allgemein zulässig.
  - Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Ergebnis stehen Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben, Gartenmärkten und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020; die Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben, da die Begrenzung der Verkaufsfläche keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulässt; die Regelung von Gartenmärkten und Tankstellen, da keine Obergrenzenregelung für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente getroffen wird.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17. Dessen textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (einschließlich Gartenmärkte) und Tankstellen in Dorfgebieten durch die Festsetzungen Nr. 20 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten) bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Die vorstehenden Bebauungspläne ermöglichen mit ihren gegenwärtigen Festsetzungen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder unterbinden die Realisierung nicht strukturprägender Läden der dezentralen Nahversorgung. Damit konterkarieren sie die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

**Nur nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe und Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** In den festgesetzten Mischgebieten sollen nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig von den Einzelhandelsbetrieben nur noch kleinflächige, nicht-strukturprägende Läden der dezentralen Nahversorgung zulässig sein. Erläuterungen zur diesem Betriebstypen und dessen Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypischen Ableitung und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente** werden im vorliegenden Teilbereich gegenwärtig mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung 19.3. genannten Bestandsbetriebes nicht angeboten. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) sind nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und in den vorliegenden Teilbereichen daher grundsätzlich auszuschließen.

**Sonderregelung Bestandsbetriebe - Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 19.3 „Dies gilt nicht für das Grundstück ...“ bezieht die unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 erläuterten Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ein, die künftig zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) bis zu maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche führen dürfen. Dies ist nach aktueller Bestandserhebung (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019):

- Bülstringer Straße Nr. 104 (Gärtnerei Neumann)

**Tankstellen:** Mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 sind Tankstellen bereits ausnahmsweise zulässig. Diese Zulässigkeit wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 20.5 fortgeschrieben. Deren Betriebskonzepte sehen allerdings in ihrer Kassenzone üblicherweise nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente in nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente** und zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>26</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Plan Nr. 17**

#### Zwingender Anlagentyp Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb

**B-Plan Nr. 17:** Für die festgesetzten Mischgebiete werden

- Einzelhandelsbetriebe/Läden mit Einschränkung der Verkaufsfläche oder einzelner Sortimente zugelassen. Diese nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind danach allgemein zulässig.

Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird diese Zulässigkeit von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben fortgeschrieben. Hiermit ist keine Schlechterstellung der Eigentümer verbunden.

#### Sortimentsbeschränkungen

**B-Plan Nr. 17:** Für den Bebauungsplan bestand bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass im **Dorfgebiet** nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind. Aktuell sind in den festgesetzten Dorfgebieten jedoch keine Einzelhandelsbetriebe vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

<sup>26</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 17 ist noch nicht überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

**5.12 Textliche Festsetzung Nr. 21:****Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2, 3, 36, 48 und 52****Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete****21.1 In den Teilgebieten des**

- **Bebauungsplanes Nr. 2**
- **Bebauungsplanes Nr. 3**
- **Bebauungsplanes Nr. 36**
- **Bebauungsplanes Nr. 48 und**
- **Bebauungsplanes Nr. 52**

**werden für die festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete die bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**21.2 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.**

Nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. **21.2** sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

**21.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**21.4 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**21.5 Tankstellen sind in den Teilgebieten der Bebauungspläne Nr. 2, 3, 36 und 52 allgemein zulässig. In ihnen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**In den übrigen Teilgebieten nach Nr. 21.1 sind Tankstellen unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

## Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der oben aufgeführten Bauleitpläne.

### Bebauungsplan Nr. 2

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 20.11.1992 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Gewerbegebiete (GE)
- Textliche Festsetzung: Keine

Im Ergebnis sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Dies steht im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, da Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen in Tankstellen ohne Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen zulässig sind.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Dessen textliche Festsetzungen werden durch die Festsetzungen Nr. 21 des Bebauungsplanes Nr. 65 ergänzt.

Die Zulässigkeit der weiteren Arten der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Bebauungsplan Nr. 3 (nur Gewerbegebiete)

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 3 liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor, die seit dem 15.06.2006 rechtskräftig ist. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Gewerbegebiete (GE)
- Textlichen Festsetzung Nr. 1: Mit der Festsetzung erfolgt für die festgesetzten Gewerbegebiete eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/ Zeitschriften, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger).
  - Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und den Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.
- Tankstellen: Tankstellen sind zulässig.

Im Ergebnis stehen die Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020. Die Regelungen zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, da im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten) Sortimenten zulässig wären; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und allgemeinen Zulässigkeit von Tankstellen, da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezogen auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen sowie bezogen auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Mischformen) werden durch die textliche Festsetzung Nr. 21 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit der weiteren Arten der baulichen Nutzung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 bleibt von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### **Bebauungsplan Nr. 36 (nur eingeschränkte Gewerbegebiete)**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 36 liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor. Diese ist seit dem 04.12.2014 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.1: Mit ihr erfolgt eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den innenstadtrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/ Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und den Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.
  - Tankstellen sind allgemein zulässig.
- Textlichen Festsetzung Nr. 1.2: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung) eingeräumt. Erweiterung, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen mit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einher gehen, sind generell unzulässig

Im Ergebnis stehen die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zu den Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020. Die Regelungen zur Unzulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe, da im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten) Sortimenten zulässig wären; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe (Mischformen) und allgemeinen Zulässigkeit der Tankstellen, da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 werden bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen durch die textliche Festsetzung Nr. 21 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die textliche Festsetzung 1.2 des Bebauungsplanes Nr. 36 (Erweiterter Bestandsschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe) bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

Ebenfalls bleiben die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu den anderen Baugebieten von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### **Bebauungsplan Nr. 48**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 48 ist seit dem 06.12.2007 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Gewerbegebiet (GE)
- Textliche Festsetzung Nr. 1b: Mit erfolgt für die festgesetzten Gewerbegebiete eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - **Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO).** Auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) der Stadt Haldensleben sind Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevanten Sortimentsgruppen ausgeschlossen (es folgt in der textlichen Festsetzung eine Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente **gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept, Stand Dezember 2004**).
  - Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und deren Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist
- Tankstellen: Tankstellen sind unzulässig.

Im Ergebnis stehen die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.b zu den Einzelhandelsbetrieben im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept-

tes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020. Die Regelungen zur Unzulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe, da im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten) Sortimenten zulässig wären; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe (Mischformen), da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1b werden bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die textliche Festsetzung Nr. 21 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 48 zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Bebauungsplan Nr. 52

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 52:** Der Bebauungsplan Nr. 52 ist seit dem 15.10.2010 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Gewerbegebiete (GE)
- Textliche Festsetzung Nr. 1.4: Mit ihr erfolgt für die festgesetzten Gewerbegebiete eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 25% der Geschossfläche und maximal 300 m<sup>2</sup>).
  - Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen, bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>.
  - Tankstellen: Tankstellen sind allgemein zulässig.

Im Ergebnis stehen die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zu den Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020. Die Regelungen zur Unzulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe und ausnahmsweisen Zulässigkeit der Kioske, da sie keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulassen; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Verkaufsstellen und Tankstellen, da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 52 werden bezogen auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen und Kioske sowie bezogen auf die Zulässigkeit von Tankstellen durch die textliche Festsetzung Nr. 21 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

### Anlagentyp

Die gegenwärtigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauleitpläne ermöglichen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder unterbinden die Realisierung nicht strukturprägender Läden der dezentralen Nahversorgung. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

**Funktion & Vorrangziel:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Verkaufsstelle:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Tankstellen:** Mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2, 3, 36 und 52 sind Tankstellen bereits allgemein zulässig. Deren Zulässigkeit wird mit der textli-

chen Festsetzung 21.5 fortgeschrieben. Allerdings sehen deren Betriebskonzepte in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

In den übrigen Bebauungsplänen sind Tankstellen dagegen bereits ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 21.5 fortgeschrieben.

**Einzelhandelsbetriebe** in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind weder mit den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) noch mit dem Vorrangziel für diese Baugebiete zugunsten von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben (siehe vorstehend unter Funktion) vereinbar und daher in diesen Baugebieten unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>27</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 2, 3, 36, 48 und 52**

#### Zwingender Anlagentyp Verkaufsstelle

**Anlagentyp in B-Plan Nr. 2:** Mit dem B-Plan wird für die festgesetzten Gewerbegebiete keine Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Verkaufsstellen sind danach allgemein zulässig. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Zulässigkeit von Verkaufsstellen klarstellend aufgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 3, 36, 48 und 52:** In den festgesetzten Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind als Ausnahme auch Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen bzw. von Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Zulässigkeit von Verkaufsstellen in konkretisierter Formulierung fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

#### Zwingender Anlagentyp Einzelhandelsbetrieb

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 2 und 3:** In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen und sind danach allgemein zulässig oder sie sind unter Ausschluss festgelegter Sortimente zulässig. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente fortgeführt, aber für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt. Hiermit ist eine Schlechterstellung der Eigentümer verbunden.

<sup>27</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 48 und 52:** In diesen Bebauungsplänen werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird dieser Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgehoben. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

**Anlagentyp in B-Plan Nr. 36 (Bestandsbetriebe):** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ein Lebensmittelmarkt (Gerikestraße 95) und ein Möbelmarkt (Gerikestraße 93a) ansässig (Bestandserfassung Januar 2019).

- Bezogen auf den Lebensmittelmarkt ist eine Schlechterstellung des Eigentümers mit dem vorgesehenen Ausschluss der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht erkennbar: Der Lebensmittelmarkt führt vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente und als Randsortiment zentrenrelevante Sortimente. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des B-Planes Nr. 36 wird bereits die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente für Neuansiedlungen und mit textlicher Festsetzung 1.2 für die Nachfolge der aufgegebenen Bestandsnutzung ausgeschlossen. Die mit der „Haldensleber Liste“ 2019 als zentrenrelevant eingestuftem Drogeriewaren und die als nahversorgungsrelevant eingestuftem Sortimente Lebensmittel, Pharmazeutischen Artikel und Zeitschriften/ Zeitungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bereits aufgeführt. Für den Bestandsbetrieb wird mit der aktuellen Festsetzung 1.2 zudem bereits eine Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen. Sortimentsumstrukturierung des Bestandsbetriebes, die keiner Nutzungsänderung bedürfen, wären ebenfalls weiterhin vereinbar. Zudem besteht auch mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 65 weiterhin Bestandsschutz.
- Bezogen auf den Möbelmarkt ist eine Schlechterstellung des Eigentümers mit dem vorgesehenen Ausschluss der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente ebenfalls nicht erkennbar: Der Möbelmarkt führt vorrangig nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente, die mit dem Bebauungsplan Nr. 65 weiterhin zulässig bleiben. Der Möbelmarkt führt allerdings auch zentrenrelevante Randsortimente. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 des B-Planes Nr. 36 wird bereits die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente für Neuansiedlungen und mit textlicher Festsetzung 1.2 für die Nachfolge der aufgegebenen Bestandsnutzung ausgeschlossen. Die Aufzählung der Sortimente entspricht zwar nicht vollständig der „Haldensleber Liste“ 2019, dennoch entspricht die Intention der Festsetzung dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt auszuschließen. Für den Bestandsbetrieb wird mit der aktuellen Festsetzung 1.2 zudem bereits eine Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen. Sortimentsumstrukturierung des Bestandsbetriebes, die keiner Nutzungsänderung bedürfen, wären ebenfalls weiterhin vereinbar. Zudem besteht auch mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 65 weiterhin Bestandsschutz.

### Sortimentsbeschränkungen

**Verkaufsstelle:** Für die festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt in allen rechtskräftigen B-Plänen für Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben keine Sortimentsbeschränkung. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird für diese Verkaufsstellen eine Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente eingeführt. In den Geltungsbereichen der rechtskräftigen B-Pläne sind allerdings aktuell keine Verkaufsstellen vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Einzelhandelsbetriebe:** Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Geltungsbereichen der nachfolgenden B-Pläne zulässig:

- **B-Plan Nr. 2:** Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird mit dem Bebauungsplan Nr. 2 keine Sortimentsbeschränkung vorgesehen. Diese wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erstmalig eingeführt. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben für Einzelhandelsbetriebe dagegen weiterhin allgemein zulässig.

Aktuell sind keine Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des B-Planes vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

- **B-Plan Nr. 3:** Für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete bestand für Einzelhandelsbetriebe bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass die Sortimente „Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger)“ unzulässig sind. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird die Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben für Einzelhandelsbetriebe weiterhin allgemein zulässig.

Aktuell sind keine Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des B-Planes vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,

- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für die B-Pläne Nr. 2, 3, 48 und 52 ist überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen jedoch nicht vor.

Für den B-Plan Nr. 36 ist die Sieben-Jahres-Frist dagegen noch nicht überschritten. Bestandskräftigen Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen jedoch nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

#### Tankstelle

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 2, 3, 36 und 52:** Tankstellen sind in den B-Plänen Nr. 2, 3, 36 und 52 in den festgesetzten Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässig. Die Zulässigkeit einer Tankstelle wird mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 fortgeführt. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

**Anlagentyp in B-Plan Nr. 48:** Dagegen werden Tankstellen mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 48 als unzulässig festgesetzt. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird diese Unzulässigkeit fortgeführt. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden

**Sortimentsbeschränkungen:** Für die festgesetzten Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgt in allen rechtskräftigen B-Plänen keine Sortimentsbeschränkung. In den festgesetzten Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 2, 36, 48 und 52 sind aktuell keine Tankstellen im Bestand vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**In dem festgesetzten Gewerbegebiet** des B-Planes Nr. 3 ist dagegen eine Tankstelle ansässig. Diese verfügt über eine Verkaufsstelle, in der nach der Bestandserhebung (Januar 2019) keine zentrenrelevanten Sortimente geführt werden und nahversorgungsrelevante Sortimente in einem Umfang, der die mit dem B-Plan Nr. 65 festgesetzte Obergrenze von 140 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die be-

stehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Abwägung: Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für die B-Pläne Nr. 2, 3, 48 und 52 ist überschritten. Dies gilt auch für die bestandskräftigen Baugenehmigungen (BP Nr. 3: Tankstelle). Weitere bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

Für den B-Plan Nr. 36 ist die Sieben-Jahres-Frist dagegen noch nicht überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

5.13 **Textliche Festsetzung Nr. 22:  
Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 3 und 34**

**Industriegebiete**

**22.1 In den Teilgebieten des**

- **Bebauungsplanes Nr. 3 und**
- **Bebauungsplanes Nr. 34**

**werden für die festgesetzten Industriegebiete die bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**22.2 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb zugehörig und diesem flächenmäßig untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.**

Nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. **22.2** sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb und zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb allgemein zulässig.

**22.3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**22.4 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

**22.5 Tankstellen sind allgemein zulässig. In ihnen sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der oben aufgeführten Bauleitpläne.

**Bebauungsplan Nr. 3 (nur Industriegebiete)**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 3 liegt mittlerweile in der Fassung der 1. Änderung vor, die seit dem 15.06.2006 rechtskräftig ist. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Industriegebiet (GI)
- Textlichen Festsetzung Nr. 2: Mit der Festsetzung erfolgt für die festgesetzten Industriegebiete eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten:  
Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/ Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger).
  - Ausnahmsweise zulässig sind Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang zueinander stehen und den Warensortimente sich im Herstellungsspektrum ihres ausgeübten Handwerks bzw. Gewerbes befinden und deren Verkaufsfläche gegenüber der Gesamtnutzfläche deutlich untergeordnet ist.
- Tankstellen: Tankstellen sind zulässig.

Im Ergebnis stehen die Regelungen zu den Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020. Die Regelungen zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, da im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit anderen zentrenrelevanten (innenstadtrelevanten) Sortimenten zulässig wären; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und allgemeinen Zulässigkeit von Tankstellen, da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezogen auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen sowie bezogen auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Mischformen) werden durch die textliche Festsetzung Nr. 22 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die Zulässigkeit der weiteren Arten der baulichen Nutzung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 bleibt von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### **Bebauungsplan Nr. 34 (nur Industriegebiete)**

**Bisherige Regelungen des Bebauungsplanes:** Der Bebauungsplan Nr. 34 liegt mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vor. Diese ist seit dem 14.06.2018 rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Industriegebiete (GI):
- Textliche Festsetzung Nr. 1.4 erfolgt für das Gewerbegebiet eine Differenzierung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben:
  - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in

diesen Betrieben, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 25% der Geschossfläche und maximal 300 m<sup>2</sup>).

- Ausnahmsweise zulässig sind Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen, bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>.
- Tankstellen: Tankstellen sind allgemein zulässig.

Sondergebiete Hafen: Mittels Planbildfestsetzung werden zwei Sondergebiete Hafen (SO1 Hafen und SO2 Hafen) festgesetzt. In deren Zweckbestimmung und Auflistung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht aufgeführt. Diese sind danach grundsätzlich unzulässig.

Im Ergebnis stehen die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 zu den Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im Widerspruch zu den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020. Die Regelungen zur Unzulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe und ausnahmsweisen Zulässigkeit der Kioske, da sie keine Läden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente bis 140 m<sup>2</sup> zulassen; die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit der Verkaufsstellen und Tankstellen, da sie keine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen enthalten.

**Änderungen des Bebauungsplanes:** Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplanes Nr. 34 werden bezogen auf die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen und Kioske sowie bezogen auf die Zulässigkeit von Tankstellen durch die textliche Festsetzung Nr. 22 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

Die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 34 zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.

#### Anlagentyp

Die gegenwärtigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauleitpläne ermöglichen innerhalb der festgesetzten Industriegebiete die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oder unterbinden die Realisierung nicht strukturprägender Läden der dezentralen Nahversorgung. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit

den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

**Funktion & Vorrangziel:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Verkaufsstelle:** Erläuterungen zur Verkaufsstelle und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze 140 m<sup>2</sup> je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 140 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Obergrenze von 200 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Obergrenze von 200 m<sup>2</sup>, deren ortstypische Ableitung und städtebaulichen Erwägungen können unter textliche Festsetzung Nr. 7 entnommen werden.

**Tankstellen:** Mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind Tankstellen bereits allgemein zulässig. Deren Zulässigkeit wird mit der textlichen Festsetzung 22.5 fortgeschrieben. Allerdings sehen deren Betriebskonzepte in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

**Einzelhandelsbetriebe** in Industriegebieten sind weder mit den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Nah-

versorgungsrelevante Sortimente“) noch mit dem Vorrangziel für diese Baugebiete zugunsten von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben (siehe vorstehend unter Funktion) vereinbar und daher in diesen Baugebieten unzulässig.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>28</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und B-Pläne 3 und 34**

#### Zwingender Anlagentyp Verkaufsstelle

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 3 und 34:** In den festgesetzten Industriegebieten sind als Ausnahme auch Mischformen aus Einzelhandelsbetrieben und anderen gewerblichen Nutzungsformen bzw. von Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Mit

<sup>28</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Zulässigkeit von Verkaufsstellen in konkretisierter Formulierung fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

#### Zwingender Anlagentyp Einzelhandelsbetrieb

**Anlagentyp in B-Plane Nr. 3:** In den festgesetzten Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unter Ausschluss festgelegter Sortimente zulässig. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente fortgeführt, aber für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt. Hiermit ist eine Schlechterstellung der Eigentümer verbunden.

**Anlagentyp in B-Plan Nr. 34:** In diesem Bebauungsplan werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird dieser Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgehoben. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

#### Sortimentsbeschränkungen

**Verkaufsstelle:** Für die festgesetzten Industriegebiete erfolgt in allen rechtskräftigen B-Plänen für Verkaufsstellen in Handwerks- und Gewerbebetrieben keine Sortimentsbeschränkung. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird für diese Verkaufsstellen eine Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente eingeführt. In den Geltungsbereichen der rechtskräftigen B-Pläne sind allerdings aktuell keine Verkaufsstellen vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Einzelhandelsbetriebe:** Einzelhandelsbetriebe sind nur im Geltungsbereich des nachfolgenden B-Planes zulässig:

- **B-Plan Nr. 3:** Für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete bestand für Einzelhandelsbetriebe bereits eine Sortimentsbeschränkung dahingehend, dass die Sortimente „Lebensmittel, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren, Foto, Optik, Zeitschriften/Zeitungen, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Uhren, Schmuck, Spiel- und Sportartikel und Radio/TV/Videogeräte/PCs (inkl. Bild, Ton, Datenträger)“ unzulässig sind. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 wird die Sortimentsbeschränkung bezogen auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben für Einzelhandelsbetriebe weiterhin allgemein zulässig.

Aktuell sind keine Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des B-Planes vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65

kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 3 ist überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen jedoch nicht vor.

Für den B-Plan Nr. 34 ist die Sieben-Jahres-Frist dagegen noch nicht überschritten. Bestandskräftigen Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen jedoch nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

#### Tankstelle

**Anlagentyp in B-Plänen Nr. 3 und 34:** Tankstellen sind in den B-Plänen Nr. 3 und 34 in den festgesetzten Industriegebieten allgemein zulässig. Die Zulässigkeit einer Tankstelle wird mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 fortgeführt. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für die in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Industriegebiete erfolgt keine Sortimentsbeschränkung. Aktuell sind in den festgesetzten Industriegebieten keine Tankstellen im Bestand vertreten. Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,

- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den B-Plan Nr. 3 ist überschritten. Bestandskräftige Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

Für den B-Plan Nr. 34 ist die Sieben-Jahres-Frist dagegen noch nicht überschritten. Bestandskräftigen Baugenehmigungen mit Bezug auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 65 liegen nicht vor.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

**5.14 Textliche Festsetzungen Nr. 23:****Änderung des rechtskräftigen VEP Nr. 25****Tankstelle**

**23.1 In dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet die bisherige Festsetzung über die Zulässigkeit von Tankstellen durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.**

**23.2 Im Anlagentyp „Tankstelle“ sind nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ mit einem Gesamtumfang von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind unzulässig.**

**23.2 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung des Teilbereiches

- Räumlicher Geltungsbereich des VEP Nr. 25.
- Grundstück: Alvensleber Landstraße 5
- Standort: Tankstelle

Bisherige Regelungen des VEP Nr. 25

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 ist seit dem **10.01.1993** rechtskräftig. Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

## Festsetzungen:

- **Zeichnerische Festsetzung:** Bauliche Anlagen der Tankstelle samt Nebenanlagen.
- **Textliche Festsetzungen:** Keine

Änderungen des VEP Nr. 25

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung für den VEP Nr. 25. **Die Regelungen des VEP Nr. 25 werden bezogen auf die Zulässigkeit einer Tankstelle durch die textliche Festsetzung Nr. 23 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.**

**Die weiteren Regelungen des VEP Nr. 25 zur Zulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 65 unberührt.**

### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 02.09.1992 (AZ 546/92) wurde eine Tankstelle mit einer Verkaufsstelle von 140 m<sup>2</sup> genehmigt.

Eine Einzelauflistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

**Tankstelle:** Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einer Tankstelle. Gemäß Baunutzungsverordnung wird die „Tankstelle“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den baulichen Anlagen funktionsfähig ist.

Die Festsetzungen beziehen sich auf ein Einzelgrundstück. Aufgrund der Größe des mit dem rechtskräftigen Bauleitplanes festgesetzten Baugebietes, der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp der Tankstelle einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Zuwegungen, Zapfsäulen mit ihren PKW-Stellflächen etc.) nur einmal realisiert werden kann.

**Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente und Ausschluss zentrenrelevante Sortimente:** Mit den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Tankstelle allgemein zulässig. Deren Betriebskonzept sieht in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um eine Standortlage, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) steht. Nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollen

- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein.
- zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der beiden Obergrenzen und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

**Funktion & Vorrangziel Gewerbe- und Industriegebiete:** Die Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Haldensleben sollen vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben sowie ausnahmsweise auch landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben. Weitere Erläuterungen und Begründungen können unter textliche Festsetzung Nr. 5 entnommen werden.

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigelegt und auf dem Planbild verankert.<sup>29</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und VEP Nr. 25**

**Tankstelle:** Mit Festsetzung des VEP Nr. 25 ist in dem sonstigen Sondergebiet eine Tankstelle allgemein zulässig. Die Zulässigkeit einer Tankstelle wird mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 fortgeführt. Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist hiermit nicht verbunden.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das sonstige Sondergebiet erfolgt mit dem VEP Nr. 25 keine Sortimentsbeschränkung. Im Teilbereich ist eine Tankstelle ansässig, die über eine

<sup>29</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

Verkaufsstelle verfügt, in der nach der Bestandserhebung (Januar 2019) keine zentrenrelevanten Sortimente geführt werden und nahversorgungsrelevanten Sortimente in einem Umfang, der die mit dem B-Plan Nr. 65 festgesetzte Obergrenze von 140 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente weiterhin allgemein zulässig.

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Abwägung: Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,

Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den VEP Nr. 25 ist überschritten. Dies gilt auch für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

**5.15 Textliche Festsetzung Nr. 24****Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27****Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum (Hagenpassage)**

- 24.1 In dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27 wird für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die bisherigen Festsetzungen der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.
- 24.2 **Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung des Anlagentypen „Einkaufszentrum“.**
- 24.3 **Zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind zulässig; davon Drogeriewaren mit einem Gesamtumfang von maximal 170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**
- 24.4 **Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind mit einem Gesamtumfang von maximal 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Davon in**
- **Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmittelmarkt“: maximal 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**
  - **nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben: insgesamt maximal 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**
- 24.5 **Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Haldensleber Liste“ sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

**Abgrenzung**

Der Teilbereich umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 27:

- **Grundstück: Hagenstraße 43 bis 51; Flurstücke 258/3, 676/131, 3272, 3260, 3503, 3593 und 3595 der Flur 4 der Gemarkung Haldensleben (Katasterbezug: November 2018).**
- **SO: Sondergebiet Einkaufszentrum**
- **Standort: Zentraler Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“, Hagenpassage, Lebensmittel-Vollsortimenter (heute: Edeka) sowie Fachmärkte und Läden**

### Bisherige Regelungen des VEP Nr. 27

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27 ist seit dem 18.02.1996 rechtskräftig (rückwirkende Bekanntmachung). Die Sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Zeichnerische Festsetzung: Sondergebiet Einkaufszentrum.
- Textliche Festsetzung Nr. 2.2: Die zulässige Nutzung wird allein auf die nachfolgend aufgeführten beschränkt:

Warenhaus	2.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Kleinteiliger Einzelhandel	3.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Gemeinbedarf	1.300 m <sup>2</sup>
Büro-, Praxis- u. Wohnflächen	2.000 m <sup>2</sup>

### Änderung des des VEP Nr. 27

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 erfolgt die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27. Mit dieser wird

- die textliche Festsetzung Nr. 2.2 des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27 durch die Festsetzungen Nr. 23.2 bis 23.5 des Bebauungsplanes Nr. 65 ersetzt.

**Fläche Parkplatz:** Die mit dem VEP Nr. 27 ebenfalls festgesetzte Parkplatzanlage ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ gelegen und eine Einzelhandelsnutzung bleibt aufgrund der Zweckbestimmung der Fläche auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist daher nicht erforderlich. Der Teil des Geltungsbereiches wird daher nur nachrichtlich übernommen (siehe Kapitel 5.16).

### Bestandskräftige Baugenehmigung

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom **06.03.1996 (AZ 05074-95-13)** wurde die Hagenpassage mit einer Verkaufsfläche von rund 6.198 m<sup>2</sup> genehmigt.

Für den Teilbereich wurden in den Folgejahren bestandskräftige Baugenehmigungen für Nutzungsänderungen und Umbauten erteilt (zuletzt für Umbau Lebensmittelmarkt mit Baugenehmigung aus dem Jahr 2012 – Aktenzeichen 02194-2012-kr). In der Zusammenschau liegt für den Teilbereich im Bestand eine mit folgenden Einzelhandelsbetrieben vor (Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Februar 2019):

- Edeka Verbrauchermarkt
- Bäcker (Mall Edeka)
- Blumenfachgeschäft (Mall Edeka)
- Sonderpostenmarkt
- Bäcker
- Fleischer
- Zeitungsfachgeschäft

- Bekleidungsfachgeschäft
  - Bekleidungsfachmarkt 2x
  - Schuhfachmarkt
  - Optikerfachgeschäft
  - Hörgerätefachgeschäft
- sowie für die Dienstleistungen:
- Frisör
- sowie für Gemeinbedarf:
- Kulturfabrik

Eine Einzelaufistung der aktuellen Verkaufsflächen bzw. Sortimente kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 10.2).

### Anlagentyp

**Funktion:** Das Einkaufszentrum „Hagenpassage“ übernimmt eine bedeutende Magnetfunktion insbesondere für den unmittelbar angrenzenden Teil der Einkaufsinnenstadt, dessen kleinteiligen Betriebsformen von der Frequenzstärke der Hagenpassage profitieren und von dieser abhängig sind, da sie aus sich heraus eine solche Frequenz nicht erzeugen können.

**Einkaufszentrum:** Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (aktuell: Edeka) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall des Einkaufszentrums ansässig und nur über diese zu erreichen sind.

In der Zusammenschau handelt es sich um<sup>30</sup>

- einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex,



Abbildung 3: Einkaufszentrum „Hagenpassage“  
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 4: Einkaufszentrum „Hagenpassage“  
Parkplatz  
Quelle: Consilium GmbH

<sup>30</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 sowie BVerwG, Urteile vom 15.02.1995 – 4 B 84.94 und vom 27.04.1990 - 4 C 16.87

- eine enge räumliche Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben, und
- Betriebe, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Bei den vorstehenden Anstrichen handelt es sich um die wesentlichsten Kriterien, die der Abgrenzung zugrunde gelegt wurden. Daneben können weitere Kriterien die Einordnung als Einkaufszentrum begründen (vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet der Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Teilbereichen funktionsfähig ist. **Die Festsetzung bezieht sich auf ein Einzelgrundstück.** Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des „Einkaufszentrums“ einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann.

Der Anlagentyp „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO wird gemäß Baunutzungsverordnung als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

#### Erforderliche Feingliederung

**Zentrenrelevante Sortimente:** Nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sind zentrenrelevante Sortimente in dem zentralen versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren. Mit der Lage des Einkaufszentrums „Hagenpassage“ innerhalb der Einkaufsinnenstadt sind in ihm auch zentrenrelevante Sortimente nach „Haldensleber Liste“ (2019) allgemein zulässig.

**Obergrenze Drogeriewaren:** Von der generellen Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente ausgenommen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch die Drogeriewaren nach „Haldensleber Liste“ (2019). Drogeriewaren zählen zu den periodischen Angeboten mit hoher Kundenfrequenz und übernehmen in Städten der Größe Haldenslebens eine Magnetfunktion ohne hierfür auf andere frequenzstarke Betriebe angewiesen zu sein. In der Einkaufsinnenstadt ist bislang stadtweit der einzige Drogeriefachmarkt ansässig, so dass die Einkaufsinnenstadt hierin über eine stadtweite Alleinstellung verfügt. Innerhalb der Einkaufsinnenstadt übernimmt der Drogeriefachmarkt daher ebenfalls eine Magnetfunktion und sichert mit seiner zentralen Lage etwa mittig in der Fußgängerzone Hagenstraße für die von dem anderen Magneten „Hagenpassage“ entfernteren Abschnitte die dringend erforderliche Frequenz, von der insbesondere die kleinteilige Anbieterstruktur der nordöstlichen Einkaufsinnenstadt profitiert. Nach Einschätzung der Planungsrechtlichen Stellung-

nahme (2020) ist eine Schwächung dieser Magnetfunktion dringend zu verhindern, da anderenfalls ein einsetzender Trading-down-Effekte für den nordöstlichen Bereich der Einkaufsinnenstadt zu erwarten ist. Die Hagenpassage ist dagegen von einem Drogeriefachmarkt unabhängig funktionsfähig, da der in ihr zulässige großflächige Lebensmittelmarkt eine tragfähige Magnetfunktion für sie ausübt und weiterhin zulässig bleibt. Die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes oder die Verlagerung des bestehenden Drogeriefachmarktes in die „Hagenpassage“ ist für ihre Funktionsfähigkeit nicht erforderlich und mit Blick auf die weitere Funktionsfähigkeit des nordöstlichen Bereiches der Einkaufsinnenstadt nicht gewünscht. Die Bestandsbetriebe der Hagenpassage führen zwar aktuell Drogeriewaren, allerdings in einem geringen Gesamtumfang, der nach den aktuellen Flächenanforderungen der Betreiber von Drogeriemärkten für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes unzureichend ist. Der weitere Ausbau des zentrenrelevanten Sortiments „Drogeriewaren“ über den Bestand hinaus ist daher zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und wird mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

**Lebensmittelmarkt:** Die Magnetfunktion des Einkaufszentrums „Hagenpassage“ begründet sich ganz wesentlich durch den großflächigen Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der als periodischer Anbieter in Städten der Größe Haldensleben zu den frequenzstärksten Betriebsformen zählt. Von ihm profitieren sowohl die kleinteiligen Betriebsformate innerhalb des Einkaufszentrums als auch die in der angrenzenden Fußgängerzone der Einkaufsinnenstadt. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums als Magnet für die Einkaufsinnenstadt dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Nutzungsänderung zugunsten solcher nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Getränkemarkt) oder zentrenrelevante Sortimente führen (z.B. Bekleidungsfachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Anlagentypen „Lebensmittelmarkt“ ausgeschlossen.

**Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente:** Der großflächige Lebensmittelmarkt und die Läden des Einkaufszentrums führen heute nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019), die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit **der Einzelbetriebe und des Einkaufszentrums** zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zudem auch im zentralen Versorgungsbereich

„Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Andererseits soll die Einkaufsinnenstadt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme (2020) eine Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird, dies insbesondere auf den umfangreichen Flächenpotenzialen im nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt (insbesondere ehemaliges Roland-Kaufhaus), der aktuell eine sehr geringe Kundenfrequenz aufweist. Da in Städten der Größe Haldenslebens zum einen die Auswahl an potentiellen Magneten stark eingeschränkt ist und die verbleibenden Magneten vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente führen, die zugleich eine hohe Frequenzwirkung entfalten, kommen für den südöstlichen Teil als Ansiedlungspotenzial vorrangig großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten infrage.

Gleichzeitig ist der Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Einkaufsinnenstadt angesichts der bestehenden Angebotsbreite und -dichte **in der Innenstadt und im gesamten Stadtgebiet** zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Ansiedlungen in den nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist die Ansiedlung von Magneten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderer Stelle der Einkaufsinnenstadt zu unterbinden. So auch im Einkaufszentrum „Hagenpassage“, **das** bereits über einen solch großflächigen Magneten verfügt (aktuell: Lebensmittelmarkt Edeka).

Für die Umsetzung dieses Entwicklungsziels für den nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt der weitere Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente über den Bestand hinaus zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Hierfür wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan zum einen die Obergrenze für die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente für das gesamte Einkaufszentrum festgesetzt (1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und zum anderen eine Obergrenze für den großflächigen Magneten (Lebensmittelmarkt) bzw. innerhalb des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ eine Aufgliederung der Obergrenze einen Anteil für

- den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und
- die in der Mall ansässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) festgesetzt (180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

**Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter textliche Festsetzung Nr. 2.1 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Haldensleben unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulicher Anlage. Diese ist in den allgemeinen Diffe-

renzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

#### Weitere städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2a) entnommen werden.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019, Februar 2019).

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich aus der „Haldensleber Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>31</sup>

**Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterungen zum Verzicht auf eine Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche können vorstehend unter textliche Festsetzung Nr. 3 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

#### **Gegenüberstellung B-Plan Nr. 65 und VEP 27**

**Zwingender Anlagentyp Einkaufszentrum:** Mit der Festsetzung eines Einkaufszentrums wird die im VEP Nr. 27 bereits erfolgte Festsetzung eines Sondergebietes Einkaufszentrum fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

**Zwingender Anlagentyp Lebensmittelmarkt & Läden:** Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 des VEP Nr. 27 wird für das Einkaufszentrum die Zulässigkeit der in ihm zulässigen Betriebstypen bereits gegliedert und dabei auf ein Warenhaus und ergänzende kleinteilige Einzelhandelsbetriebe beschränkt. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 wird die Gliederung des Einkaufszentrums in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) und ergänzende nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (Läden) fortgeführt. Entsprechend der bestandskräftigen Baugenehmigungen wurden nach aktuellem Kenntnisstand diese Betriebe als Läden genehmigt und anstelle des mit dem VEP Nr. 27 festgesetzten Warenhauses wurde ein großflächiger Lebensmittelmarkt und großflächiger Sonderpostenmarkt genehmigt. Dies wird mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 ebenfalls fortgeführt. Eine Schlechterstellung für den Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

<sup>31</sup> Vgl. „Haldensleber Liste“ gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Februar 2019); Seite 97ff.

**Sortimentsbeschränkungen:** Für das sonstige Sondergebiet erfolgt mit dem VEP Nr. 27 keine Sortimentsbeschränkung. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen differenzieren nach aktuellem Kenntnisstand zwar nach Anlagentypen, aber hinsichtlich der weiteren Sortimente der zusätzlich hinzugetretenen Läden nicht. Die Sortimentsbeschränkung wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65 bezogen auf die Drogeriewaren und nahversorgungsrelevanten Sortimente erweitert.

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an Drogeriewaren und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 sind daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Erläuterungen siehe vorstehend unter textlicher Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 10b). Die nach § 42 Absatz 2 BauGB relevante Sieben-Jahres-Frist für den VEP Nr. 27 ist überschritten. Ebenfalls für die bestandskräftigen Baugenehmigungen.

Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen für den Teilbereich, wie

- Nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen,
- Zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der Festsetzungen
- Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Festsetzungen des VEP Nr. 27 sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Festsetzungen des VEP Nr. 27.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

### 5.16 Weitere rechtskräftige Bebauungspläne ohne Änderungsbedarf

Für die nachfolgend genannten rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne ist kein Änderungsverfahren erforderlich, da die Regelungen bereits im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 und damit im Einklang mit der gesamtgemeindlichen Steuerung stehen:

- **Bebauungsplan Nr. 6:** Der Bebauungsplan setzt Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Energie fest. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 65 und wird im Planbild nicht mehr dargestellt.

- **Bebauungsplan Nr. 19. (1. Änderung):** Der Bebauungsplan Nr. 19 befindet sich mitten im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“. Sein Geltungsbereich umfasst lediglich das Sonstige Sondergebiet Schwimmbad, eine öffentliche Grünfläche und einen öffentlichen Parkplatz. Eine Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe besteht demzufolge nicht und ist angesichts der Art der baulichen Nutzung langfristig nicht zu erwarten. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.
- **BP Nr. 22 (Sondergebiet Hafen):** Der Bebauungsplan setzt Industriegebiete (GI), eingeschränkte Industriegebiete (Gle), Gewerbegebiete (GE) und ein Mischgebiet fest. Mit den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung dezidiert aufgeführt. Einzelhandelsbetriebe sind danach unzulässig. Tankstellen werden mit den textlichen Festsetzungen für alle Baugebiete des Geltungsbereiches ebenfalls ausgeschlossen. Verkaufsstellen in Tankstellen sind demnach ebenfalls unzulässig. Die städtebauliche Zielstellung, den Hafen für hafenauffine Nutzungen zu reservieren, ist weiterhin erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 nimmt insoweit eine Sonderstellung gegenüber den anderen Gewerbegebieten und Industriegebieten der Stadt ein. Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsstellen in Tankstellen sollen daher weiterhin generell ausgeschlossen bleiben. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 (Teilbereich Parkplatz):** Die mit dem VEP ebenfalls festgesetzte Parkplatzanlage ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ gelegen und eine Einzelhandelsnutzung bleibt aufgrund der Zweckbestimmung der Fläche auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist daher nicht erforderlich. Der Teil des Geltungsbereiches wird im Planbild daher nur nachrichtlich übernommen.
- **Bebauungsplan Nr. 34 (SO1 Hafen und SO2 Hafen):** Der Bebauungsplan setzt neben Industriegebieten (GI) auch die Sondergebiete SO1 Hafen und SO2 Hafen fest. Anders als die Industriegebiete sind diese beiden Sondergebiete nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65. In deren Zweckbestimmung und Aufzählung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht aufgeführt. Diese sind danach grundsätzlich unzulässig. Die städtebauliche Zielstellung, den Hafen für hafenauffine Nutzungen zu reservieren, ist weiterhin erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt. Die beiden Sondergebiete Hafen nehmen insoweit eine Sonderstellung gegenüber den anderen Gewerbegebieten und Industriegebieten der Stadt ein. Einzelhandelsnutzungen und Verkaufsstellen in Tankstellen sollen daher weiterhin generell ausgeschlossen bleiben. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35:** Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung auf eine Apartmentwohnanlage in Verbindung mit Verwaltungsflächen beschränkt wird.

Einzelhandelsnutzungen bleiben daher auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.

- **Bebauungsplan Nr. 39:** Der einfache Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest. Danach richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach § 34 BauGB. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bestimmt sich künftig nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 65. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50:** Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, in dem die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung auf Vorhaben beschränkt wird, die in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb „Fa. Maschinenbau Ebel“ stehen. Einzelhandelsnutzungen bleiben daher auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51:** Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet Klinikum fest. Einzelhandelsnutzungen bleiben daher auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 65 und wird im Planbild nicht mehr dargestellt.
- **Bebauungsplan Nr. 58:** Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche (Hauptverwaltungsgebäude Landkreis) sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) fest. Einzelhandelsnutzungen bleiben daher auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Planbild nachrichtlich übernommen.
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60:** Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Fotovoltaik fest. Einzelhandelsnutzungen bleiben daher auf Dauer ausgeschlossen. Eine Regelung im Bebauungsplan Nr. 65 ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 und wird im Planbild nicht mehr dargestellt.

Des Weiteren befinden sich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 weitere Bebauungspläne in der Aufstellung oder Änderung, mit denen die Regelungen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eigenständig aufgenommen werden und mit dem B-Plan Nr. 65 keiner Regelung bedürfen:

- Keine

Der Geltungsbereich dieser B-Pläne (ohne Änderungsbedarf aus Sicht der Einzelhandelssteuerung) wird im Planbild übernommen, um die Abgrenzung gegenüber dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu dokumentieren. Diese Bebauungspläne werden im Planbild **in grün und damit** anders als die mit dem Bebauungsplan Nr. 65 geänderten Bebauungspläne **(gelb)** dargestellt.

**5.17 Bebauungspläne aus Geltungsbereich des BP Nr. 65 entlassen**

Die nachfolgend genannten Bauleitpläne wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 entlassen, da deren Satzungsbeschluss bzw. Rechtskraft mittlerweile aufgehoben wurden:

- VEP Nr. 26: Wohnanlage Ostergraben

## 6. Umweltprüfung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtskräftige Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne geändert. Für deren Änderung ist eine Umweltprüfung gemäß BauGB vorgeschrieben. Hierbei stehen diejenigen Schutzgüter im Vordergrund, welche durch die vorgesehene Änderung relevant sind.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Änderung auf die Neuregelung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung – wiederum beschränkt auf die Einzelhandelsnutzung. Die Ziele des Umweltschutzes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen über die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird über das geltende Planungsrecht hinaus keine weitere Bebauung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben unangetastet.

### Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Im Verfahren der Umweltprüfung wurden bisher die der Stadt bekannten Erkenntnisse und Unterlagen herangezogen. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB können sich eventuell weitere Hinweise zu Umweltbelangen ergeben. Diese werden in den Prozess der Umweltprüfung aufgenommen und gewertet.

### 6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Analyse sind gemäß Anlage 2 Nr. 2a BauGB folgende Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7i BauGB zugrunde zu legen:

#### Tier und Pflanzen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinausgeht.

Für die zu ändernden Bebauungspläne, vorhabenbezogenen Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne wurde eine Bestands- und Eingriffsbewertung im Bereich Naturschutz gemäß § 8a BNatSchG bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft lagen vor, entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzt.

Eine Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

### Boden und Fläche

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist das Schutzgut Boden bereits teilweise erheblich in Anspruch genommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

### Wasser

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

### Klima und Luft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

### Landschaft und biologische Vielfalt

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

### Natura 2000-Gebiete

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

#### Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, mit denen für die Art der baulichen Nutzung lediglich eine besondere Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung getroffen wird. Die konkrete Bebaubarkeit der Flächen, aus der eine Veränderung und Teilzerstörung eines Bodendenkmales oder eines rechtskräftig eingetragenen Denkmals herrühren könnte, richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB bzw. den diesbezüglichen Festsetzungen der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach wie vor zu berücksichtigen. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut bleiben damit aus.

#### Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht. Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut bleibt damit aus.

#### Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Veränderungen von Darstellungen in Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen verbunden. Es erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht.

### Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung und damit verbunden auch keine Erweiterung der bisherigen planungsrechtlich zulässigen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht, sowie der zulässigen und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Luftqualität ist „nicht erheblich“.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechsel- und Auswirkungen zwischen den einzelnen Belangen der vorgenannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffe in geplante bzw. unbeplante Flächen stattfinden (wie vorstehend erläutert).

## **6.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit den durch den vorliegenden Bebauungsplan zu ändernden rechtskräftigen Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen wurden bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Planungsrecht lediglich dahingehend geändert, dass die zulässige Art der baulichen Nutzung und innerhalb dieser lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben weiter eingeschränkt wird. Folglich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7i BauGB

- Tiere und Pflanzen
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Natura 2000-Gebiete
- Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter zu erwarten.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Hinblick auf die Planung somit nicht erkennbar.

### **6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgeglichenheit von Umweltauswirkungen**

#### Kompensationsmaßnahmen

In der Folge löst die vorgesehene Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne kein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen aus.

#### Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Somit ist ein Monitoring i.S.d. § 4 c BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist für die bereits mit dem jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich der Durchführung und Qualität weiterhin eine Überprüfung erforderlich.

### **6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7i BauGB

- Tiere und Pflanzen
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Natura 2000-Gebiete
- Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter zu erwarten.

Dagegen würde eine Null-Variante (Belassen des geltenden Planungsrechts hinsichtlich der zulässigen Nutzungen) weiterhin planungsrechtlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soweit ermöglichen, dass nicht unerhebliche Beeinträchtigungen des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt mit entsprechend negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten wären. Anderweitige Planungsvarianten kommen daher nicht in Betracht und sind nicht ernsthaft zu untersuchen.

## 6.5 Zusammenfassung

Die Ziele des Umweltschutzes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Präzisierung der weiteren Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und ihrer Sortimente im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im beplanten Innenbereich (Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne) **nicht berührt**.

Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird über das geltende Planungsrecht hinaus keine weitere Bebauung oder Art der baulichen Nutzung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben erhalten.

Für die Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne/ Vorhaben- und Erschließungspläne waren Festsetzungen und Regelungen zu den Umweltbelangen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits Gegenstand im geltenden Planungsrecht und bleiben mit dem vorliegenden Bebauungsplan unberührt.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis 7i BauGB

- Tiere und Pflanzen
- Boden und Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft und biologische Vielfalt
- Natura 2000-Gebiete
- Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie
- Wechselwirkungen der Schutzgüter

sind im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan nicht erkennbar.

Über die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren hinaus ist die **formelle Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB deshalb entbehrlich.**

Die obere und untere Naturschutzbehörde wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 65 beteiligt. Ergänzungen, Hinweise und Anregungen zum vorstehenden Umweltbericht erfolgten nicht (Stellungnahmen April 2020).

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf Gebäudebestand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird weder eine Neuordnung der Grundstücksflächen vorgenommen noch ein Eingriff in die bestehende Bebauung durch den Bebauungsplan vorbereitet. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern die baugenehmigungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt wurden.

### 7.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung – Änderung Bebauungspläne

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Weiterführende Erläuterungen zu jedem einzelnen Bebauungsplan können unter der Begründung der jeweiligen **textlichen Festsetzungen** eingesehen werden.

### 7.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzung – Baugenehmigungen

#### Baugenehmigungen im Geltungsbereich rechtskräftiger Bauleitpläne

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

Weiterführende Erläuterungen zu jedem einzelnen Bebauungsplan können unter der Begründung der jeweiligen **textlichen Festsetzungen** eingesehen werden.

### Baugenehmigungen im unbeplanten Innenbereich

Anliegen des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Daher wurden für die Festlegung der zulässigen Obergrenzen auf die bestehenden Verkaufsflächen an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten abgestellt (Bestandsaufnahme Januar 2019). Im Ergebnis erfolgt mit den Obergrenzen nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 kein Eingriff in die tatsächlich ausgeübte Nutzung.

Mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 werden daher lediglich künftige Nutzungsoptionen eingeschränkt.

**Abwägung:** Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit einer bestandskräftigen Baugenehmigung handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit mit verschiedenen Optionen. So stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen. Für diese potenzielle Nutzbarkeit kann der Eigentümer nach aktueller Rechtsauffassung nicht davon ausgehen, dass deren uneingeschränkter Erhalt auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE).

Aus heutiger Sicht ist die mit einer bestandskräftigen Baugenehmigung eingeräumte Entwicklungsfähigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) mit Blick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr korrigiert werden soll und eine Neugewichtung der Versorgungsfunktionen und Angebotsausrichtung in der Kernstadt Haldensleben erforderlich macht. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte im weiteren Stadtgebiet verbunden ist.

Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09). Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn

auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Kommune ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09). Weitere Ausführungen können dem Kapitel 3.3 entnommen werden.

Für die Bestandsbetriebe bleiben sowohl die Bestandsnutzung weiterhin gesichert als auch eine Umorganisation der Betriebsteile innerhalb der festgesetzten Grenzen weiterhin möglich. Auch verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin verschiedene Entwicklungsoptionen, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes,
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes,
- Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO außerhalb des Einzelhandels sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden. Auch liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB vor.

#### **7.4 Kosten und Finanzierung**

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen werden im Rahmen des Planverfahrens fortlaufend überprüft.

Aus den Festsetzungen erwachsen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Haldensleben durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

## 8. Verfahren

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält Regelungen

- für den unbeplanten Innenbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Absatz 2a BauGB und
- für die Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne unter Berücksichtigung der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB.

Die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne (BP) und Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) der Stadt Haldensleben erfolgt gemäß § 1 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 2 Absatz 1 BauGB.

Von einem vereinfachten oder beschleunigten Verfahren wurde Abstand genommen.

### 8.1 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2017 (Beschluss Nr. 325-(IV.)/2017) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich am 11.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 13.02.2020, Seite 13 über die Planung informiert und über die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Bürgerbüro der Stadt Haldensleben unterrichtet. Die Unterlagen wurden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Über den Inhalt des Vorentwurfes wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 im Bauamt, Abt. Planung/ Umwelt Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB online auf den Internetseiten der Stadt Haldensleben möglich.

Mit Schreiben vom 03.03.2020 wurden zusätzlich auch Grundstückseigentümer und Einzelhandelsunternehmen über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.04.2020 hingewiesen.

Die Auslegung begann vor dem Einsetzen der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie, so dass während des Auslegungszeitraumes zusätzlich

- gewünschte Fristverlängerungen bis zum 04. Mai 2020 gewährt,
- Einsichtnahmen vor Ort durch jeweils eine Einzelperson in einem separaten Raum des Rathauses ermöglicht,
- telefonische Beantwortungen von Fragen zu den Planunterlagen angeboten wurden (Kontakt Daten wurden deutlich und für jedermann ersichtlich auf der Internetseite der Stadt Haldensleben angegeben).

Es gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein.

Diese gaben die Anregung zu:

- **Textliche Festsetzung Nr. 11** (Am Burgwall). Die Obergrenze für die zulässige Gesamtverkaufsfläche sei nicht wie im Vorentwurf vorgesehen mit maximal 800 m<sup>2</sup>, sondern mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> festzusetzen, da dies mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorgesehen sei und zudem der aktuelle Bestand bereits deutlich über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche läge. Dem wird nicht gefolgt.

Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) wurde seinerzeit ein Markt mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt. Die vom Stellungnahmegeber benannte Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht aus dem Jahr 2005 kam hierin bereits zur Anwendung. Eine neuere Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche, die einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche legitimieren würde, existiert dagegen nicht.

Zudem wurde die bestandskräftige Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) unter Punkt 5 seinerzeit mit der Auflage erteilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Magdeburger Straße / Am Burgwall“ – 3. Änderung bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten sind. Hierfür hatte der Bauherr am 06.12.2013 die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) anerkannt und deren Einhaltung auf eigenes Risiko erklärt. Dies umfasst auch die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Insoweit entspricht die Festsetzung für den Teilbereich bereits der aktuellen Rechtslage (Verkaufsflächendefinition sowie Baugenehmigung).

Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche wird mit dem BPlan Nr. 65 ebenfalls nicht eingeräumt, um die Planungsgrundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 nicht zu konterkarieren. Der Bestandsbaukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 wird für das nördlich anschließende Grundstück eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen und mit zeichnerischer Festsetzung eine Grünfläche für die weiteren angrenzenden Flächen im Norden und Westen festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. Für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine Einzelhandelsnutzung samt Erschließungsanlagen müsste von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 für die angrenzenden Grundstücke abgesehen

werden. Dies ist mit Blick auf die im Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlanes Nr. 45 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewünscht.

Hatte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 für die Festlegung der konkret zulässigen Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche noch auf ein Verträglichkeitsgutachten verwiesen, wurde die Obergrenze mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 bereits präzisierend festgelegt. Der Stellungnahmegeber verweist jedoch lediglich auf das Einzelhandelskonzept 2019). Wie in der Begründung bereits dargelegt, darf die marktgerechte Entwicklung der Nahversorgungslage die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtungsverbot). Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die beiden weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Alt-Haldensleben, Am Gänseanger) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtungsverbot für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 800 m<sup>2</sup> festzulegen.“

Die städtebaulichen Erwägungen, die zu dieser mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 empfohlenen Obergrenze führen, werden in der Begründung ebenfalls ausführlich dargelegt.

Mit der Begründung wird ebenfalls ausgeführt, dass die jüngste Modernisierung für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort Alt-Haldensleben zeigt, dass im Rahmen einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ein modern sowie kunden- und betreibergerecht ausgerichteter Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, so dass auch mit dieser Gesamtverkaufsfläche die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 angestrebte Nahversorgungsfunktion langfristig sichergestellt werden kann.

Unabhängig davon verbiete sich eine Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch aufgrund der Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 (siehe oben).

- allgemeinen Bedenken bezogen auf die geforderte tiefgründige Prüfung einzelner Interessenlagen und die Abwägung zwischen den vorhandenen Bedürfnissen und Ansprüchen. Dem wird nicht gefolgt.

Der Stellungnahmegeber lässt offen, in welchen Punkten er seine allgemein formulierten Bedenken bestätigt sieht. Wie in der Begründung bereits dargelegt, erfolgt für die einzelnen Teilbereiche und deren einzelnen Festsetzungen eine intensive Auseinandersetzung mit der aktuellen Rechtslage nach bestandskräftiger Baugenehmigung(en) und rechtskräftigem Bebauungsplan (sofern im Teilbereich vorhanden) und den städtebauli-

chen Interessen der Einzelhandelssteuerung gegenüber den privaten Belangen der Eigentümer und Einzelhandelsbetriebe.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 erfolgte vorgeschaltet zum BPlan Nr. 65 eine intensive Auseinandersetzung mit dem Erfordernis, die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen zu erhalten, stärken und zu entwickeln, sowie mit den aktuellen und künftigen Erfordernissen marktgerechter Betriebskonzepte für die durch eine Steuerung betroffener Standorte. In diesem Zuge erfolgte eine Abwägung des städtebaulichen Steuerungserfordernisses gegenüber den privaten Belangen. Dies ist ebenfalls mit der Begründung bereits dokumentiert. In der Zusammenschau ist auch nach erneuter Prüfung kein Handlungserfordernis erkennbar.

- **Textliche Festsetzung Nr. 3** (Am Gänseanger). Die Festsetzungen wären mit massiven Eingriffen in die Bestandsstruktur verbunden und stünden im Widerspruch zur vorliegenden Baugenehmigung und dem vorhandenen Ist-Zustand. Dem wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen Nr. 3 (Kapitel 4.5) berücksichtigen sowohl die bestandskräftigen Baugenehmigungen als auch den aktuellen Ist-Zustand.

Mit den Festsetzungen wird der zulässige Umfang der Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmt. Ziel des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Die festgesetzten Obergrenzen im Bebauungsplan Nr. 65 legen daher den Sortimentsumfang des heutigen Bestandes zugrunde. Dieser wurde in mehreren Bestandserhebungen und Standortbegehungen ermittelt und verifiziert. Ein Widerspruch zur Ist-Situation ist auch nach nochmaliger Prüfung nicht erkennbar.

Die bestandskräftigen Baugenehmigungen sind in ihrer eingeräumten Nutzbarkeit in den Sortimenten offen gehalten. Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit. So wäre sowohl eine über den heutigen Bestand hinausgehende Ausschöpfung durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ableitbar als auch eine geringere. Des Weiteren stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen.

Mit den Steuerungszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 besteht ein Erfordernis den Rahmen für die Zulässigkeit zentrenrelevante und nahversorgungsrelevanter Sortimente einzugrenzen. Hierfür wird die vom Eigentümer aktuell gewählte Ausschöpfung zugrunde gelegt (Ist-Situation).

Der Eigentümer kann nach aktueller Rechtsauffassung nicht davon ausgehen, dass der uneingeschränkte Erhalt der potenziellen Nutzbarkeit auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung

eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE).

In der Zusammenschau besteht für die Baugenehmigungen kein Konflikt bezogen auf die Sortimente. Dies auch nicht für die Gesamtverkaufsfläche, da diese durch die textlichen Festsetzungen nicht reglementiert wird. Die Baugenehmigung entspricht der eines faktischen Einkaufszentrums, das mit den Festsetzung Nr. 3.1 übernommen wird. Auch die Trennung der Betriebsformate in großflächigen Lebensmittelmarkt und kleinflächige Shops wurde mit den Festsetzungen übernommen.

Ein Widerspruch zu den bestandskräftigen Baugenehmigungen ist auch nach nochmaliger Prüfung nicht erkennbar.

#### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 28. Februar 2020 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Textbebauungsplan Nr. 65 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 (Stand 26.02.2020) gebeten.

Gewünschte Fristverlängerungen mit Blick auf die Corona-Pandemie wurden bis zum 04. Mai 2020 gewährt.

Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein. Davon gaben 16 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zum Bebauungsplan haben.

Die verbleibenden zwei Stellungnahmen des Landesverwaltungsamtes und des Landkreises Börde gaben Anregungen zu

- der parallelen Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 65 (Landesverwaltungsamt).

Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt vom 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Verfahren zu. Die Festsetzungen beschränken sich nicht allein auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete und die Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 2a BauGB. Tatsächlich erfolgt mit dem BPlan Nr. 65 eine Steuerung des Einzelhandels zum einen für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB und zum anderen davon unabhängig für den beplanten Innenbereich (rechtskräftige Bauleitpläne) auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 65 kombiniert mit seinen Festsetzungen die Absätze 1 und 2a des § 9 BauGB. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a umfassen ausschließlich die Regelungen für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für die rechtskräftigen Bauleitpläne dagegen erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB durch die Festsetzungen auf der

Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB. Für jede textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 einzeln wird die Rechtsgrundlage (§ 9 Absatz 1 oder § 9 Absatz 2a BauGB) sowohl in der Begründung als auch im Planbild klar zugeordnet ausgewiesen.

- einer empfohlenen Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung aufgrund der Einschränkungen als Folge der Corona-Pandemie (Landesverwaltungsamt). Dem wird nicht gefolgt.

Der vorliegende Vorentwurf befindet sich erst in der Stufe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, für die der § 3 Abs. 1 BauGB keine konkreten Festlegungen zur Ausgestaltung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung trifft.

Mit dem Einsetzen der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie wurden während der frühzeitigen Beteiligung

- beantragte Fristverlängerungen bis zum 04. Mai 2020 gewährt,
- Einsichtnahmen vor Ort durch jeweils eine Einzelperson in einem separaten Raum des Rathauses ermöglicht,
- telefonische Beantwortungen von Fragen zu den Planunterlagen angeboten (Kontaktaten wurden deutlich und für jedermann ersichtlich auf der Internetseite der Stadt Haldensleben angegeben).

Die anschließende Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird dagegen gemäß Planungssicherstellungsgesetz 2020 (PlanSiG) durchgeführt. Die Auslegung erfolgt über das Internet und zusätzlich im Bürgerbüro des Rathauses Haldensleben oder gemäß § 3 PlanSiG ausschließlich im Internet, wenn Zugangsbeschränkungen gelten, und gemäß § 4 PlanSiG mit der Möglichkeit, elektronische Erklärungen abzugeben.

Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Vorgehen zu (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13).

- ggf. unzureichenden Hinweisen in der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 65 auch rechtskräftige Bebauungspläne geändert werden (Landesverwaltungsamt). Dem wird teilweise bereits gefolgt; wird in weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.

In der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die Änderung der Bebauungspläne hingewiesen:

„Der Bebauungsplan schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein.“

Des Weiteren ergibt sich dies aus

- aus dem Titel der Anschreiben an die Grundstückseigentümer/ Einzelhandelsunternehmen („Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie zur Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 26 und 41) sowie

- aus dem Titel des ausgelegten BPlans selbst (gleichlautend wie vorstehend).

In den künftigen Verfahrensschritten wird in den Beschlusstexten, Bekanntmachungen und Anschreiben deutlich auf diesen Punkt hingewiesen und werden die zur Änderung anstehenden Bebauungspläne als tabellarische Auflistung aufgeführt.

Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.

- ggf. unzureichenden Hinweisen in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 65 auch rechtskräftige Bebauungspläne geändert werden (Landkreis Börde). Dem wird teilweise bereits gefolgt; wird in weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.

Für den Aufstellungsbeschluss ist in seiner Begründung dargelegt, dass

„Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes (Anlage 1) umfasst zum einen die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB in der Stadt Haldensleben und zum anderen die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gemäß Anlage 2. Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB gehören nicht zum Geltungsbereich.“

Mit der Anlage 2 war eine Liste aller verbindlichen Bauleitpläne beigefügt, für die im Rahmen des BPlanes Nr. 65 ein Änderungsverfahren erfolgen soll.

Im Beschlusstext des Aufstellungsbeschlusses selbst ist ein solcher Verweis allerdings nicht enthalten.

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ergibt sich die Verbindung der Planverfahren für den unbeplanten Innenbereich und für den beplanten Innenbereich (rechtskräftige Bauleitpläne) aus den Erläuterungen.

„Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes (siehe Abbildung) umfasst zum einen die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB in der Stadt Haldensleben und zum anderen die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (siehe Auflistung). Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB gehören nicht zum Geltungsbereich.“

Zusätzlich wurde den Erläuterungen eine Auflistung mit allen für die Änderung anstehenden rechtsverbindlichen Bauleitplänen beigefügt.

Der gebotenen Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit und Behörden/ Träger/ Nachbargemeinden wird damit nachgekommen. Eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wird nicht erforderlich.

In den künftigen Verfahrensschritten wird in den Beschlusstexten, Bekanntmachungen und Anschreiben deutlich auf diesen Punkt hingewiesen und werden die zur Änderung anstehenden Bebauungspläne als tabellarische Aufzählung genannt.

- einer Präzisierung der Festsetzungen bezogen auf die numerische Beschränkung des zulässigen Anlagentypen (Landesverwaltungsamt). Dem wird gefolgt.

Das BVerwG kam mit Urteil 4 CN 8.18 (Randnummer 16-18) zu dem Schluss, dass die Festsetzung mit einer numerischen Beschränkung des zulässigen Anlagentypen unzulässig sei, da es nicht den Anlagentypen qualifiziere, sondern nur Nutzungsoptionen

quantifiziere und damit kontingentieren würde. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 wird daher der Anlagentyp nur im Singular und ergänzt durch das Wort „Anlagentyp“ festgesetzt (z.B. ...Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ oder ...Anlagentyp „Einkaufszentrum“).

- einer Präzisierung der vorhabensbezogenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen, um gebietsbezogene Kontingentierungen zweifelsfrei auszuschließen (Landesverwaltungsamt). Dem wird gefolgt.

Mit der Umstellung der Festsetzungen ohne numerische Beschränkung (siehe vorstehend) entfällt zugleich die Option für eine gebietsbezogene Kontingentierung, da die festgesetzten Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen auf einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb bezogen sind. Für den einzelnen Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung regelmäßig zulässig, da sie vorhabens- bzw. betriebsbezogen erfolgt (ständige Rechtsprechung des BVerwG).

- dem Grundsatz der äußeren Planeinheit für die zu ändernden rechtsverbindlichen Bauleitpläne (Landesverwaltungsamt, Landkreis Börde). Dem wird gefolgt.

In der zeichnerischen Darstellung werden die Geltungsbereiche der zu ändernden rechtskräftigen Bauleitpläne bereits gesondert farblich dargestellt und mit der Bezeichnung des BPlanes versehen (z.B. BP 2). Ebenfalls werden ihnen bereits zusätzlich die Nummern der Teilbereiche zugeordnet.

In einigen Fällen bedarf es für die rechtskräftigen Bauleitpläne allerdings einer Präzisierung, um eine eindeutige Zuordnung der Änderungen zu den Festsetzungen des ursprünglichen BPlanes ermöglichen. Im künftigen Entwurf des BPlanes Nr. 65 erfolgen daher folgende Änderungen:

- Die Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bauleitpläne werden in einer größeren Strichstärke dargestellt. Innerhalb dieser werden die BPlan-Nummern eingetragen, wie BP 4, BP 6, BP 11.... (bereits erfolgt).
- Unterhalb der BPlan-Nummern werden statt der Teilbereichsnummer die Nummern der textlichen Festsetzung eingetragen.
- Innerhalb eines BPlan-Geltungsbereiches wird für die textlichen Festsetzungen nur eine Nummernfolge verwendet, wie etwa BP Nr. 4 mit der Nummer 12.1, 12.2, 12.3... (statt 12, 13, 14), oder BPlan Nr. 1 mit der Nummer 15.1, 15.2 (statt 15, 16).
- Die unterschiedlichen Baugebiete in einem Bebauungsplan werden statt der bisherigen Knotenlinie künftig nur als Line dargestellt (diese entsprechen unterschiedlichen Baugebieten des Ursprungsplanes und sind damit eindeutig und nachvollziehbar abgegrenzt).
- Die bisherigen textlichen Festsetzungen für mehrere Bebauungspläne (z.B. Nr. 17 und 18) führen als Absatz 1 eine Aufzählung der zu ändernden Bebauungspläne mit Nummer, Titel wie in Satzung verwendet und Anzahl der bisherigen Änderung (z.B. BP 4, Südliches Gewerbegebiet IV, 3. Änderung).
- Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird zum einen das Baugebiet benannt, für das die Änderung gelten wird, wie „im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Ein-

kaufszentrum“ oder „...im festgesetzten Mischgebiet 1...“, sowie zum anderen die für dieses Baugebiet künftig geltenden Obergrenzen/ Sortimentsregelungen.

- Für diejenigen rechtskräftigen Bauleitpläne, die für Einzelhandelsbetriebe, Läden etc. eine Abweichung von der nach den Absätzen 2 und 3 der BauNVO vorgesehenen „allgemein Zulässigkeit“ und „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ bestimmen, werden mit einer eigenständigen textlichen Festsetzung gemäß vorstehender Festsetzungssystematik geregelt.

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird zudem ein Hinweis aufgebracht, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes xy durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 teilweise geändert wurden (x. Änderung des Bebauungsplanes xy).

Auf dem Planbild wird als „Hinweis“ eine Tabelle eingefügt, mit der Bezeichnung der BP-Nummer und dem zugehörigen Titel gemäß Satzung, sowie letzter Stand der Änderung.

Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.

- einer redaktionellen Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 9 dahingehend, dass sich diese ausschließlich auf die § 34-Gebiete bezieht (Landkreis). Dem wird gefolgt. Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 dahingehend präzisiert, dass sich ihre Festsetzungen nur auf die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 beziehen.

### **Ergebnis der Abwägung**

Es wurde eine tabellarische Aufbereitung der eingegangenen Stellungnahmen mit ausführlichen Abwägungsvorschlägen aufbereitet und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. In Anlehnung an § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Redaktionelle Klarstellungen im Begründungstext
- Klarstellung der textlichen Festsetzungen bezogen auf den Anlagentypen. Die Festsetzung erfolgt ohne numerische Beschränkung bzw. im Singular und ergänzt durch das Wort „Anlagentyp“ (z.B. ....Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ oder ...Anlagentyp „Einkaufszentrum“).
- Klarstellende Aufgliederung der textlichen Festsetzungen zur Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bezogen auf die einzelnen Baugebiete sowie Benennung der von der Änderung betroffenen Bauleitpläne.
- Klarstellung in der zeichnerischen Darstellung bezogen auf die Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bauleitpläne, die künftig in einer größeren Strichstärke dargestellt werden. Unterschiedliche Baugebiete in einem Bebauungsplan werden statt der bisherigen Knotenlinie künftig nur als Line dargestellt.

- Ergänzung des Planbildes (als „Hinweis“) durch eine Tabelle, mit der Bezeichnung der BP-Nummer und dem zugehörigen Titel gemäß Satzung, sowie letzter Stand der Änderung.

Die weiteren eingegangenen Hinweise und Anregungen waren bereits berücksichtigt oder wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, im Begründungstext eingearbeitet.

### 8.3 Öffentliche Auslegung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 8.4 Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 8.5 Veränderungssperre

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 01.02.2018 (Beschluss Nr. 338-(VI.)/2018) wurde für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Der Beschluss wurde gemäß § 16 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 08.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Diese wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2019 (Beschluss Nr. 52-(VII.)/2019) gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert. Der Beschluss wurde gemäß § 16 Absatz 2 BauGB ortsüblich am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 03.12.2020 (Beschluss Nr. 118-(VII.)/2020) wurde die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert. Der Beschluss wurde gemäß § 16 Absatz 2 BauGB ortsüblich am xxxx 01.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Absatz 5 BauGB in jedem Fall dann außer Kraft, sobald und soweit der vorliegende Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2954), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## 10. Anhang

### 10.1 Haldensleber Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 2019

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren/Matratzen
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Elektrogroßgeräte
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)		Erotikartikel
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Fahrräder und Zubehör		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Hausrat/Haushaltswaren		Pflanzen/Samen
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Teppiche (ohne Teppichböden)
Künstler- und Bastelbedarf		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \* gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\* gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant erläuternd, aber nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Faben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Abbildung 5: Sortimentsliste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 2019

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Haldensleben (Februar 2019), Seite 97ff.

## 10.2 Bestand Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand (Angaben in m <sup>2</sup> ; aufgerundet auf volle 10 m <sup>2</sup> )	
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant
<b>Textliche Festsetzung Nr. 2 - Teilbereich 2a: NVZ Süplinger Berg (Edeka, Bäcker)</b>	
Edeka	
710	80
Bäcker	
30	--
Zeitung	
30	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 3: Nahversorgungsstandort, städtebaulich integriert, Am Gänseanger (Edeka-Center u.a.)</b>	
Edeka	
2.310	360
Laden Mall Edeka: Bäcker	
60	--
Laden Mall Edeka: Blume	
50	--
Laden Mall Edeka: Vodafone	
--	--
Leerstand	
--	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 4: Nahversorgungsstandort, städtebaulich integriert, Haldensleben Süd / Althaldensleben (Penny u.a.)</b>	
Penny	
680	120
Laden: Bäcker	
90	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 5: Sonderstandort (Getränkemarkt Getränkequelle)</b>	
580	--

<b>Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand (Angaben in m<sup>2</sup>; aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup>)</b>	
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>zentrenrelevant</b>
<b>Textliche Festsetzung Nr. 6: Sonderstandort (Hammer Heimtextilien)</b>	
--	500
<b>Textliche Festsetzung Nr. 7: Innenbereiche Gewerbegebiete - Tankstellen</b>	
SB-Tankstelle Industriestraße 2	
90	--
SB-Tankstelle Hafestraße 1	
30	--
Acces Tankstelle Gerikestraße 108	
50	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 10 - Teilbereich 10a: NVZ Süplinger Berg (Netto MD)</b>	
710	70
<b>Textliche Festsetzung Nr. 10 - Teilbereich 10b: NVZ Süplinger Berg (Thomas Philipps u.a.)</b>	
Sonderpostenmarkt Thomas Philipps	
210	990
ABC-Schuhe	
--	260
Fachgeschäft (Getränke Universum)	
140	--
Fachgeschäft (Optiker)	
--	70
Fachgeschäft (Dekoration)	
--	70
Dienstleistungen (Frisör, Sonnenstudio)	
--	--
Sporteinrichtung (Fitness-Studio)	
--	--
Leerstand	
--	--

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand (Angaben in m <sup>2</sup> ; aufgerundet auf volle 10 m <sup>2</sup> )	
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant
<b>Textliche Festsetzung Nr. 11 - Teilbereich 11a: Nahversorgungsstandort, städtebaulich integriert, Am Burgwall (Aldi)</b>	
700	90
<b>Textliche Festsetzung Nr. 12: Sonderstandort (Kaufland, Läden Mall)</b>	
Kaufland	
3.060	660
Läden Mall: Bäcker (Pfeiffer)	
20	--
Läden Mall: Bäcker Steinecke	
30	--
Läden Mall: Apotheke	
90	--
Läden Mall: Zeitung	
10	--
Läden Mall: Service-Center	
--	80
Läden Ladenzeile: Bekleidung (Orange Jeans Mode)	
--	120
Läden Ladenzeile: Wohnaccessoires (Dekorausach)	
--	50
Läden Ladenzeile: NKD	
--	360
Läden Ladenzeile: Takko	
--	520
Läden Ladenzeile: Deichmann	
--	380
Läden Ladenzeile: Kaufland Getränke	
560	0

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand (Angaben in m <sup>2</sup> ; aufgerundet auf volle 10 m <sup>2</sup> )	
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant
<b>Textliche Festsetzung Nr. 13: Sonderstandort (Bau-/Gartenmarkt, Baumarkt)</b>	
Bau-/Gartenmarkt (Hagebaumarkt)	
--	310
Baumarkt (BauKing)	
--	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 15: Sonderstandort (Bau-/Gartenmarkt Appel)</b>	
--	310
<b>Textliche Festsetzung Nr. 16: Gewerbegebiet - Tankstelle</b>	
HEM, Johann-Gottlob-Nathusius Straße 14	
120	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 21: Gewerbegebiet - Tankstelle</b>	
Agip Dammühlenweg	
70	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 23: Tankstelle (Aral)</b>	
140	--
<b>Textliche Festsetzung Nr. 24: Hagenpassage</b>	
Warenhaus: Edeka	
1.300	150
Warenhaus: Bäcker in Edeka Mall (Edeka) ohne Cafe	
20	--
Warenhaus: Sonderpostenmarkt (SB Center)	
30	1.030
Läden: Bäcker (Pfeiffer)	
20	--
Läden: Fleischer (Bördehofer)	
40	--
Läden: Zeitung	
40	--

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand (Angaben in m <sup>2</sup> ; aufgerundet auf volle 10 m <sup>2</sup> )	
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant
Läden: Blumen (Hellwig)	
30	--
Läden: Bekleidung (KiK)	
10	690
Läden: Bekleidung (Ernsting's family)	
--	260
Läden Bekleidung (No. 1)	
--	100
Läden Schuhe (Quick-Schuhe)	
--	200
Läden Optik (Apollo Optik)	
--	60
Läden Hörgeräte (Gears Hörgeräte)	
--	20
Läden Haarpflege (Haarpflegeshop)	
--	40

Abbildung 6: Bestandserfassung Sortimente

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage: Bestandserfassung zur Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Haldensleben 2019 (Stand Februar 2019) sowie im weiteren Verfahren (zuletzt: Februar 2020); aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**10.3 Liste rechtskräftige Bauleitpläne (Hinweis)**

<b>Abk.</b>	<b>Bezeichnung gemäß Satzung</b>	<b>Fassung</b>
BP 1	Bebauungsplan „Gewerbegebiet I/1, Haldensleben-Ost“	Ursprungsfassung
BP 2	Bebauungsplan „Gewerbegebiet II, 1. BA (Otto), Haldensleben-Ost, Flur 11“	Ursprungsfassung
BP 3	Bebauungsplan „Gewerbegebiet II, 2. BA und GI, Haldensleben, 1. Änderung“	1. Änderung
BP 4	Bebauungsplan „Gewerbe- und Sonderbaugebiet – II, 3. BA, Haldensleben Ost“	2. Änderung
BP 7	Bebauungsplan „Eigenheimgebiet Dessauer Straße, Flur 5“	2. Änderung
BP 8	Bebauungsplan „Eigenheimgebiet Warmisdorfer Str., Haldensleben Flur 5“	Ursprungsfassung
BP 10	Bebauungsplan „Wohnanlage Holzweg“	2. Änderung
BP 11	Bebauungsplan „Eigenheimgebiet Süplinger Straße – Dessauer Straße – Graseweg, Haldensleben, Flur 5“	Ursprungsfassung
BP 12	Bebauungsplan „Masche“	Ursprungsfassung
BP 13-1	Bebauungsplan „Wohngebiet Werderstraße“	Ursprungsfassung
BP 13-2	Bebauungsplan „Erweiterung Wohngebiet Werderstraße, Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 14	Bebauungsplan „Wohngebiet Warmisdorfer Straße / Fr.-Ludwig-Jahn-Allee, Haldensleben“	1. Änderung
BP 16	Bebauungsplan „Dammühlenweg, 3. Vereinfachte Änderung, Haldensleben“	3. Änderung
BP 17	Bebauungsplan Nr. 280-28 (I)/94 „Bülstringer Straße / Satueller Straße“	5. Änderung
BP 20	Bebauungsplan Nr. 100-9. (II) 95 „Wohngebiet am Klingteich“	5. Änderung
VEP 25	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 „Aral-Tankstelle“	Ursprungsfassung
<b>VEP 27</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 27 „Hagenpassage“</b>	<b>Ursprungsfassung</b>
BP 30	Bebauungsplan Nr. 327-26. (II) / 98 „Wohngebiet an der Freischützwanne“	<b>2. Änderung</b>
BP 32	Einfacher Bebauungsplan „An den neuen Gärten“	Ursprungsfassung
BP 34	Bebauungsplan „Sondergebiet Hafen-Süd, Haldensleben“	2. Änderung

BP 36	Einfacher Bebauungsplan „Gewerbegebiet V“	1. Änderung
VEP 41	Bebauungsplan Süplinger Straße - Hallenschwimmbad	Ursprungsfassung
BP 42	Bebauungsplan „Berggasse, Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 43	Bebauungsplan „Wohngebiet Hinzenbergstraße / Holzweg, Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 45	Bebauungsplan „Magdeburger Straße / Ecke Burgwall	3. Änderung
BP 46	Bebauungsplan „Schützenstraße, Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 47	Bebauungsplan „Sonnenhauspark“	1. Änderung
BP 48	Bebauungsplan „Gerikestraße / Althaldensleber Straße, Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 52	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südhafen II, Stadt Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 54	Bebauungsplan „Östlich des Stadtparkes, Stadt Haldensleben“	Ursprungsfassung
BP 62	Bebauungsplan „Wohngebiet Gänsebreite – Neuenhofer Straße, Stadt Haldensleben“	Ursprungsfassung

#### **10.4 Einzelhandelskonzept für die Stadt Haldensleben 2019**

*Liegt als separate Datei bei.*

## **10.5 Planungsrechtliche Stellungnahme 2020**

*Liegt als separate Datei bei.*