

Bewertung und Kommentierung des Bauplanungsvorhabens „Ernst-Thälmann-Allee/Ecke Georg-Müller-Straße“

I.	Darstellung des Modernisierungsvorhabens.....	1
1.	Zur Vorhabenträgerin	1
2.	Rahmendaten des geplanten Vorhabens.....	1
II.	Bisheriger Ablauf des Planverfahrens.....	2
III.	Positive Auswirkungen auf die Nahversorgung in Nienburg.....	3
1.	Modernisierungsmöglichkeit des erfolgreichen Nahversorgers.....	3
2.	Perspektivische Aufwertung der Wohnbebauung, auch hinter dem Markt.....	4
IV.	Gutachterlich bestätigte städtebauliche Verträglichkeit mit der Innenstadt.....	6
V.	Kein Konflikt mit Alternativstandort der Aagenau vom 17.06.2021.....	6
1.	Von Aagenau vorgeschlagener Standort hat keine Nahversorgungslage.....	6
2.	Unzutreffende Annahmen im Schreiben vom 17.06.2021	8
VI.	Bereits jetzt rechtliche Möglichkeit der Erweiterung des Edeka-Marktes.....	10
1.	Maßstab ist der Erweiterung ist Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.	Hier fügt sich Verkaufsflächenerweiterung in die nähere Umgebung ein.....	10

I. Darstellung des Modernisierungsvorhabens

Zum Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben für den Vollsortimenter „Ernst-Thälmann-Allee/Ecke Georg-Müller-Straße“ ist Folgendes zusammenzufassen.

1. Zur Vorhabenträgerin

Die Vorhabenträgerin Breuer, Gerstner & Hirt GbR, am Nordglacis 61, 46483 Wesel, ist der Zusammenschluss mehrere Experten, u.a. eines Architekten und eines Juristen. Die GbR verwaltet nur dieses eine Objekt verfolgt keine darüber hinausgehenden Ziele, insbesondere betreibt sie keine laufende gewerbliche Projektentwicklung. Das „klassische“ Projektentwicklungsgeschäft – Baureifmachung eines Grundstücks zur Weiterveräußerung an Dritte, bevor das Gebäude tatsächlich errichtet ist – wird deshalb durch die GbR nicht betrieben. Die Angehörigen der GbR kümmern sich selbst um diese Immobilie, schalten allerdings bei Bedarf eine gewerbliche Immobilienverwaltung ein. Es besteht ein laufender Kontakt zur Edeka und den Pächtern der Immobilie vor Ort.

2. Rahmendaten des geplanten Vorhabens

Das Vorhaben stellt die Modernisierung und moderate Erweiterung einer bereits bestehenden, als Nahversorger gut eingeführten Einzelhandelslage für Vollsortimenter dar.

- 2.1 Historisch bestand der Vorhabenstandort aus einem kleinen Einzelhandelszusammenschluss bestehend aus einem Aldi-Markt mit 651 m² Verkaufsfläche, einem Edeka-Markt mit 1.067 m² Verkaufsfläche und weitergehender kleinteiliger Nutzung. Der Aldi-Markt wurde zwischenzeitlich aufgegeben, sodass die entsprechende Fläche derzeit leer steht. Die Fläche wird noch vom Edeka-Markt in der Größe von 1.067 m² Verkaufsfläche sowie einer weiteren kleinen Geschäftseinheit genutzt.
- 2.2 Geplant ist nun die Erweiterung der Fläche für Vollsortimenter auf insgesamt 2.000 m² für das gesamte Gebiet. Ob diese Gesamtverkaufsfläche künftig von nur einem oder mehreren Betrieben ausgenutzt wird, bleibt zwar offen. Klar ist jedoch:
- Es entstehen auf dem Gebiet maximal 2.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte
 - Es bleibt bei der Betriebsschiene „Vollsortimenter“, wozu etwa Edeka oder Rewe gehören

Zusätzlich sind ergänzende Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie nicht zentrenrelevante Sortimente führen, also z.B. keine Lebensmittel, Drogerie, Textilien oder Schreibwaren.

Bislang sind auf dem Vorhabengrundstück die umgesetzten 1.067 m² Verkaufsfläche für den Edeka-Markt und die derzeit nicht genutzten 651 m² Verkaufsfläche für den Aldi-Markt genehmigt, also insgesamt 1.718 m². Die Erweiterung beträgt damit lediglich 282 m².

II. Bisheriger Ablauf des Planverfahrens

Das Erweiterungsvorhaben weist bereits eine gewisse Historie auf. In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2016 die Verträglichkeit einer Erweiterung auf insgesamt gut 3.800 m² Verkaufsfläche geprüft, diesbezüglich kam es jedoch zu Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit eines Vorhabens dieser Größe. Mit Stellungnahme aus September 2020 des Büros Stadt + Handel ist nunmehr fachgutachterlich gesichert, dass die hier geplante Modernisierung und Erweiterung auf 2.000 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelvollsortimenter städtebaulich verträglich und raumordnerisch unbedenklich ist.

Die wesentlichen Verfahrensschritte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Frühjahr 2019: Auftragserteilung an Planungsbüro Baumeister
- 07.06.2019 Auftragserteilung an Stadt + Handel
- März/April 2020: Auftrag an ALB Akustiklabor zur schalltechnischen Untersuchung
- 09.03.2020: Übergabe Vermessung an Planer
- 30.09.2020: Übergabe Einzelhandelsgutachten von Stadt + Handel
- 17.11.2020: Übergabe Vorabzug der Planzeichnung des Vorentwurfs an Lärmschutzgutachter
- 23.02.2021: Übergabe der schalltechnischen Untersuchung vom Lärmschutzgutachter an Planer
- 30.04.2021: Fertigstellung Vorentwurf und Übergabe an Auftraggeber
- 26.05.2021: Freigabe Vorentwurf durch Auftraggeber und Weiterleitung an Stadtverwaltung Nienburg
- 15.06.2021: Beratung im Bau-, Planungs- und Vergabeausschuss der Stadt Nienburg

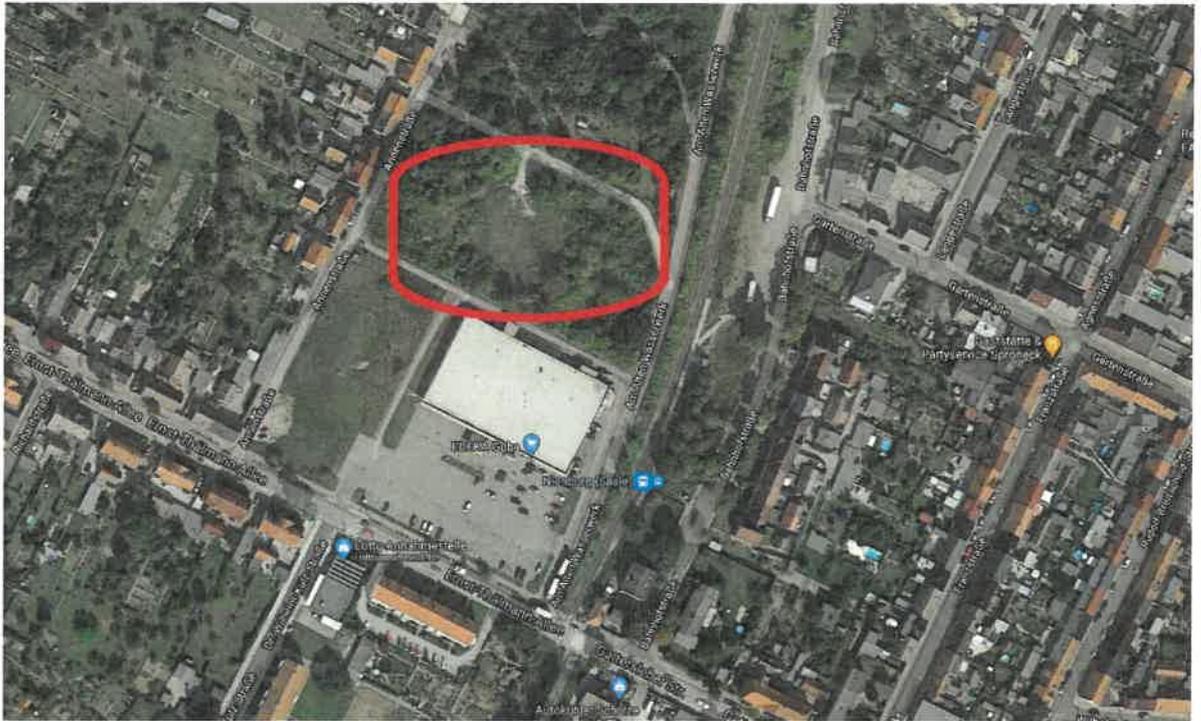
III. Positive Auswirkungen auf die Nahversorgung in Nienburg

Das Erweiterungsvorhaben hat für die Stadt Nienburg ausschließlich günstige Folgen, da die Stadt mit einem modernen und attraktiven Nahversorger ausgestattet wird, der gleichzeitig städtebaulich auch im Hinblick auf das Zentrum von Nienburg unbedenklich ist.

1. Modernisierungsmöglichkeit des erfolgreichen Nahversorgers

Durch die moderate Erweiterung wird insbesondere eine Modernisierung des Marktes ermöglicht und damit seine schon bestehende Nahversorgungsfunktion gestärkt.

Durch seine günstige Lage und gute fußläufige Erreichbarkeit dient der Markt der Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet der Kernstadt Nienburg. Der Markt ist hervorragend städtebaulich integriert und liegt von keinem Wohngebäude in der Kernstadt weiter als einen Kilometer entfernt. Damit ist er von jedem Teil der Kernstadt aus in weniger



Bestandsmarkt auf dem Vorhabengrundstück, rot markiert: Künftige Wohnbebauung mit Brückenfunktion

Dieses Vorhaben ist auch bereits Gegenstand eines Planaufstellungsbeschlusses der Stadt Nienburg vom 24.09.2020 zum Bebauungsplan Nr. 2/20 „Wohngebiet östlich Georg-Müller-Straße Nienburg“ gewesen. Der Markt wird der Versorgung insbesondere auch dieses Wohngebietes dienen.



Räumlicher Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2/20 „Wohngebiet östlich Georg-Müller-Straße Nienburg“

Insgesamt weist der Markt eine Mantelbevölkerung von 2.900 Einwohnern auf, die unmittelbar durch das Vorhaben fußläufig versorgt werden können. Diese Mantelbevölkerung wird sich durch künftige Wohnnutzung perspektivisch noch weiter steigern.

IV. Gutachterlich bestätigte städtebauliche Verträglichkeit mit der Innenstadt

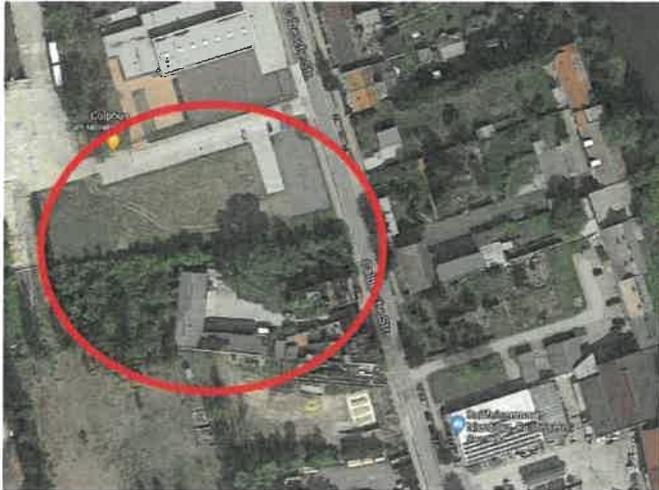
Die städtebauliche Verträglichkeit ist durch ein Gutachten des Gutachterbüros Stadt + Handel aus September 2020 ausdrücklich bestätigt worden. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass der zentrale Versorgungsbereich in Nienburg durch das Vorhaben nicht geschädigt wird. Insbesondere kann der NP-Markt nicht geschädigt werden, sondern behält seine Funktion der innerstädtischen Nahversorgung.

V. Kein Konflikt mit Alternativstandort der Aagenau vom 17.06.2021

Das Schreiben der Aagenau Immobiliengesellschaft mbH vom 17.06.2021, mit dem ein alternativer Standort für Lebensmitteleinzelhandel angesprochen wird, spricht nicht gegen das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben an der Ernst-Thälmann-Allee. Das Schreiben der Aagenau ist weder aus juristischer noch aus städtebaulicher Perspektive überzeugend.

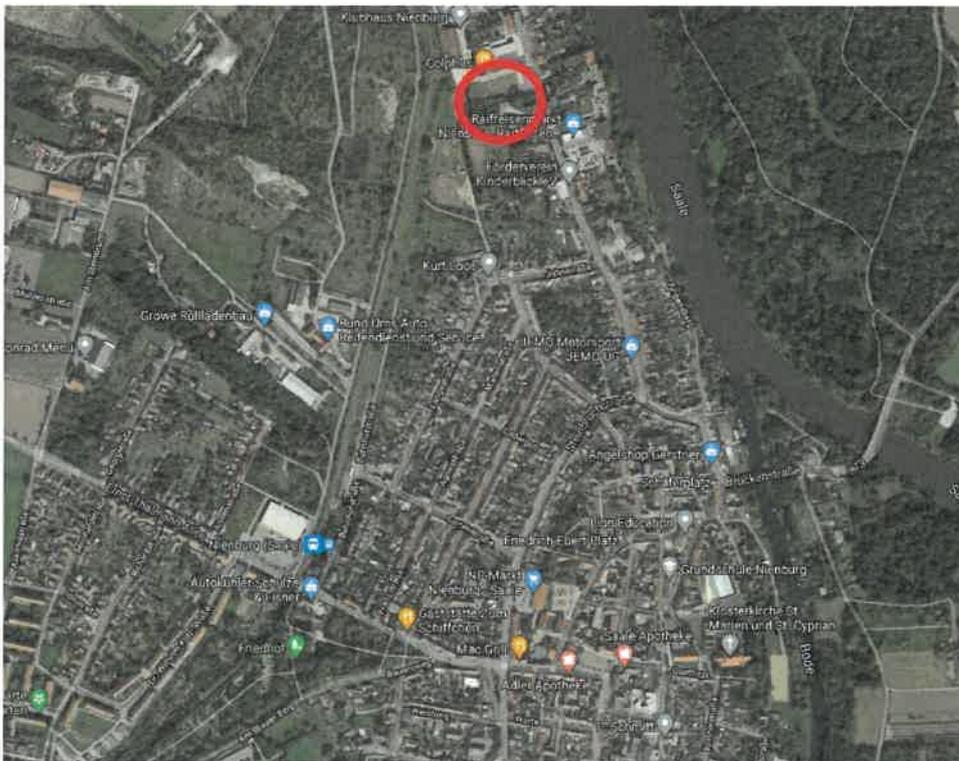
1. Von Aagenau vorgeschlagener Standort hat keine Nahversorgungslage

In dem Schreiben wird als Standort, der für Lebensmitteleinzelhandel entwickelt werden soll, eine Fläche an der Calbesche Straße vorgeschlagen. Dabei handelt es sich um ein Grundstück in der Nähe des Raiffeisen-Baumarktes in Nienburg.



Darstellung des Areals der Aagenau (hier rot umrandet)

Die Lage ist als vollkommen dezentral am nördlichen Rand des Gemeindegebietes von Nienburg einzuordnen, eine städtebauliche Integration ist nicht gegeben. Nach Angaben der Firma Aagenau soll der SB-Markt eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² haben, davon 800 m² für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.



Platzierung des Aagenau-Grundstücks im Gemeindegebiet (rot umrandet)

Anders als der Vorhabenstandort an der Ernst-Thälmann-Allee weist das Vorhaben der Aagenau nur rund 900 Einwohner als Mantelbevölkerung auf, ist also voraussichtlich als Autokundenstandort projektiert und hat keine nennenswerte Funktion der unmittelbaren Nahversorgung.

Der Markt ist von der Wohnbevölkerung aus sehr viel schwerer zu erreichen, was insbesondere für die Wohnnutzung westlich des Vorhabenstandortes an der Ernst-Thälmann-Allee gilt.

Die Firma Aagenau hat bislang auf die Grundstücke, die für das dortige Vorhaben benötigt würden, keinen Zugriff und hat und bislang offenbar auch nicht versucht, diese Flächen zu erwerben.

2. Unzutreffende Annahmen im Schreiben vom 17.06.2021

Das Schreiben der Aagenau vom 17.06.2021, mit dem ein Aufschieben des Modernisierungs- und Erweiterungsvorhabens an der Ernst-Thälmann-Allee erreicht werden soll, enthält eine Vielzahl städtebaulich und rechtlich unrichtiger Annahmen, die hier nur in der gebotenen Kürze korrigiert werden können:

- 2.1 Anders als im Schreiben dargestellt, steht das Vorhaben an der Ernst-Thälmann-Allee perspektivisch nicht im Konflikt mit den Zielen der Landesplanung. Die Stadt Nienburg soll gemäß dem Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg künftig als Grundzentrum ausgewiesen werden, sodass großflächiger Einzelhandel hier nicht ausgeschlossen ist. Ausweislich der eingeholten Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel entspricht das Vorhaben auch Ziel 52 und erfüllt damit die landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans muss, anders als die Aagenau meint, auch nicht mit der Landesplanung abgestimmt werden. Erst in der Phase der Offenlage des Bebauungsplans hat die Landesplanung die Möglichkeit, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen und ggf. raumordnerische Bedenken anzumelden.

- 2.2 Zwar sind, wie Aagenau richtig erkennt, theoretisch mehrere Märkte auf dem Vorhabenareal zulässig. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² für das

gesamte Areal. Diese Gesamtverkaufsflächengröße kann nicht überschritten werden. Dies wird planerisch über die Verwendung sog. Verkaufsflächenzahlen als Verhältniszahlen gelöst werden.

- 2.3 Die Befürchtung, der Markt an der Calbesche Straße werden unwirtschaftlich, wenn das Erweiterungsvorhaben durchgeführt werde, ist nicht nachvollziehbar. Bereits jetzt ist eine Verkaufsfläche von 1.781 m² an der Ernst-Thälmann-Allee genehmigt. Es ist kaum vorstellbar, dass die Erweiterung dazu führt, dass eine Neuansiedlung des Marktes an der Calbesche Straße unwirtschaftlich wird.

Das Argument ist im Übrigen rechtlich unzulässig, da es letztlich eine Bitte an die Stadt um Gewährung von nicht gerechtfertigtem Konkurrenzschutz (Wettbewerbsschutz) darstellt. Ein solcher Konkurrenzschutz ist rechtlich nicht statthaft, da es sich bei Konkurrenzschutz nicht um einen städtebaulichen Aspekt handelt.

- 2.4 Das von der Firma Aagenau angegebene Flächenpotential für Nienburg ist mit 3.100 m² falsch angegeben, da es nur das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel betrachtet. Nach der Kalkulation der Firma Aagenau müssten 3.900 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte inkl. Randsortimenten zur Verfügung stehen. Das Erweiterungsvorhaben mit 2.000 m² und den NP-Markt mit 600 m² unterstellt, gäbe es noch ein freies Potential von 1.300 m² für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Randsortimente.

- 2.5 Die Annahme, es bestehe im Falle eines Umbaus oder Neubaus des Edeka-Marktes an der Ernst-Thälmann-Allee kein Rechtsanspruch auf die erneute Genehmigung des Marktes, soweit diese nicht durch einen Bebauungsplan festgeschrieben sei, ist rechtlich falsch. Ein Anspruch auf Neugenehmigung des Bestands und sogar eine Erweiterung der Verkaufsfläche besteht auf Grundlage von § 34 Abs. 1 bereit jetzt und jederzeit unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans (hierzu ausführlich unter Zif. VI). Das von Aagenau verfolgte Konzept, den bestehenden Markt im Rahmen des nächsten Genehmigungsverfahrens auf eine genehmigte Verkaufsfläche von 1.200 m² zu begrenzen, um eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens an der Calbesche Straße herbeizuführen, ist daher aus Rechtsgründen nicht durchführbar und wäre auch inhaltlich nicht begründbar.

VI. Bereits jetzt rechtliche Möglichkeit der Erweiterung des Edeka-Marktes

Das Erweiterungsvorhaben ist auch bereits jetzt – also ohne Bebauungsplan – bauplanungsrechtlich zulässig. Der Bebauungsplan hat daher in erster Linie den Sinn, die Entwicklung auf dem Areal sinnvoll zu steuern und nicht zuletzt im Interesse der Rechtssicherung und des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche die zulässige Verkaufsfläche verbindlich festzuschreiben.

1. Maßstab ist der Erweiterung ist Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

Ohne einen Bebauungsplan kann ein Vorhaben dann zugelassen werden, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, vgl. § 34 Abs. 1 BauGB. Das ist der Fall, wenn sich ein solches Vorhaben in der näheren Umgebung als Vorbild findet, wobei zur näheren Umgebung auch das Vorhabengrundstück selbst zählt.

2. Hier fügt sich Verkaufsflächenerweiterung in die nähere Umgebung ein

Hier fügt sich der erweiterte Markt sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

2.1 Nach der Art der baulichen Nutzung fügt sich jeder Einzelhandelsbetrieb in die nähere Umgebung ein, und zwar unabhängig davon, wie groß er ist. Auch ein Markt mit einer größeren Verkaufsfläche fügt sich noch ein, da es für die Art der baulichen Nutzung nur darauf ankommt, ob ein Markt mehr oder weniger als 800 m² Verkaufsfläche hat. Der bestehende Markt mit seiner genehmigten Verkaufsfläche von 1.067 m² ermöglicht damit nach der Art der baulichen Nutzung auch einen Markt mit der erweiterten Verkaufsfläche.

2.2 Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Erweiterungsvorhaben ein. Dies versteht sich für eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudes von selbst, da hierfür der Gebäudekörper nicht verändert wird.
