

Teil I: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 30.08.2016 als Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerversammlung und im Nachgang zur Bürgerversammlung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Bürger 1 Schreiben vom 30.08.16	Stellungnahme des Eigentümers der Einzelhandelsliegenschaft Schönebecker Straße 93-94, bestehend aus den Flurstücken ... mit einer Größe von insges. 5.452 m ²	Der Bürger besitzt ein Grundstück, dass sich in einer Entfernung von ca. 150 m bis 190 m zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12" befindet.	
1.1	Fortsetzung	Mit Eingangsdatum v. 09.09.2014 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für einen Vollsortimenter mit Shopzeile gestellt.	Das Grundstück des Bürgers liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12" und grenzt auch nicht unmittelbar an. Der Bauantrag für dieses Grundstück bezieht sich auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und wurde im Dezember 2014 abgelehnt. Der Bürger hat gegen die Ablehnung Widerspruch eingelegt. Die Zuständigkeit liegt bei der Oberen Bauaufsichtsbehörde (Landesverwaltungsamt). Der Hinweis des Bürgers auf seinen Bauantrag wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
1.2	Fortsetzung	Das Ankaufs-/Vorkaufsrecht des im Bauantrag ebenfalls mit überplanten Flurstücks ... (Landeshauptstadt Magdeburg) und der Teilflächen aus den Flurstücken (BauBeCon) wurde uns mit Schreiben vom ... (2014) eingeräumt, sofern die Sanierungsziele gemäß städtebaulichem Rahmenplan durch die Nachnutzung des Areals umgesetzt werden. Dies war und ist vollumfänglich mit dem gestellten Antrag gewährleistet.	Der Bürger hat keinen Rechtsanspruch auf Flächenerwerb. Der städtebauliche Rahmenplan ist keine Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der Liegenschaft des Bürgers können nur durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen werden, der die Planungshoheit der Gemeinde ausübt. Die Ausführungen des Bürgers werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
1.3	Fortsetzung	Ausführungen dahingehend, dass das eigene Grundstück Schönebecker Straße 93-94 im Teilbereich 1 des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ liegt und die Zulässigkeit von Einzelhandel für den Bereich 1 nicht eingeschränkt wird. (Auf S. 2 der Stellungnahme) „Die Zulässigkeit unseres Vorhabens gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO wurde auch in mehreren Schreiben	Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 34 BauGB am Standort Schönebecker Straße 93-94 wird nicht eingeschränkt. Entgegen der Rechtsauffassung der Kanzlei ... begründet das Märktekonzept nicht die Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 34 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stellungnahme des Bürgers wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

		der Kanzlei ... dezidiert dargelegt.“ Im Anschluss wird auf den Inhalt und die Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes“ sowie konkret auf den Nahversorgungsbereich Buckau Bezug genommen.		
1.4	Fortsetzung	<i>(Auf S. 3 der Stellungnahme)</i> Hinweis darauf, dass die Liegenschaft Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 abseits des Nahversorgungsbereichs Buckau liegt und hauptsächlich nur mit dem Auto erschlossen werden kann. Dieses widerspricht nicht nur der abgestuften Versorgung mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege, der Reduzierung des Einkaufsverkehrs und der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Nahversorgungsbereichen, sondern erschwert auch immobilen, älteren, alleinerziehenden, einkommensschwächeren und unterstützungsbedürftigen Bürgerinnen und Bürgern die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (hier explizit der Einkauf von Frischware), da diese gezwungen werden, sonst nicht anfallende Fahrtkosten für die An- und Abreise zum Versorgungsstandort auf sich zu nehmen, die zum vorhandenen Budget des zur Verfügung stehenden Lebensunterhalts in grobem Missverhältnis stehen.	Die Liegenschaft Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau, schließt sich aber südlich des „Knochenparks“ entlang der Schönebecker Straße an. Es ist nicht zutreffend, dass der Standort nur mit dem Auto erreicht werden kann. Die Erreichbarkeit ist ebenso durch den Öffentlichen Personennahverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Die Bedenken bezüglich der Erreichbarkeit des Vorhabens werden nicht geteilt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.5	Fortsetzung	<i>(Weiter auf S. 3 der Stellungnahme)</i> Da entsprechend den Berechnungen der GMA in der „Analyse für den Magdeburger Südosten“ aus dem Dezember 2013 für die bereits bestehenden Handels- und Dienstleistungsunternehmen nur noch ein Entwicklungsspielraum von ca. 3.600 m ² zentrenrelevanter Verkaufsfläche im Rahmen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ für die Bevölkerung der südöstlichen Stadtteile zur Verfügung steht, können Marktanteile nur noch die Verdrängung vorhandener Einzelhandelsbetriebe von Mitbewerbern gewonnen werden. Dieser Verdrängungswettbewerb ginge zu Lasten der bisher gewährleisteten, verbrauchernahen Versorgung und steuert dem Ziel einer Reurbanisierung des Engpasses und der Schönebecker Straße als ehemals ausgewiesenes Subzentrum des Magdeburger Südostens entgegen. Nicht unerheblich ist dabei auch, dass die Ansiedlung neuer, zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsagglomerationen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteiles haben (dauerhafter Leerstand von Geschäften, Verlust der Urbanität).	Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig. Alle Stellungnahmen der GMA dienen der Entscheidungsfindung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.6	Fortsetzung	<i>Nachfolgend wird aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ zitiert (hier nicht weiter wiedergegeben).</i>	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 “Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes zur Steue-	Kein Beschluss erforderlich

			<p> rung des Einzelhandels Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“. Die Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 458-3 sind für den Bebauungsplan Nr. 458-4.1 nicht relevant.</p>	
1.7	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 4 der Stellungnahme)</i> Mit Sorge und Unverständnis stellten wir bereits fest, dass unter Top 5.14 der Stadtrat am 16.04.2015 dem Vorschlag der Verwaltung der Einleitung eines Satzungsverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Standort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten gefolgt ist und sich für die Variante 2 mit einer Beschränkung des zentrenrelevanten Sortiments auf 2.000 m² entschieden hatte. Unseres Erachtens ist bereits die Beschlussfassung fehlerhaft und wir werden diese daher im Rahmen der juristischen/verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dieses laufenden Verfahrens mit einbeziehen. <i>Nachfolgend wird auf die Beschlusslage und den Inhalt des Magdeburger Märktekonzeptes eingegangen.</i></p>	<p>Die Entscheidung des Stadtrates vom 16.04.2015 auf der Grundlage der Drucksache DS0415/14 ist zugunsten des Antrages auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 erfolgt. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht keine Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Bürger war Antragsteller für ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Liegenschaft Schönebecker Straße 93-94. Dieser Antrag wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.04.2015 abgelehnt. Der Bürger wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 30.04.2015 über diese ablehnende Entscheidung informiert. Den Bedenken bezüglich der Beschlussfassung wird nicht gefolgt. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung ist durch das Märktekonzept gedeckt (Ausnahmeregelung).</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.8	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 5 der Stellungnahme)</i> Das Märktekonzept 2001 sieht auf Seite 29 vor, dass „bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden zu erwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt“. Dies ist jeweils als Einzelfallentscheidung zu betrachten und unterliegt einer besonderen gutachterlichen Bewertung durch die GMA ... Die GMA hatte sich hier explizit zu einer Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche von 1.500 - 2.000 m² im Einzelhandelsgutachten zum Magdeburger Südosten im Dezember 2013 für den Standort Schönebecker Straße/Sandbreite bekannt.</p>	<p>Der Hinweis auf das Märktekonzept und das GMA-Gutachten vom Dezember 2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung ist durch das Märktekonzept gedeckt (Ausnahmeregelung). Die Obergrenze für die geplante Größe der Verkaufsfläche steht im Zusammenhang mit der Größe der Grundfläche des Baudenkmals sowie der Absicht, einen Vollsortimenter und einen Drogeriemarkt einzuordnen. Zusätzlich wird ein Lebensmitteldiscounter durch Standortverlagerung einbezogen. Dieses</p>	Kein Beschluss erforderlich

			wurde durch die GMA in den Stellungnahmen v. 08.06.15 und 17.05.16 berücksichtigt.	
1.9	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 6 der Stellungnahme)</i> Im Folgenden der Beschlussvorlage wurden nun ausschließlich zu jeder Variante nur die etwaigen Vor- und Nachteile untereinander aufgeschrieben und dann wie folgt zum Beschluss festgestellt: In Abwägung der oben genannten Belange wird die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ vorgeschlagen, da hierdurch eine großflächige Brache einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und ein Baudenkmal einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Abwägung der 3 Varianten ist fehlerhaft und wird angegriffen. Seitens der Verwaltung wurde zur Beschlussfassung den Ratsherren keine entscheidungsfähige Abwägungsmatrix vorgelegt. Das Für und Wider der 3 Varianten wurde weder in einem Punkte- noch in einem Prozentverfahren ordnungsgemäß bewertet noch abgewogen. Daher werden wir diese durch die Verwaltung vorgenommene, fehlerbehaftete Abwägung im Rahmen der juristischen/verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dieses laufenden Verfahrens mit einbeziehen.</p>	<p>In der Drucksache DS0415/14 für die Entscheidung des Stadtrates am 16.04.2015 wurden drei Standorte und Vorhaben in einer tabellarischen Übersicht hinsichtlich folgender Inhalte differenziert: Vorhabenträger, Eigentum, derzeitige Nutzung, geplantes Vorhaben, Lage (bezogen auf die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches Buckau), Übereinstimmung mit dem Märktekonzept, Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan, Bezug zu den einfachen Bebauungsplänen Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ bzw. Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels sowie Aussagen zur Erschließungssituation. Den Bedenken hinsichtlich mangelnder Darstellung der Vergleichbarkeit der Varianten wird nicht gefolgt. Es gibt keine zwingende Vorschrift einer Entscheidungsmatrix für einen Variantenvergleich. Eine Bewertung und ein Vergleich mittels Punkten/Prozenten war nicht Zielstellung. Der Stadtrat ist mit seinem Beschluss dem Vorschlag der Verwaltung zugunsten des Standortes Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 gefolgt. Die Planungshöhe liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.10	Fortsetzung	<p>Im Frühjahr 2015, noch vor Antragsstellung auf Vorhaben- und Entwicklungsplan zu diesem Vorhaben, ist in einem Expose des Projektentwicklers ... das tatsächliche Ziel der Entwicklung formuliert worden: „Ein frischeorientierter EDEKA-Vollsortimenter mit äußerst geringem Nonfoodanteil (keine Innenstadtrelevanz) - vergleiche Sudenburger Wochenmarkt mit ca. 1800 m² Verkaufsfläche ergänzt um einen leistungsfähigen dm-Drogeriemarkt mit 600 m² Verkaufsfläche und die Verlagerung eines vorhandenen Discounters aus dem Stadtbereich Südost. Ein Café und Imbissbereich mit historischem Ambiente...“. Weiter heißt es: „Die geplante multifunktionale Nutzung bindet unterschiedliche Handelsbranchen ein.“ Dies deutet bereits auf ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe hin, wie sie auch in dem referenzierten E-Center in Halle/Saale. Merseburger Straße, ansässig sind. Diese Konzentration deutet zudem bereits darauf hin, dass sich ein erhebliche Ansammlung von Angeboten ergibt, welche potentielle Umzüge aus dem gewachsenen, kleinteiligen Versorgungsbereich</p>	<p>Bezüglich der „Ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016“ wird die nebenstehende Auffassung nicht geteilt, dass der Gutachter potentielle Verlagerungen kleinerer Läden hätte berücksichtigen müssen. Der Stadtteil Buckau hat sich zu einem interessanten Wohnstandort mit wachsender Bevölkerungszahl entwickelt, so dass auch mit der Neueröffnung kleinerer Läden gerechnet werden kann.</p>	

		<p>Engpass/ Thiemplatz/Schönebecker Straße zur Folge haben kann, mindestens aber nachteilige, existenzgefährdende Wettbewerbssituationen entstehen lässt. Diese Entwicklung hat in der „Ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016“ keinen würdigen Eingang gefunden.</p> <p>Diese Ausführungen sind der Landeshauptstadt Magdeburg jedoch bereits vor/zur Beschlussfassung zu Gunsten des Standorts Sandbreite bekannt gewesen. Die Diskrepanz zwischen der vorhandenen Denkmalsfläche und der Summe der Flächen der beantragten Nutzungen und die Wirtschaftlichkeit ließen sich bereits berechnen, die Schwierigkeiten der Umsetzbarkeit des Vorhabens bei einer geringeren als der im Expose formulierten Verkaufsfläche erkennen. In der Beschlussvorlage wurde aber die Verkaufsfläche - trotz erkennbarerer und sogar formulierter Erweiterungsbedürftigkeit - begrenzt.</p>	<p>Auf die Beschlussvorlage DS0415/14 und den Stadtratsbeschluss vom 16.04.2015 wird in der Abwägung an anderer Stelle eingegangen. Eine Änderung des Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche ist im Verlauf des dem Einleitungsbeschluss folgenden Bebauungsplanverfahrens rechtlich möglich.</p>	
1.11	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 7 der Stellungnahme)</i></p> <p>Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Der Bebauungsplan soll entsprechend der Information I0355/15 ergänzt um die „Anlage 2 GMA Ergänzende Stellungnahme vom 17.05.2016“ nunmehr weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen gestatten. Da der Stadtratsbeschluss zu Gunsten des Standorts Sandbreite unter einer klaren Verkaufsflächenbeschränkung mit dem Ziel der Denkmalrettung gefasst wurde, jetzt aber weitere Verkaufsfläche nachträglich beantragt werden soll, wäre die Änderung des Flächennutzungsplans insofern vorauseilend und würde grundsätzlich die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die ihrerseits möglicherweise nicht erwünscht sind, falls das avisierte Vorhaben doch nicht zur Umsetzung käme. Die Änderung des Flächennutzungsplans für ein Vorhaben welches ein Denkmal retten soll, dessen Vorhaben aber eine größere als die zugestandene Verkaufsfläche erfordert, bedarf zunächst eines Änderungsbeschlusses über den Aufstellungsbeschluss in Bezug auf die erweiterte Verkaufsfläche.</p>	<p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Aus rechtlicher Sicht kommt es bei einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans auf eine Gleichzeitigkeit der Verfahrensschritte nicht an. Wesentlich für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und beabsichtigt ist.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.12	Fortsetzung	<p><i>(Weiter auf S. 7 der Stellungnahme)</i></p> <p>Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Zulässigkeit von einem überregionalen Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit zentrenrelevanten Sortimenten in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge, das in unmittelbarer Nähe zu unserem bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb entstehen soll.</p>	<p>Das Baudenkmal Schönebecker Straße 57-66 soll saniert und für großflächigen Einzelhandel nachgenutzt werden, der der Nahversorgung in den südöstlichen Stadtteilen von Magdeburg dient. Es soll kein überregionales Einkaufszentrum entstehen.</p> <p>Der Bauantrag für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 mit Eingang am 09.09.2014 bezog sich ebenfalls auf großflächigen Ein-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>Gegen die zuvor und jetzt noch nachträglich beantragte Art und das Maß der baulichen Nutzung, wie sie ausweislich durch diesen Entwurf eines überregionalen Einkaufszentrums/Fachmarktzentrums in Betracht gezogen werden, erheben wir schwerste Bedenken. Hier ist nicht berücksichtigt worden, dass für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 mit Eingang am 09.09.2014 bereits eine Verkaufsfläche von ca. 3.022 m² beantragt wurde.</p> <p><i>(Danach wird nochmals auf den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ hingewiesen.)</i></p>	<p>zelhandel. Dieser Bauantrag wurde im Dezember 2014 aufgrund fehlender planungsrechtlicher Zulässigkeit abgelehnt. Der Eigentümer des Grundstückes Schönebecker Straße 93-94 hat außerdem im Februar 2014 bzw. am 06.10.2014 (Aktualisierung mit Änderungen) einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Mitte Buckau“ für insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche gestellt. Das betraf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment und ca. 900 m² Lebensmitteldiscount sowie eine vorgelagerte Shop-Zone mit ca. 200 m² Nutzfläche. Dieses Konzept wurde dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in der Drucksache DS0415/14 zur Standortentscheidung vorgelegt und abgelehnt.</p>	
1.13	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 8 der Stellungnahme)</i></p> <p>Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Es werden hierzu erhebliche Bedenken angemeldet. Entsprechend der oben benannten Änderung des Einleitungsbeschlusses sollen nunmehr großflächige, zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.750 m² zulässig sein, zuzüglich kleinerer Verkaufs- und Dienstleistungseinheiten auf Basis eines Zusatzschreibens der GMA vom 17.05.2016. Hier wird ausgeführt: 1. Verkaufsflächenbilanz - Die Aussagen der Studien vom Juni bzw. Dezember 2013 sowie der Stellungnahme vom Juni 2015 beziehen sich im Kern auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment. Der geplante Drogeriemarkt, welcher nur Lebensmittel als Randsortiment vorhält, ist in die summarische Betrachtung deshalb nicht einzustellen. Diese Feststellung ist nicht korrekt und konterkariert den Stadtratsbeschluss, der explizit 2.000 m² zentrenrelevante Verkaufsfläche und diese nicht explizit für Nahrungs- und Genussmittel für dieses Vorhaben- und Erschließungsverfahren festlegte, der nur aufgrund der im „Magdeburger Märktekonzept“ enthaltenen Öffnungsklausel für den Erhalt von Denkmälern gefasst wurde, sondern auch das GMA-Gutachten aus 2013, das nicht nur explizit eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 2.000 m² für dieses Grundstück festsetzte, sondern auf Seite 42 auch wie folgt ausführte: „Bezug nehmend auf das Magdeburger Märktekonzept bzw. dessen Teilfortschreibung ist festzuhalten, dass der Planstandort außerhalb</p>	<p>Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung als Einzelfallentscheidung ist durch das Märktekonzept gedeckt, auch wenn der Standort außerhalb der Grenzen des Nahversorgungsbereiches Buckau liegt. Die vom Einleitungsbeschluss abweichende Größe der Verkaufsfläche wurde durch die GMA in den Stellungnahmen v. 08.06.15 und 17.05.16 berücksichtigt.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich

		<p>eines definierten zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der Denkmalschutz bildet im Märktekonzept eine „Öffnungsklausel“. Hierbei sei jedoch die Frage erlaubt, ob der Erhalt einer denkmalgeschützte „Mauer“ entlang der Schönebecker Straße die Anwendung dieser Klausel rechtfertigt.</p>		
1.14	Fortsetzung	<p><i>(Weiter auf S. 8 der Stellungnahme)</i> Für das ganze Gutachtengebiet stand nach dezidierte Berechnung der GMA im Dezember 2013 maximal eine Verkaufsflächenerhöhung von 2.800 - 3.600 m² zur Disposition, so dass der Beschluss der Einleitung des Satzungsverfahrens für das Grundstück Schönebecker Straße/Sandbreite hätte gar nicht mehr durch den Stadtrat am 16.04.2015 beschieden werden dürfen, da der vertragliche Verkaufsflächenzuwachs bereits mit dem Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Schönebecker Straße 93-94 erschöpft war. Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans und der Beschlussfassung der Änderung des Einleitbeschlusses entsteht durch auf eine nahezu Verdoppelung der bereits beschiedenen zentrenrelevanten Verkaufsfläche eine mehr als erhebliche Benachteiligung unseres Grundstücks, zumal unserem Antrag auf Baugenehmigung bis heute nicht stattgegeben wurde und dieser mit immer wieder fadenscheinig vorgebrachten Argumenten verzögert wird. Ein Kaufkraftabfluss von deutlich mehr als 10 % aufgrund der Prägnanz des neuen Einkaufszentrums/Fachmarktzentrums ist als sicher anzusehen und wird durch ein Gegengutachten noch zu beweisen sein. In Anbetracht der individuell geplanten Ausgestaltung der Bebauung unseres Grundstücks - aufgrund der Integration der Gebäudestruktur gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO in den Nahversorgungsbereich Buckau - steht allemal zu befürchten, dass die angedachte Bebauung des Wettbewerbsgrundstücks Schönebecker Straße/Sandbreite die Wirkungen eines enteignungsgleichen Eingriffs auf unser Grundstückseigentum ergeben wird. Somit wäre im Rahmen der Abwägung die Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung des weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens aufgrund der anzunehmenden Umverteilung der Kaufkraft aus dem Nahversorgungsbereich mit über 10 % allein schon deswegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und den zugehörigen Gerichtsurteilen grundsätzlich unzulässig und rechtswidrig.</p>	<p>Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig. Alle Stellungnahmen der GMA dienen der Entscheidungsfindung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Den Bedenken wird nicht gefolgt, da der Verkaufsflächenspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsegment durch die Verlagerung des Norma-Marktes aus Alt Salbke nicht überschritten wird (s. Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016). Bezüglich des Vorhabens des Widerspruchsführers wird nochmals darauf hingewiesen, dass innerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau gemäß § 34 BauGB keine Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.13), wird diesbezüglich eine Begutachtung erfolgen.</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

1.15	Fortsetzung	<p>Das angedachte Baurecht in Form des Einkaufszentrums/ Fachmarktzentrums Schönebecker Straße/Sandbreite konterkariert auch die von der Landeshauptstadt Magdeburg gewollt getroffenen Regelungen in den Bebauungsplänen Nr. 458-3 und 455-1, mit denen zentrenrelevante Sortimente gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in unmittelbarer Nachbarschaft der in unserem Eigentum stehenden Grundstücke ausgeschlossen werden sollten, um den Nahversorgungsbe- reich Buckau, Schönebecker Straße, zu schützen. Von entschei- dender Bedeutung ist auch, dass der Geltungsbereich des Bebau- ungsplanes Nr. 455-1 ohne Sachgrund und mit dem Ergebnis unge- rechtfertigter Benachteiligung aller anderen dort vorhandenen Grundstückseigentümer für einen Antragsteller aufgespalten werden soll, das in unserem Eigentum stehende Grundstück unverändert durch die Interpretation der Behörde den im Bebauungsplan vorge- gebenen Einschränkungen - § 34 BauGB = max. 800 m² Verkaufs- fläche - unterworfen bleibt, während für das angedachte Baurecht auf dem Wettbewerbsgrundstück nicht nur die Beschränkungen des Baurechts nach dem Bebauungsplan Nr. 455-1 aufgehoben werden sollen, sondern darüber hinaus aktiv ein entgegenstehendes Bau- recht zu den in Jahren 2008 und 2009 in Kraft getretenen Planungs- zielen, auf dessen Bestand wir mit dem Ankauf unseres Areals ver- traut hatten, geschaffen werden soll.</p>	<p>Die Aussage bezieht sich auf die einfachen rechtsverbindlichen Be- bauungspläne Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ und Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“. Durch die Aufstellung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ entsteht für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 458-3 „Östlich Schönebe- cker Straße“ kein Planungsschaden. Die Zulässigkeit von Einzel- handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nach § 34 BauGB wird nicht eingeschränkt. Die bestehende Einzelhandelsnut- zung auf dem Grundstück des Widerspruchsführers kann im Rah- men des Bestandsschutzes und einer möglichen Erweiterung auf insgesamt 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente weiterhin betrieben werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 entfaltet keine bauplanerische Wirkung auf das Grundstück des Widerspruchsfüh- rers. In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebau- ungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzun- gen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft. Die rechtliche Wirkung tritt zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.</p>	Der Stel- lungnahme wird nicht gefolgt.
1.16	Fortsetzung	<p>Die GMA kommt in Ihrem Schreiben vom 17.05.2016 zu dem Schluss, dass „neben den auf dem SKET-Gelände vorgesehenen Flächen (Edeka, Norma) ist der im Standortumfeld bestehende Net- to-Markt an der Schönebecker Straße 94 zu berücksichtigen. Dieser weist heute eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche von ca. 600 m² auf. Um diesem Markt perspektivisch eine gewisse Erweite- rungsmöglichkeit im Sinne einer Neupositionierung und Sicherung des Standortes bzw. der Wettbewerbsfähigkeit zuzugestehen, muss eine potenzielle Erweiterungsfläche von ca. 200 m² auf 800 m² VK ebenfalls in die Gesamtbilanz der Verkaufsflächen im Nahversor- gungsbereich Buckau eingestellt werden.“ Tatsache ist, dass in der Einzelhandelsbranche zwischenzeitlich für</p>	<p>In der GMA-Stellungnahme vom 17.05.2016 wurde die nach § 34 BauGB zulässige Erweiterung des Standortes Schönebecker Straße 93-94 auf 800 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort des Widerspruchsführers besteht nicht. Der Stadtrat hat sich am 16.04.15 gegen einen großflächigen Ein- zelhandelsbetrieb auf dem Grundstück des Bürgers 1 entschieden.</p>	Der Stel- lungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>die Gegenwart und Zukunft lediglich Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen von deutlich mehr als 800 m² als zeitgemäß angesehen werden. Dieser Ansatz der Lebensmitteleinzelhändler dürfte auch der GMA bekannt sein. Somit widersprechen wir ausdrücklich der Festlegung der GMA für unser Grundstück in Höhe von 800 m² Verkaufsfläche, zumal ihr unser Bauantrag durch die Baubehörde doch zugänglich gemacht wurde.</p>		
1.17	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 10 der Stellungnahme)</i> In der Stellungnahme vom 08.06.2015 führt die GMA aus: „Die geplante Ansiedlung von 2.800 - 3.000 m² Verkaufsfläche würde den Verkaufsflächenspielraum nahezu ausschöpfen. Weitere (neue) Anbieter tragen damit zwangsläufig zur Wettbewerbsverschärfung bei. Auf die Flächenentwicklung des Standortes Netto (Schwarz) hat eine mögliche Vergrößerung des Verkaufsflächenspielraumes um den Discounter am Standort westlich der Schönebecker Straße dahingehend Einfluss, dass dort die Wettbewerbsbedingungen für den innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Anbieter verschärft werden. Planungsrechtlich (weil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) wäre dort nach den Regelungen des Markt-konzeptes eine Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls zulässig (und auch planerisch gewünscht). Ob dies am Standort realisiert werden kann und ob die baulichen Gegebenheiten dies zulassen, wird seit mehr als drei Jahren kritisch diskutiert. ...Sofern der Discounter ebenfalls auf dem Areal Schönebecker Straße/Sandbreite realisiert würde, würde nahezu der gesamte Verkaufsflächenzuwachs auf diesem Areal konzentriert. Mit dieser Schwerpunktsetzung würde die ursprünglich die positive Begleitung des Vorhabens tragende Zielsetzung, die Angebote durch einen Vollversorger zu ergänzen, abgelöst von der Leitvorstellung, den Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal zu platzieren. Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind.“</p> <p>Die angedachte, neue Bebauung des Wettbewerbsgrundstücks mit erhöhter Verkaufsfläche steht damit auch in unauflösbarem Wider-</p>	<p>Mit der Verlagerung des Norma-Discounters aus Alt Salbke an den Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ wird eine Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment von 3150 m² (zzgl. 300 m² regionale Produkte) erreicht, die innerhalb des von der GMA ermittelten Verkaufsflächenspielraums für den Bereich Südost liegt (Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen). Eine entsprechende Information wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 11.08.2016 zur Kenntnis gegeben (I0355/15). In der vom Widerspruchsführer zitierten Textstelle ist in der Stellungnahme der GMA auch folgender Satz enthalten: „Insofern besteht jetzt mit der Wiedernutzung des SKET-Geländes die Möglichkeit, die Nahversorgung im Stadtteil um das Element des Vollversorgers zu ergänzen.“</p> <p>Entgegen der Auffassung des Widerspruchsführers wird mit den Bebauungsplänen Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ und 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Durch städtebaulich differenzierte Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB erfolgt eine planungsrechtliche Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches. In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen: „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft.“</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>spruch zu den sanierungsrechtlichen Planungszielen, wie sie auf Beschluss und Willen des Stadtrats in den Bebauungsplänen Nr. 458-3 und 455-1 Niederschlag gefunden haben. Im Zuge der vorgenannten Abwägung ist von Bedeutung, dass insbesondere die zahlenmäßige Vergrößerung (Verdoppelung der Verkaufsfläche des Stadtratsbeschlusses) der Verkaufsfläche zu berücksichtigen ist. Dies führt dazu, dass das durch die Bebauungspläne Nr. 455-1 und 458-3 entstandene und durch den Stadtrat entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept verabschiedete Baurecht einerseits und das angedachte Baurecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 (gemeint: 458-4.1) andererseits einen Leerstand der Einzelhandelsflächen auf unserem Grundstück erwarten lässt.</p> <p>Der von uns gestellte Bauantrag liegt seit dem 09.09.2014 vor, wurde der GMA und dem Stadtrat unseres Erachtens aber verschwiegen, um den Standort Sandbreite von Seiten der Stadtverwaltung durch die politischen Gremien durchwinken lassen zu können.</p>	<p>Die Bauabsichten des Widerspruchsführers für den Standort Schönebecker Straße 93-94 wurden dem Stadtrat am 16.04.2015 innerhalb der Drucksache DS0415/14 vorgelegt. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
1.18	Fortsetzung	<p><i>(Auf S. 11 der Stellungnahme)</i> Ferner nimmt die GMA in Ihrem Schreiben aus 2015 wie folgt Stellung.</p> <p>In der sich anschließenden Diskussion hat sich nun im Jahr 2015 der Standort südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches durchgesetzt, bei welchem die denkmalschützerischen Belange durch den Beigeordneten ... höher bewertet wurden als die Festsetzungen des Märktekonzeptes. Inwieweit die vorliegende Bewertung des Beigeordneten ... rechtlich Bestand hat, dass Denkmalschutzbelange höherwertig als die Festsetzungen des Märktekonzeptes sind, ist fraglich.</p> <p>Es wird von unserer Seite eine juristische/gerichtliche Prüfung angestrebt. Für unser Unternehmen bitten wir zu prüfen, ob die durch das im Stadtrat angedachte Baurecht von 2.000 m² zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment auf dem Grundstück Schönebecker Straße/Sandbreite vom 16.04.2015 entstehende Situation dadurch ausgeräumt werden kann, dass dem in unserem Eigentum stehenden Grundstück in Form der Modifizierung des unsererseits laufenden Bauantrags ein Baurecht für die Entstehung eines Einzelhandelsbetriebes mit „nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimenten“ mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² zugesprochen werden kann.</p>	<p>Die Berücksichtigung von Denkmalschutzbelangen wurde durch Stadtratsbeschluss Bestandteil des Märktekonzeptes (Ausnahmeregelung).</p> <p>Der Stadtrat hat sich gegen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück des Widerspruchsführers entschieden. Es besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung des Widerspruchsführers, auch auf seinem Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) zu schaffen, wird aufgrund des ablehnenden Stadtratsbeschlusses nicht gefolgt. Der Stadtrat folgt der Einschätzung der GMA bezüglich des Verkaufsflächenpotentials.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	<p>Dass die Existenz zweier Vollsortimenter nebeneinander auch in anderen, kleineren Stadtteilen Magdeburgs wie Reform funktioniert, wurde in einem Schreiben an den Beigeordneten ... vom 17.08.2016 der Kanzlei L. ... Rechtsanwälte hinreichend belegt. Hier wird dargelegt, dass sogar im kleineren Stadtteil Reform drei Vollsortimenter (REWE, EDEKA, E-CENTER) erfolgreich und langfristig zu Gunsten der Bürger koexistieren können. Im Magdeburger Südosten wäre somit das Denkmal Schönebecker Straße/Sandbreite mit der im Stadtrat bereits beschlossenen Größe mit 2.000 m² zentrenrelevantem Sortiment (EDEKA-Vollsortimenter) gerettet und würde die mobile Kunden bedienen und im Nahversorgungsbereich würde ein zweiter Lebensmittelbetrieb mit etwa der gleichen Größe öffnen, für den eher immobilen Kundenkreis, für den dieser näher an der vorhandenen Wohnbebauung gelegen wäre.</p> <p>Abschließend ist auch noch auf die Drucksache DS0403/13 vom 19.09.2013 „Herauslösung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458-1A "Schönebecker Straße 92 - 95c" einzugehen. Es sollte zur Verwirklichung und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und der Standortsicherung und Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen um den bestehenden SB-Markt an der Schönebecker Straße, der städtebaulich sinnvoll sei, am 05.12.2013 im Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zu dem vorgenannten Bebauungsplan für unser Grundstück gefasst werden. Die Stärkung des Nahversorgungsbereichs steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Inhalten des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Diese Entwicklung kann nur über die Aufstellung eines B-Planes sowie eine nachfolgende Bodenordnung vollzogen werden. Deshalb soll der Teilbereich aus dem B-Plan herausgelöst und als separater B-Plan weiter bearbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Erfordernis. Das Plangebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben sind. <i>(auf S. 12 der Stellungnahme)</i></p> <p>Die Drucksache wurde durch einen Änderungsbeschluss in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung und Neuvorlage zurückverwiesen. Bis heute ist dieses Verfahren nicht weiter bearbeitet worden und ist daher noch als schwebend wirksam einzuschätzen. Unter anderem wurden auf Basis dieses Verfahrens die Grundstücke durch uns</p>	<p>Das beschriebene Verfahren (DS0403/13 für den Bereich „Schönebecker Straße 92-95c“) wurde nach einer kritischen Diskussion in den Fachausschüssen nicht weiterverfolgt. Nachfolgend wurde der Antrag des Widerspruchsführers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Stadtrat abgelehnt. Damit hat der Stadtrat im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit entschieden. Der Widerspruchsführer wurde von der Entscheidung in Kenntnis gesetzt. Alle im Vorfeld durch die Verwaltung getroffenen Aussagen standen unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Stadtrates.</p>	
--	--	---	--

		<p>erworben. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Verwaltung für unser Grundstück mehrfache Bemühungen der Realisierung des verkaufsflächenmäßigen und modernen Ausbaus des Nahversorgungsbereichs Schönebecker Straße 93-94 mit der Einleitung von zwei Aufstellungsverfahren, 1. für einen Bebauungsplan und danach kurz darauf folgend 2. für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unternahm und immer unser Grundstück im Nahversorgungsbereich entsprechend dem „Magdeburger Märktekonzept“ präferierte. jetzt aber nun auf alleiniger Bewertung des Beigeordneten ... auf das Wettbewerbsgrundstück trotz aller Widrigkeiten der Umstände in eine vollkommen entgegengesetzte Richtung marschiert.</p> <p>Da die Stadt Magdeburg unser Vorhaben ursprünglich immer wieder favorisierte, hat man uns schriftlich in Aussicht gestellt, die für dieses Vorhaben notwendigen, im Eigentum der Landeshauptstadt und der BauBeCon stehenden Arrondierungsflächen erwerben zu können. In Erwartung eines positiven Beschlusses haben wir die Liegenschaft Schönebecker Straße 93-94 bereits erworben und sind im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, zumal dieses Voraussetzung der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist. Insoweit verhindert die Stadt den genannten Bedingungseintritt treuwidrig.</p> <p>Ausdrücklich bitten wir darum, unsere vorgenannten, schriftlich formulierten Bedenken und Anregungen zu Protokoll der Bürgerversammlung zu nehmen, und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen dieses Verfahrens in die Abwägung einfließen zu lassen.</p>	<p>Auf den Erwerb von Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Magdeburg bzw. des Sanierungsträgers befinden, hat der Widerspruchsführer keinen Anspruch.</p>	
2.	Bürger 2 E-Mail vom 02.09.16	Stellungnahme eines Bürgers vom 02.09.2016 unter Bezug auf die Bürgerversammlung		
2.1	Fortsetzung	<p>Hinweis 1: Süd-Ost erstreckt sich über mehrere Stadtteile.</p> <p>a.) Ich beschwere mich darüber, dass diese Sitzung in Altstadt abgehalten wird und damit Bürger/-innen aufgrund der Erreichbarkeit ausgeschlossen wurden, b.) Mir ist nicht verständlich, dass kein anderer Veranstaltungsort in dem Bereich gefunden werden konnte. Das Volksbad Buckau verfügt über einen Saal, der in diesem Zeitraum frei gewesen ist. Die Kosten belaufen sich auf rd. 80 €. Der</p>	<p>Die vorgebrachte Kritik am Veranstaltungsort wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadtverwaltung liegt der IBA-Shop als Veranstaltungsort für die Bürgerbeteiligung zentral und gut erreichbar und bietet ausreichend Raum für öffentliche Veranstaltungen. Der Vorhabenträger hat selbst bereits zwei Informationsveranstaltungen in Buckau durchgeführt. Die Kritik am Veranstaltungsort ist rechtlich unerheblich und betrifft nicht den Inhalt der Planung.</p>	Kein Beschluss erforderlich

		<p>Salbker Wasserturm beherbergt einen sehr großen Raum. Alle Info-Abende zum Projekt haben im Gemeinderaum St. Norbert stattgefunden, Im Bürgerhaus Alt Salbke ist ein Saal verfügbar, in Buckau befinden sich mehrere Schulen, die auch als Wahl-Lokale genutzt werden und ausreichend Raum bieten, um nur einige Optionen zu nennen. Es waren in 7 Reihen 5 Stühle also 35 Stühle aufgebaut worden. Anwesend waren ca. 30 Personen.</p> <p>Sie erklärten, dass kein ausreichend großer Raum verfügbar gewesen sei, weil Sie mit großer Bürgerbeteiligung rechneten. Herr L. ergänzte, dass die Informationsabende bereits in Buckau stattgefunden hätten.</p>		
2.2	Fortsetzung	<p>Hinweis 2: Es wurde ausschließlich der aktuelle Flächennutzungsplan gezeigt und erläutert, dass dieser geändert werden müsse und dann anders farbige Flächen im Plan erscheinen würden.</p> <p>Ich merke an, dass diese Erklärung verkürzt und nicht sachgerecht ist, weil dem Bürger damit die Änderung willkürlich und beliebig erscheint und das Prinzip des Planungsinstruments verborgen bleibt. In diesem Fall soll großflächiger, zentrenrelevanter Handel ausgewiesen werden, welcher gewisse Konflikte birgt (die man hätte ebenfalls ausführen können, um ein Bild zu vermitteln). Die laienhaft, baurechtlich bewanderten Bürger/-innen wären anders angesprochen und möglicherweise zu einer anderen Betrachtung gekommen, um den kritischen Diskurs, den Zweck der Beteiligung, zu fördern, zumal in erheblichem Maße Versorgungsbereiche neu definiert werden sollen.</p> <p>Mündlich wurde durch Herrn K. vorgetragen, dass der gesamte Bereich zwischen Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße Sondergebiet Handel werden und die Farbe der Fläche dann einfach anders erscheinen würde.</p> <p>a.) Es solle zur Vermeidung weiterer Agglomerationen im Rahmen der Änderung des Vorhabenplans und mithin des städtebaulichen Vertrags ohne Stadtratsbeteiligung nur der Bereich der Denkmäler, ohne Park- und Grünflächen oder Regenwasserrückhaltungen (um einer späteren Bebauung nicht Tür und Tor zu öffnen), geändert werden, insbesondere sind die ausgewiesenen Grünflächen als solche darzustellen. Die Darstellung des Magdeburger FNP erlaubt dies.</p> <p>Herr K. erklärt, dass dies aufgrund der Tiefenschärfe des Plans nicht</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes. Er wird in die Abwägung zur F-Planänderung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>	Kein Beschluss erforderlich

		<p>möglich sei. Die Stellplätze und andere dienende Anlagen würden mit ausgewiesen werden müssen. Im Anschluss an den Abend erklärte mir Herr K., dass es doch möglich sei, Bereiche anders darzustellen - z.B. den Grünzug. Dennoch gebe es für einen zu erarbeitenden Bebauungsplan einen Interpretationsspielraum, ein scharfer Linienzug sei daher keine 1:1 zu übernehmende Grenze.</p>		
2.3		<p>Hinweis 3: Vorgestellt wird der Bebauungsplan. Ausgeführt wird die Verkaufsfläche: Edeka-Markt von 2350 m² Verkaufsfläche, Drogeriemarkt 600 m² Verkaufsfläche, Norma-Markt 800 m² mithin 3750 m² Verkaufsfläche. Zudem wird vorgetragen, dass ein Bäcker, ein Fleischer, ein Blumenladen, ein Schuster und weitere Shops mit zusammen ca. 300 m² angesiedelt werden sollen. a.) Ich stelle fest, dass der Stadtrat 2000 m² zentrenrelevanten Einzelhandel zugebilligt hat. Hier und heute wird in etwa die doppelte Verkaufsfläche vorgestellt. Ich frage daher, ob es formal korrekt sei, dass ein Vorhaben vorgestellt würde, welches nicht durch einen Ratsbeschluss gedeckt sei - oder anders herum, ob nicht ein Vorhaben vorgestellt werden müsse, welches dem Ratsbeschluss entspreche und stelle die Legitimation der Beteiligungsveranstaltung grundsätzlich in Frage. b.) Ich verweise auf die Versammlungen im Kiez-Bistro bei Stadtrat G., in welchen der Investor vor ausgewählten Bürgern und Händlern/Dienstleistern explizit aus dem Bereich Engpass und rund um den Thiemplatz für das Vorhaben warb und die Ausführungen von Herrn L., dass man bereits einen Blumenladen und einen Schuster (meine Anmerkung: D. aus dem Engpass) eingeplant habe und sich eine Post wünsche, sich dies aber noch schwierig gestalte. Ich befürchte, dass der Engpass und der Bereich rund um den Thiemplatz verweisen, mindestens aber leiden würde. c.) Ich stelle fest, dass mit dem angekündigten Wegzug des NORMA-Markts eine Versorgungslücke entsteht - anders als bei üblichen Verlagerungen in unmittelbarer Nachbarschaft -, die, so wird es ja ausgeführt, nicht neu besetzt wird. Die Bevölkerung muss dann zwangsläufig eine Versorgung in deutlich größerer, nicht mehr fußläufiger Entfernung ansteuern (+ rd. 1 Km). Ist es richtig zu verstehen, dass die Verwaltung diese Versorgungslücke billigend in Kauf nimmt und in einer Versammlung, insbesondere auch in dem be-</p>	<p>a) Mit der schriftlichen Information I0355/15 im Vorfeld der Bürgerversammlung wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr über das aktuelle Planungskonzept des Vorhabenträgers und die Abweichung vom Einleitungsbeschluss informiert. Die Entscheidung über eine Änderung des Planungsziels wird der Stadtrat im Zusammenhang mit der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Zwischenabwägung) treffen. Den Bedenken zur Vorstellung des aktuellen Planungskonzeptes des Vorhabenträgers im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht gefolgt. b) Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt. c) Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus der Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

		<p>troffenen Bereich, dies den Bürgern nicht erläutert. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das geplante SB-Warenhaus (mit E-Center) den Lauf im Bereich Thiemplatz/Engpass wohl nicht stärkt. Da sich die bisherigen Wegebeziehungen (der Lauf) dann grundsätzlich verändern werden (mit dem Auto wird auch aufgrund zu weniger Parkplätze an den Geschäften vorbeigefahren, Fußgänger und Radfahrer nutzen zu einem großen Teil die Karl-Schmidt-Straße), werden die Händler im Bereich Engpass und Thiemplatz - trotz bestehendem NETTO-Markt - definitiv existenziell bedroht, zumal es Angebotsdoppelungen dann gibt. Es ist kaum von der Hand zu weisen, dass der NETTO-Markt nicht nur unerheblich leiden wird. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, wie schwierig es ist ein Geschäft dauerhaft im Bereich Thiemplatz/Engpass zu etablieren. Wenn der netto-Markt aufgrund der massiven Konkurrenz-Situation schließt und dieser Lauf auch noch versiegt, sind die benachbarten Händler existenziell bedroht.</p>	<p>Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde. Eine separate Bürgerinformationsveranstaltung wird nicht als erforderlich angesehen. Der Vorhabenträger plant kein SB-Warenhaus, sondern einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (neben einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt). Die beabsichtigte Verkaufsfläche von 2.350 m² Vollsortiment für den Lebensmittelmarkt resultiert aus der konkreten Vorhabenplanung und der zusätzlichen Zielstellung, einen „Marktplatz für regionale Produkte“ zu integrieren.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich einer Konkurrenzsituation für den NETTO-Markt und zu möglichen Folgen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt. Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.2013), wird diesbezüglich eine erneute Begutachtung erfolgen. In der Bürgerversammlung gab es darüber hinaus auch positive Meinungsäußerungen zum neuen Einzelhandelsstandort.</p>	
2.4	Fortsetzung	<p>Abschließend trage ich vor, dass ich eine neue, korrekte Öffentlichkeitsbeteiligung wünsche, sofern das Vorhaben aufgrund dieser oder anderer Vorträge nicht weiter verfolgt wird oder Sie zu dem Ergebnis kommen, dass die Versammlung trotz anderer Beschlusslage rechtens war.</p>	<p>Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung findet mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs statt. Diese wird ortsüblich bekannt gemacht. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
3.	Weitere Bürger	<p>In der Bürgerversammlung gab es weitere Meinungsäußerungen zum neuen Einzelhandelsstandort. Unter anderem wurde der Standort befürwortet, da er von Buckau aus in 5 bis 10 Minuten mit dem Fahrrad und durch die vorhandene Straßenbahnlinie gut zu erreichen sei. Ein Bewohner des Wohngebietes Wasserwerk Buckau begrüßte die Ansiedlung eines Vollversorgers und eines Norma-Marktes am Standort ebenfalls. Eine Bürgerin erklärte, dass sie bisher zu einem Vollversorger im Bördepark fährt.</p>	<p>Die Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Teil II: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gem. §4(1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.08.2016 und der Bitte um Rückantwort bis zum 23.09.2016 beteiligt.

1. Beteiligte Träger ohne Rückantwort

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt:
b) Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
d) Obere Behörde für Wasserwirtschaft
e) Obere Behörde für Abwasser
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde

2. Beteiligte Träger mit Rückantwort ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Träger öffentlicher Belange
1	05.10.2016	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Obere Verkehrsbehörde - Obere Immissionsschutzbehörde
2	29.08.2016	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
3	25.08.2016	50Hertz Transmission GmbH
4	15.09.2016	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
5	05.09.2016	DB Service Immobilien GmbH
6	20.09.2016	Handwerkskammer Magdeburg
7	26.08.2016	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
8	22.09.2016	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA)
9	16.09.2016	Untere Straßenverkehrsbehörde, Tiefbauamt

3. Beteiligte Träger mit Anregungen und Hinweisen

Lfd Nr.	Datum des Schreibens	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	06.09.16	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	<p>Es werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Der vBP Nr. 458-4.1 ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sowie aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel i.S.v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen. Die landesplanerische Abstimmung zu dieser raumbedeutsamen Planung erfolgt in Form der Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im weiteren Planverfahren.</p> <p>Gemäß § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11.03.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gemäß § 2 der Verordnung gelten die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung über den LEP-LSA 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Magdeburg sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) ausgewiesenen raumord-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung gehört zu den kommunalen Aufgaben im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne. Diese Belange wurden bei der Erstellung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 beachtet.</p>	Kein Beschluss erforderlich

	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Fortsetzung)	<p>nerischen Erfordernisse, mit Ausnahme der Regelungen zur Windenergie, weiterhin wirksam und zu beachten.</p> <p>Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Der Landeshauptstadt Magdeburg wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36, die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Ziffer 2.3, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum. Das Plangebiet befindet sich auch innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes (Beikarte 2c zum LEP-LSA 2010).</p> <p>Darüber hinaus müssen im Hinblick auf die Ausweisung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziffer 2.3, Z 47). Des Weiteren dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Ziffer 2.3, Z48).</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächen in Bezug auf die o.g. raumordnerischen Belange verweist die Landeshauptstadt Magdeburg auf verschiedene Analysen und Gutachten. So werden unter Punkt 3.0 der B-Plan-Begründung zunächst die Magdeburger Märktekonzepte von 2001 und 2008 aufgeführt. Das Märktekonzept von 2001</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Verstoß gegen Ziffer 2.3 Z 46 und Z 47 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist nicht erkennbar, da durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung raumordnerischer Ziele erfolgt. Die Begründung wurde überarbeitet. U.a. wird in Pkt. 9.1 bis 9.4 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung behandelt. Es wird dargelegt, dass die Ziele Z 46 bis Z48 des LEP 2010 beachtet werden.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg ist als Oberzentrum ausgewiesen. Von dem geplanten Vorhaben geht keine negative Wirkung auf den Verflechtungsbereich des Oberzentrums aus.</p> <p>Das Magdeburger Märktekonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es hat keine regional- oder landesplanerische Bedeutung über das Stadtgebiet hinaus und entfaltet keine raumordnerische Wirkung im Sinne der Landesplanung. Es obliegt dem Stadtrat als Träger der Planungshoheit, über die Anwendung der Aus-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	---	---	---	--

	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Fortsetzung)	<p>sähe vor, dass zum Erhalt von Denkmalen die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels als Ausnahme in diesen Gebäuden möglich sein soll. Für den Stadtteil Buckau läge das Märktekonzept 2008 einen Nahversorgungsbereich beidseitig der Schönebecker Straße fest. Das Bebauungsplangebiet befände sich jedoch außerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau. Im Punkt 7.1 der B-Plan-Begründung bezieht sich die Stadt dann auf eine aktuelle Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten der GMA, mit deren Ergebnissen die vorliegende Planung im Einklang stünde. Da die o.g. Konzepte bzw. die vorgenannte Analyse (erstellt am?) nicht mit vorgelegt wurden, kann ich hierzu keine Aussagen treffen. Des Weiteren wird in der B-Plan-Begründung unter Punkt 8.1 darauf verwiesen, dass ergänzend zu den Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Juni/Dezember 2013 (DS0415/14 Anlage 7) weitere standortbezogene Stellungnahmen vom 08.06.2015 und 17.05.2016 vorlägen, die die o.g. Gutachten aktualisieren bzw. ergänzen. Da auch das vorgenannte Gutachten mit den ergänzenden Stellungnahmen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht beigelegt wurde, ist aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde eine Bewertung im Hinblick auf eine Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den Zielen 47 und 48 des LEP-LSA 2010 nicht möglich. Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung sind die überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen erneut zur landesplanerischen Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist zu prüfen, ob das gewählte Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) hier zur Anwendung kommen kann. Den Unterlagen ist weder ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt, noch ist erkennbar, wer als Vorhabenträger auftreten wird. Das Sondergebiet wird im Bereich der ehemaligen Werkshalle / Verwaltungsgebäude ausgewiesen. Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz und soll erhalten werden. Somit ist vorgesehen, die geplanten Märkte unter einer baulichen 	<p>nahmeregelung des Märktekonzeptes zu entscheiden.</p> <p>Die Gutachten und Stellungnahmen der GMA wurden dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr nachträglich zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs ist als Anlage 1 der Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Unterlagen zur Sanierung des Baudenkmals wurden ebenfalls als Anlagen in die Begründung aufgenommen. Der Name des Vorhabenträgers wurde in die Begründung aufgenommen. Die Landeshauptstadt Magdeburg schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB ab.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
--	---	---	---	---

		Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Fortsetzung)	<p>Hülle anzusiedeln. Der Bebauungsplan setzt allerdings kein Einkaufszentrum fest, sondern als Hauptnutzung drei Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen maximal zulässigen Verkaufsflächen. Aus der Begründung geht hervor, dass es sich hier um einen EDEKA-Markt bzw. NORMA-Markt handeln soll. Der künftige Betreiber des Drogerie-Marktes wurde nicht benannt.</p> <p>Es besteht die Frage, mit wem die Landeshauptstadt Magdeburg hier einen Durchführungsvertrag abschließen will/kann. Dies betrifft auch die weiteren ausgewiesenen zulässigen Nutzungen.</p> <p>Zu beachten ist, dass in Bebauungsplänen die Festsetzung einer baugebiets- bzw. flächenbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist (BVerwG 4. Senat, Urteil vom 03.04.2008, AZ: 4 CN 3/07).</p> <p>2. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Hinblick auf ihre Bestimmtheit zu prüfen. Das betrifft die insbesondere im Planteil B, Ziffer 1.1 die Bezeichnungen „im Foyer“ oder „Gebäude Schönebecker Straße 66“. Diese Festsetzungen können dem Planteil A nicht zugeordnet werden.</p> <p>3. Gemäß Begründung sollen die nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den vorhandenen Obergeschossen untergebracht werden. Dies bedarf einer konkreten Regelung im Bebauungsplan.</p> <p>4. Aus der B-Plan-Begründung, Punkt 8.1 geht hervor, dass die Obergrenze im Nahrungs- und Genussmittelsegment bei Realisierung der geplanten Verkaufsflächen für den Südosten dann nahezu ausgeschöpft sei,</p>	<p>Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine unzulässige Kontingentierung von Verkaufsflächen, da (anders als in dem genannten Urteil) die Flächen alle im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden überprüft. Das Vorhaben wurde konkret gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Aufteilung des Erdgeschosses wurde in den Planteil A integriert, um die Zuordnung der einzelnen Verkaufsflächen eindeutig zu bestimmen. Darüber hinaus wurde ein Längsschnitt in die Legende aufgenommen, um auch die vertikale Gliederung der Nutzungen zu verdeutlichen. Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind als Anlage in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>In die Legende (Planteil B) wurde ein Längsschnitt in Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen eingefügt, aus dem die Lage der nicht störenden gewerblichen Nutzung hervorgeht. Inhaltlich wird die zulässige Art der baulichen Nutzung unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen geregelt.</p> <p>Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Der Standort hat aus seiner Sicht keine Zukunftsperspektive. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit ein-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	---	---	---

	29.09.16	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Fortsetzung)	<p>sich aber noch im Rahmen bewege. Voraussetzung dabei sei allerdings, dass für den NORMA in Alt-Salbke keine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt erfolgt. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat zu prüfen, inwieweit diese Nutzungsbeschränkung einer bauplanungsrechtlichen Absicherung bedarf. Sollte dies der Fall sein, ist eine solche Planung im Parallelverfahren zu dem vBP Nr. 458-4.1 durchzuführen. Die Satzungen sind gleichzeitig in Kraft zu setzen.</p> <p>Nach Übergabe der Stellungnahmen der GMA vom 08.06.2015 und 17.05.2016 ergaben sich zusätzliche Hinweise: Wie bereits in der Stellungnahme vom 06.09.2016 zur Vorentwurfssfassung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ formuliert, wird die landesplanerische Abstimmung dieser raumbedeutsamen Planung nach Vorlage der Entwurfssfassung des B-Planes in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgen. Die in der Stellungnahme vom 06.09.2016 gegebenen landesplanerischen Hinweise sind im Rahmen der Erstellung der Entwurfssfassung des B-Planes zu berücksichtigen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme erfolgt die Feststellung, ob der vorgesehene Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist oder nicht. Prüfungsmaßstab hierfür sind die Ziele der Raumordnung Z 46, Z 47 und Z 48 des LEP 2010. Da die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, hat die Stadt Magdeburg in der zu überarbeitenden Planbegründung des B-Planes Nr. 458-4.1 nachvollziehbar darzulegen, dass die Ziele Z 46 bis Z 48 des LEP 2010 beachtet werden.</p>	<p>schließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde. Eine planungsrechtliche Absicherung soll nicht erfolgen, da am Standort Alt Salbke 96 der zentrenrelevante Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden kann, der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Salbke, zudem besteht für die Nutzung Bestandsschutz.</p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme wird entsprechend dem Ergebnis dieser Zwischenabwägung bei der Erstellung des B-Plan-Entwurfs berücksichtigt.</p>	Kein Beschluss erforderlich
--	----------	---	---	---	-----------------------------

2	05.10.16	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Obere Naturschutzbehörde	Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	Beide Gesetze wurden beachtet. Der Bebauungsplan wurde mit den zuständigen Behörden im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg abgestimmt. Zum Artenschutz wurde eine gesonderte Bestandserhebung durchgeführt, die Bestandteil des Umweltberichtes ist.	Kein Beschluss erforderlich
3	05.09.16	Regionale Planungsgemeinschaft	Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar. Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Gemäß § 14 Abs. 2 ROG kann die Maßnahme/Planung befristet untersagt werden, wenn die Verwirklichung der vorgesehenen Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder erschwert wird. Eine Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
4	14.09.16	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<u>Bergbau</u> Keine Hinweise und Bedenken <u>Geologie</u> Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Str. 57-66 / Sandbreite 12" der Stadt Magdeburg gibt es aus geologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. <i>Hinweise aus ingenieurgeologischer Sicht:</i> Nach dem LAGB, Abteilung Geologie vorliegenden Daten und Kartenmaterialien sind im Plangebiet, unter z. T. mehrere Meter mächtigen Aufschüttungen, durchgängig Sande und Kiessande verbreitet. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

			<p><i>Hinweise aus hydrogeologischer Sicht:</i> Gemäß Pkt. 5.2 der Begründung soll das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen-System im Plangebiet gefasst und versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen von 2 Bodengutachten (GGU, 2016) festgestellt. Leider liegen diese Gutachten den zugesandten Plandokumenten nicht bei und sind für die Einschätzung durch das LAGB, Abteilung Geologie nur über den Textbezug verwendbar. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen stellen jedoch auch wichtige Informationen für die geologisch-hydrogeologische Landesaufnahme dar und sollten bei Zusage des Schutzes vor missbräuchlicher Nutzung dem LAGB in Gänze zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Die Gutachten wurden in digitaler Form nachgereicht.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
5	14.09.16	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie ge-</p>	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			fahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
6	02.09.16	Avacon AG	<p>Im Verlauf der Karl-Schmidt-Straße und der Schönebecker Straße sind 110-kV-Kabel verlegt. Bei der weiteren Planung beachten Sie bitte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Kabel dürfen nicht überbaut und nicht überpflanzt werden. – Sofern eventuell neu zu planende Grundstückszufahrten die Hochspannungskabeltassen queren, ist zu prüfen, ob nachträgliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Kabel erforderlich werden. <p>Wir bitten um Beteiligung bei der weiteren Planung.</p>	Der Text wurde in die Begründung aufgenommen. Die Avacon AG wird bei der weiteren Planung beteiligt.	Kein Beschluss erforderlich
7	19.09.16	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	<p>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verläuft im Bereich der Sandbreite eine Trinkwasserhauptleitung DN 800 der TWM und somit an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Da unsere Rohrleitung in einer im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sind hier keine Beeinträchtigungen durch die Planung im Vorhabengebiet zu erwarten. Wir weisen darauf hin, dass die Trinkwasserleitung DN 800 derzeit außer Betrieb ist.</p>	Zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
8	20.09.16	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG / Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM	<p><u>Gasversorgung</u> Das Gebiet ist in der Schönebecker Straße mit einer Niederdruck-Gasleitung DN 300 St, erschlossen. Die Versorgung des Objektes ist über einen separaten Netzanschluss mit Anbindung an die vorhandene Niederdruck-Leitung in der Schönebecker Straße technisch möglich. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen (sh. Pkt. „Allgemeine Hinweise“) und zusätzlich das DVGW-Arbeitsblatt G 459/I anzuwenden.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen wasserseitig erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im ge-</p>	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss</p>

		<p>kennzeichneten Planungsgebiet bzw. im angrenzenden Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – VW OD 355 PE (eingezogen in Schutzrohr DN 457), im östlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße – VW OD 140 PE, im östlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße – VW OD 125 PE (zwischen den Grundstücken Schönebecker Straße 54 und 56 endend), im westlichen Straßenbereich der Schönebecker Straße – VW OD 355 PE, im Straßenbereich der Karl-Schmidt-Straße <p>Eine Versorgung des geplanten Objektes ist über einen separaten Netzanschluss mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Schönebecker Straße technisch möglich. Es wird ggf. eine Netzerweiterung der VW OD 125 PE erforderlich sein.</p> <p>Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsplanes beträgt 4,0 bar. Dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p>Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.</p> <p>Unter Pkt. 4.3 Baugrund und Altlasten wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf eine mögliche Kontamination des Bodens hingewiesen. Für die Erschließung sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Es gibt keinerlei Hinweise oder Bedenken seitens der SWM-Wärmeversorgung.</p>	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	---	--	--

		<p><u>Info-Anlagen</u> Das B-Plan-Gebiet ist derzeit nicht mit SWM-Info Anlagen erschlossen. Im Bereich der Schönebecker Straße befindet sich Leitungsbestand der SWM unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich.</p> <p>Sofern das Interesse an einen SWM-Info-Anschluss besteht, ist die MDCC (Hr. Schmidt, Tel. -587 4200) zu kontaktieren.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Folgende Hinweise sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <p><u>Begründung Abschnitt 5.2 Ver- und Entsorgung. Unterpunkt Strom (S. 7)</u> Entsprechend der Dimension des zu versorgenden Objektes, sowie der geplanten Nutzerstruktur kann angenommen werden, dass zur Versorgung eine oder zwei (kundeneigene) Transformatorenstation/-en (Anschluss in 10 kV) erforderlich sind/ werden. Nur unter dieser Voraussetzung ist die derzeit in der Begründung enthaltene Aussage „Die Versorgung des Planungsgebietes kann aus dem vorhandenen Leitungsbestand in der Schönebecker Straße und der Sandbreite erfolgen.“ richtig. Die dafür erforderlichen Standorte sind frühzeitig, möglichst noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, mit uns abzustimmen und als Versorgungsfläche Elektrizität festzusetzen. Auf Grund mangelnder Detailinformationen zur inneren Gliederung ist es unsererseits nicht möglich, Vorschläge zu unterbreiten. Niederspannung (400/230 V) kann nur in begrenztem Umfang in der Sandbreite zur Verfügung gestellt werden. Eine solche Lösung empfiehlt sich auf Grund der geplanten Nutzerstruktur für das südöstliche Eckgebäude. Für den Bau der Zufahrten muss der Leitungsbestand im</p>	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen, Punkt 5.2 der Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Der Standort für die Trafostation wurde im Plan festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Be-</p>
--	--	--	--	--

		<p>Gehwegbereich geschützt und ggf. tiefer gelegt werden. Dies trifft voraussichtlich aber nur auf die nordöstliche Zufahrt zur Schönebecker Straße zu. Bei der Baumbepflanzung entlang der Sandbreite ist der dort befindliche Leitungsbestand zu berücksichtigen. Entsprechender Leitungs- und Wurzelschutz ist vorzusehen.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Die Regenwasserentsorgung im B-Plangebiet ist nach den strategischen Vorstellungen ausgerichtet, denn sie berücksichtigt eine dezentrale Regenwasserentsorgung aller befestigten Flächen durch Versickerung und zusätzlich für die Flächen mit Fahrzeugverkehr eine vorherige Bodenpassage durch Mulden (vgl. Planteil B, Pkt. 1.6). Die Schmutzwasserableitung ist in den KS DN250 Schönebecker Straße vorzunehmen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhan-</p>	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage und Funktion der privaten Abwasserleitung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers wurde mit der MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH geklärt. Die private Leitung ist im Planteil A gekennzeichnet. Diese Leitung wird bis zum Ausbau des öffentlichen Netzes in der Sandbreite erhalten.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung zur Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>schluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	---	--	--

			<p>dener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Der außer Betrieb befindlicher Anlagen bestand kann bei Bedarf in Abstimmung mit unserm Fachbereich Anlagen- und Netzservice zurückgebaut werden. Die ggf. erforderlichen Ansprechpartner entnehmen Sie dem Merkblatt mit der Einholung der Schachtscheine (siehe nachfolgend). Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p> <p>Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, <u>rechtzeitig</u> einzubeziehen.</p> <p>Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordination, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.</p>		
10	07.09.16	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Auf <i>jedem</i> verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte aus meinem Hause ist folgender Quellenvermerk anzubringen: <i>[ALK / 07/2013] @ L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/1 -10159/09</i></p>	Der Vermerk wurde in den Planteil A aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
11	20.09.16	Industrie- und Handelskammer	<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat zum Ziel, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite auszuweisen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass beabsichtigt ist, am Standort einen EDEKA-Markt und einen Drogeriemarktes zu errichten sowie den Norma-Markt vom Standort Alt Salbke zu verlagern. Zudem sind ein Cafe, Dienstleister und sonstige Läden</p>	<p>In der Stellungnahme der IHK wurde kein Bezug auf die Stellungnahmen der GMA vom 18.06.2015 und 17.05.2016 genommen, da diese Stellungnahmen der IHK nicht vorlagen. Diese Stellungnahmen der GMA wurden zur Einbeziehung in die weitere Prüfung nachgereicht. Daraufhin wurde zunächst keine weitere schriftliche Stellungnahme abgegeben. Mündlich wurde erläutert, dass die Bedenken weiterhin bestehen</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>vorgesehen. Dabei sollen zentrenrelevante Sortimente bis 300 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Vor diesem Hintergrund wurde in einer Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten geprüft, ob die geplanten Verkaufsflächen mit den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes vereinbar und welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH erarbeitete Nahversorgungsanalyse untersuchte für den Südosten zwei Standorte. Zum einen den Standort Schönebecker Straße 94 (Netto-Markt) und den Planstandort Schönebecker Straße / Sandbreite.</p> <p>Für den Standort Schönebecker Straße / Sandbreite kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung mit städtebaulichen Auswirkungen verbunden sein wird. Bezugnehmend auf das Magdeburger Märktekonzeptes befindet sich der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wettbewerbssituation der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Unternehmen verschärfen wird. Insbesondere durch die Ansiedlung des Norma-Marktes wird sich der Wettbewerbsdruck auf den im zentralen Versorgungsbereich bestehenden Netto-Markt erhöhen.</p> <p>Die Verlagerung von Norma aus Alt Salbke wird dort eine Lücke in der Nahversorgung hinterlassen. Es ist nicht erkennbar, ob der bisherige Standort des Norma-Marktes mit einer Folgenutzung belegt wird.</p>	<p>bleiben.</p> <p>Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung als Einzelfallentscheidung ist durch das Magdeburger Märktekonzept gedeckt, auch wenn der Standort außerhalb der Grenzen des Nahversorgungsbereiches Buckau liegt. Es ist richtig, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, u.a. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit hat der Stadtrat mit der Drucksache DS041514 abgelehnt, den innerhalb des Nahversorgungsbereiches gelegenen Standort Schönebecker Straße 94 für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln.</p> <p>Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus der Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Le-</p>	
--	--	---	--	--

			<p>Dem Gutachten ist weiterhin zu entnehmen, dass sofern neben der EDEKA-Ansiedlung auch der Norma-Markt am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite realisiert wird, nahezu der gesamte potenzielle Verkaufsflächenzuwachs für den Südosten Magdeburgs auf einem Areal konzentriert werden würde. Dies wird sich auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Südosten der Stadt und deren Entwicklung zweifellos nachteilig auswirken.</p> <p>Daher hält es die IHK Magdeburg für notwendig, den zentralen Versorgungsbereich Schönebecker Straße in seiner Funktion und Zukunftsfähigkeit sowie hinsichtlich seiner planerischen Zielstellung zu prüfen.</p> <p>Dem vorliegenden Vorentwurf stimmt die IHK Magdeburg nicht zu. Die IHK Magdeburg nimmt erst nach Erhalt des Entwurfs abschließend Stellung.</p>	<p>bensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde.</p> <p>Es ist richtig, dass durch den Bebauungsplan der gesamte Verkaufsflächenzuwachs für Südost am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite konzentriert wird. Die Nahversorgung in Fermersleben und Salbke bleibt aber durch bereits ansässige Discounter gesichert.</p> <p>Die Nahversorgungsbereiche Buckau, Fermersleben und Salbke liegen zentral in den jeweiligen Stadtteilen und sollen auch künftig erhalten bleiben. Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.13), wird diesbezüglich eine erneute Begutachtung erfolgen.</p> <p>Die angekündigte abschließende Stellungnahme zum Planentwurf wird in die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage des Satzungsbeschlusses aufgenommen.</p>	
12	19.09.16	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	<p><u>Fachbereich Stromversorgung</u> In unmittelbarer Nähe zum geplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Gleichstrom-, Steuer- und Informationskabelanlagen, Fahrleitungsanlagen sowie Weichensteuerungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht geplant. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebenen Nahverkehrsmitteln können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Als Anlage übergeben wir Ihnen den Bestandsplan zu den Bahnenergieversorgungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG sowie eine Systemzeichnung der</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet.</p>	Kein Beschluss erforderlich

		<p>Mastgründungen der angrenzenden Fahrleitungsmaste. Die Fahrleitungsmaste sind gegen Verschmutzungen und Beschädigungen zu schützen. Bei Schachtungen im Umkreis von 2,00m und Tiefer >1,00m von Fahrleitungsmasten ist die Standsicherheit durch den Antragsteller/ Bauausführenden zu gewährleisten, ggf. sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen und durch den Verursacher zu veranlassen und zu tragen.</p> <p>An dem Fahrleitungsmast 034 057 befinden sich Schalteinrichtungen die nach Errichtung oder Neubau eines Gebäudes nicht durch Personen erreicht werden dürfen bzw. gegen direktes Berühren zu schützen sind.</p> <p>Bei der weiteren Planung ist der Fachbereich Stromversorgung vor Planungsbeginn mit einzubeziehen.</p> <p>Unter Beachtung der Anmerkungen, Hinweise und Anforderungen zum Bebauungsplan wird dieser durch den Bereich Stromversorgung bestätigt.</p> <p><u>Fachbereich Bau</u> Dem Bebauungsplan kann durch den Bereich Bau zugestimmt werden. Es dürfen keine Anlagen der MVB verändert werden.</p> <p><u>Fachbereich Datenverarbeitung</u> Im geplanten Bereich befinden sich keine Anlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG/ Datenverarbeitung.</p> <p><u>Abteilung Verkehr / Betriebsleiter</u> Das Einkaufszentrum wird zusätzlichen Verkehr in der Schönebecker Straße generieren. Hierzu soll zur Erschließung ein zusätzlicher LSA-Knoten an der nördlichen Einfahrt entstehen. Ein Linkseinbiegen aus Richtung Süden ist nicht vorgesehen, jedoch kann dies aufgrund des straßenbündigen Bahnkörpers nicht verhindert werden, daher ist davon auszugehen, dass Pkw verkehrswidrig diese Einfahrt aus Richtung Süden nutzen werden und damit zu Behinderungen sowie sicherheitskritischen Fahrmanövern gegenüber der Straßenbahn führen werden. Es ist daher die Straßenraumaufteilung dahingehend</p>	<p>Der Hinweis wird bei der Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung. Für den Linksabbieger von Süden zum geplanten Nahversorgungszentrum, der maximal 45 Kfz/h erreicht, stehen zwei Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung. Dabei ist eine Anfahrt von Alt Fermersleben über den Schanzenweg und die Hettstedter Straße oder direkt von der Schönebecker Straße in die Sandbreite möglich. Falls alle Linksabbieger von Süden den direkten Weg wählen, sind das max. zwei zusätzliche Linksabbieger pro Umlauf. Das sollte zu keiner signifikanten Ver-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	---	--

			<p>anzupassen, dass ein sicheres Linksabbiegen ohne Behinderung der Straßenbahn in beiden Richtungen möglich wird. An diesem neuen Knoten ist eine vollständige Bevorrechtigung der Straßenbahn zu gewährleisten. Eine reguläre Einfahrt aus Richtung Süden ist über den vorhandenen LSA-geregelten Knoten vorgesehen. Das Linksabbiegen ist dabei auf dem Gleis stadteinwärts angeordnet. Dies wird zukünftig aufgrund der starken Verkehrsbelastung entlang der Schönebecker Straße zu erheblichen Behinderungen des Straßenbahnverkehrs führen. Dies entspricht nicht den Zielen des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) sowie des Nahverkehrsplans und wird daher abgelehnt. Es muss eine Lösung gefunden werden, bei der die Straßenbahn in beiden Richtungen nicht behindert wird. Es ist eine vollständige Bevorrechtigung der Straßenbahn zu gewährleisten.</p> <p>In der Sandbreite befindet sich ein besonderer Bahnkörper in Seitenlage in Fahrtrichtung West. Dieser darf nicht aufgehoben werden.</p> <p>Die Haltestellen in der Schönebecker Straße sind nicht barrierefrei ausgebaut. Hierzu wird im vorliegenden B-Plan-Entwurf kein Bezug genommen. Das PBefG fordert ab 2022 die Gewährleistung eines barrierefreien ÖPNV. Daher ist die Anordnung von barrierefreien Haltestellen im B-Plan umzusetzen.</p> <p>Der Abschnitt 7.3 enthält Fehler und ist zu überarbeiten.</p>	<p>änderung der vorhandenen Situation führen. Die im Bereich der Wendeschleife vorhandene Situation in der Schönebecker Straße liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 und war auch nicht Bestandteil der verkehrstechnischen Untersuchung, die für das Vorhaben erforderlich war. Durch die Zeitinselschaltung an der Haltestelle „Neue Straße“, die keine Vorbeifahrt an dort haltenden, stadtauswärtigen Straßenbahnen zulässt, ist die Wahrscheinlichkeit eines auf dem Gleis wartenden Linksabbiegers zum SKET-Gelände äußerst gering, zumal aus Koordinierungsgründen immer ein signaltechnischer Nachlauf für diesen auf dem stadtauswärtigen Gleis fahrenden Verkehrsstrom gegeben ist. Die Berechnungen gingen außerdem davon aus, dass der Geradeausverkehr in beiden Richtungen der Schönebecker Straße nur einstreifig neben den Straßenbahngleisen geführt wird. Ein verkehrswidriges Verhalten von Verkehrsteilnehmern kann grundsätzlich nicht Grundlage von Planungen sein. Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde.</p> <p>Die vorhandene Verkehrssituation und Einbahnstraßenregelung in der Sandbreite im Bereich der Wendeschleife wird nicht verändert (siehe auch Punkt 7.3), so dass sich keine Einschränkungen für den Betriebsablauf der MVB ergeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Barrierefreiheit von Haltestellen des ÖPNV liegt in der Verantwortung der MVB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 steht einem barrierefreien Ausbau der Straßenbahnhaltestellen nicht entgegen.</p> <p>Der Abschnitt 7.3 der Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
13	15.09.16	Umweltamt Untere Abfallbehörde	Die untere Abfallbehörde stimmt den Ausführungen und Festsetzung zur „privaten Grünfläche Nr. 3“ im vorliegenden Vorentwurf nicht zu.	In einem Abstimmungsgespräch am 22.09.2016 wurden die Rahmenbedingungen für die Zustimmung der Unteren Abfallbehörde abgeklärt.	

		<p>Begründung Nach dem vorliegenden Vorentwurf soll hier Bodenmaterial, das als Aushubmaterial der Baumaßnahmen im B-Plangebiet anfällt, bis zur Verwertungsklasse Z2 der LAGA einfach aufgehaldet werden. Weiterhin soll die gesamte Fläche Nr. 3 der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen dienen.</p> <p>Gemäß der - hier auch angeführten LAGA M20 - ist die Verwertung von Bodenmaterial Z 2 nur als eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in technischen Bauwerken zulässig. Als zulässige Verwertungsmaßnahme werden u.a. der Einbau in einen Lärm- bzw. Sichtschutzwall genannt. Voraussetzung ist die Einhaltung der konkreten technischen Sicherungsmaßnahmen, die in der LAGA TR 20, Teil II, 1.2 Boden (TR Boden) aufgeführt sind (vgl. Pkt 1.2.3.3), u.a. die Abdeckung mit einer speziell definierten Dichtungs- und darüber einer Rekultivierungsschicht und abschließend einer Begrünung. Ausdrücklich soll damit der Transport von Schadstoffen in den Untergrund und das Grundwasser verhindert werden. Dies steht somit im Widerspruch zur Versickerungsvorgabe für die gesamte Fläche 3.</p> <p>Die Versickerung im Bereich eines Lärm- bzw. Sichtschuttwalles ist im B-Plan vielmehr auszuschließen. Es sollte somit geprüft werden, ob aus stadtplanerischer Sicht hier ein Lärm- bzw. Sichtschutzwall festgesetzt werden kann. Ist dies der Fall, sind die konkreten Vorgaben der LAGA TR 20 an dessen Errichtung mit in den B-Plan aufzunehmen. Ist dies nicht der Fall, ist das anfallende Aushubmaterial, entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen, vom Standort zu entsorgen (Verwertung bzw. Beseitigung). Die Versickerung im Bereich eines Lärm- bzw. Sichtschuttwalles ist im B-Plan auszuschließen.</p> <p>Hinweis: Festgesetzt werden sollte im B-Plan weiterhin:</p>	<p>Durch die gemäß LAGA zu erfüllenden Sicherungsmaßnahmen, insbesondere die erforderliche Bodenabdeckung entstehen so hohe Kosten für die geplante Verwertung auf dem Grundstück, dass die Entsorgung kostengünstiger wird. Da derzeit keine Nutzung für die zur Verwertung vorgesehenen Flächen absehbar ist, wurde die Fläche insgesamt aus dem Planentwurf/Vorhaben- und Erschließungsplan ausgegliedert. Auf die Verwertung von Bodenaushub auf dem Grundstück wird verzichtet. Der Bodenaushub ist generell fachgerecht zu entsorgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in Planteil B aufgenommen. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde am 16.11.16 über das geänderte Konzept des Vorhabenträgers informiert. Die weitere Prüfung erfolgt zum Planentwurf im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Der Bodenaushub ist generell fachgerecht zu entsorgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in Planteil B aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
--	--	---	--	--

		<p>1. Der Bauherr ist als Besitzer der bei dem Vorhaben anfallenden Abfälle verpflichtet, diese entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu beseitigen. Dabei hat die Verwertung der Abfälle immer Vorrang vor deren Beseitigung. Alle anfallenden Abfälle sind gem. der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung AW) zu deklarieren, zu sortieren und entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen in dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten bzw. zu beseitigen.</p> <p>2. Beim Wiedereinbau von angefallenem Bodenaushub bzw. beim Einbau von Fremdmaterial (Boden bzw. Recyclingmaterial) sind die Anforderungen der LAGA TR 201) einzuhalten. (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - jeweils aktueller Stand der einzelnen Teile) <i>Begründung:</i> Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die Verwertung von Abfällen gem. § 7 KrWG ordnungsgemäß und schadlos erfolgt. Eine Verwertung erfolgt schadlos, wenn nach der Beschaffenheit der Abfälle, dem Ausmaß der Verunreinigung und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit liegt gem. § 15 KrWG insbesondere dann vor, wenn Gewässer und Boden schädlich beeinflusst werden. Die LAGATR 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen wurde mit Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 24.03.2006 in den abfallrechtlichen Vollzug im Land Sachsen Anhalt eingeführt (vgl. dazu Rundverfügung 05/2006).</p>	<p>Es wird keine Verwertung auf dem Grundstück mehr vorgesehen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
15.09.16	Untere Naturschutzbehörde	<p>Die Stellungnahme ergeht unter dem grundsätzlichen Vorbehalt von Änderungen nach Vorlage der noch in Arbeit befindlichen faunistischen Untersuchungen. Bereits jetzt wird jedoch in Bezug auf die grünordnerischen Festsetzung folgendes angeregt: 1. Die private Grünfläche 2 sollte für Maßnahmen zum Schutz</p>	<p>Die Grünfläche 2 wird in Abstimmung mit der Unteren Natur-</p>	<p>Der Stel-</p>

		<p>bzw. zur Wiederherstellung von Lebensräumen der vorhandenen Brutvogelarten genutzt werden (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern).</p> <p>2. Die private Grünfläche 3 sollte für Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung von Lebensräumen der vorgefundenen Offenlandarten (Ödlandschrecke, Sandschrecke, Feldhase) genutzt werden.</p> <p>3. Das Rauchschwalbenvorkommen bedarf einer besonderen Betrachtung. Insbesondere sollten Anstrengungen zu seiner Erhaltung oder einer Ansiedlung an anderer Stelle im Plangebiet unternommen werden.</p> <p>Begründung: Die private Grünfläche 2 weist bereits im Bestand einen erheblichen Anteil von Gehölzflächen auf. Die Herrichtung der Fläche als Lebensraum für die Offenlandarten wie es der Umweltbericht fachlich korrekt vorsieht, würde die nahezu komplette Beseitigung dieser Gehölze erfordern. Angesichts der Möglichkeiten, die durch die Herstellung der privaten Grünfläche 3 bestehen, nämlich wie ebenfalls im Umweltbericht dargestellt der Herstellung von Rohbodenflächen, erscheint es sinnvoller, die Flächenzuordnung wie angeregt vorzunehmen. Für das Rauchschwalbenvorkommen gilt das Verbot der Beseitigung ihrer Niststätten aus § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte nach ihrer Beseitigung nicht weiter erfüllt wird. Niststätten der Rauchschwalbe stellen im innerstädtischen Bereich eine große Seltenheit dar, die lokale Population würde durch eine Beseitigung schwer geschädigt, wenn nicht sogar erlöschen. Dies gilt es durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.</p>	<p>schutzbehörde umgestaltet, sodass auch für die Brutvögel weiterhin ein Lebensraum erhalten bleibt (ca. 2000 m²).</p> <p>Der Lebensraum für die Offenlandarten muss auf der Grünfläche 2 verbleiben, da die Grünfläche 3 aufgrund des geänderten Konzeptes des Vorhabenträgers zum Umgang mit dem Bodenaushub nicht mehr im Planentwurf/Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist (s. Abwägung Untere Abfallbehörde).</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde in Planteil B aufgenommen (Anbringung von 3 Nistkästen für Rauchschwalben in 300 m Umfeld).</p>	<p>lungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
15.09.16	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Das Plangebiet ist eine Teilfläche des <i>Altstandortes</i> „SKET-Ostgelände“ (Flächen-Nummer 610 a; DBA 800152) der im Altlastenkataster der Stadt Magdeburg erfasst ist Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit folgenden Auflagen,</p>	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

		<p>die im Planteil B, textliche Festsetzungen, aufzunehmen sind, zugestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Grundwassersituation des Altstandortes wird durch ein Monitoring überwacht. Innerhalb des Geländes des Planungsgebietes befinden sich <i>zwei</i> Grundwassermessstellen (Korrektur von Punkt 4.4 der Begründung zum Vorentwurf), die als Überwachungseinrichtung benötigt werden. Sie sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen. 2. Die untere Bodenschutzbehörde behält sich mit fortschreitendem Kenntnisstand die Möglichkeit der Anordnung von Maßnahmen der Gefahrenabwehr vor. 	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in Planteil B aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
07.09.16	Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt o. g. Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Begründung zum B-Plan Ergänzung des Punktes 5.2 Ver- und Entsorgung - Versickerung von Niederschlagswasser. Die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen 2. Begründung zum B-Plan sowie Punkt 1.6 Planteil B Textliche Festsetzungen Punkt 1.6 Private Grünflächen ... Private Grünfläche Nr. 3 Ergänzung Satz 2: Die Grünfläche dient weiterhin der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen <i>sowie der Dachflächen</i> (siehe dazu Beschreibung Punkt 5.2 Versickerung von Niederschlagswasser der Begründung). Satz 3 ist missverständlich und sollte nur für die Aufschüttung gelten. Denn für die Errichtung von Versickerungsanlagen ist in deren hydraulischem Einflussbereich nur unbelasteter Boden einzubringen. Ein Auswaschen von evtl. Schadstoffen in das Grundwasser ist auszuschließen. 	<p>Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Eine Änderung ist nicht erforderlich, da die Grünfläche 3 nicht mehr im Planentwurf/Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist.</p>	Kein Beschluss erforderlich

	13.09.16	Untere Immissionsschutzbehörde	Hinweis zur Aufschüttung Pkt. 6 Grünflächen 3 Die beabsichtigte Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen länger als ein Jahr bedarf einer Genehmigung nach dem BImSchG, da derartige Anlagen unter Ziff. 8.14 ff des Anhanges 1 der 4. BImSchV fallen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die eingelagerten Stoffe dem Kreislaufwirtschaftsgesetz unterliegen. Zuständige Behörde für derartige Lagerungen ist das Landesverwaltungsamt, Referat 402.	Die im Vorentwurf enthaltene Grünfläche 3 ist nicht mehr im Planentwurf/Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Es wird keine Verwertung des Bodenaushubs auf dem Grundstück mehr vorgesehen.	Kein Beschluss erforderlich
14	01.09.16	Untere Denkmalschutzbehörde	Von der unteren Denkmalschutzbehörde wird folgender Hinweis gegeben: Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine <i>gesetzliche Meldefrist</i> bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Grabungsstützpunkt Heyrothsberge Berliner Str. 25 39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/699824 Mobil: 0172/3296150. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen	Ein entsprechender Text wurde unter Hinweisen in Planteil B aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
15	05.09.16	Behinderterbeauftragter	Da es um die Errichtung von großflächigem Einzelhandel geht, sind die Belange von mobilitätseingeschränkten Menschen bzw. Menschen mit Behinderungen betroffen. Das Vorhaben muss vollinhaltlich unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 ausgeführt werden. Auf folgende Aspekte wird hingewiesen: <i>1. Verkehrsmäßige Erschließung</i> Die Haltestellen des ÖPNV sind in der Schönebecker Straße bisher weitgehend nicht barrierefrei ausgebaut. Eine Ausnahme ist die Neue Straße (stadteinwärts). Für die Funktion der	Der behindertengerechte Ausbau der Haltestellen liegt im Aufgabenbereich der MVB. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen	Kein Beschluss erforderlich

		<p>Maßnahme ist eine volle Barrierefreiheit von mindestens einer Haltestellenanlage in beiden Richtungen barrierefrei gemäß des im Entwurf vorliegenden Magdeburger Standards herzustellen. Gleiches gilt für die Wendeschleife in der Sandbreite. Dies betrifft derzeit die Linien 2 und 8 (nicht 1 und 10!). Die Querung der Schönebecker Straße am nordöstlichen Zugang der Halle muss mit Lichtsignalanlagen gesichert werden, die mit akustischer Signalisierung für Blinde und Sehbehinderte sowie mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 (bzw. MD-Standard) ausgestattet sein müssen. Damit muss der Zugang zu den Haltestellen gesichert und akustisch signalisiert möglich sein.</p> <p>Die Zugänge für Fußgänger müssen so gestaltet und befestigt sein, dass sie für Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht und erschütterungsarm sowie geschützt vor dem MIV und dem ruhenden Verkehr befahrbar sind. Auf Borde sollte verzichtet werden, Abgrenzungen sollten durch geeignete Oberflächenstrukturen bzw. Grünstreifen erreicht werden.</p> <p><i>2. Stellplätze</i> Es sind möglichst 3 % der Stellplätze als Behindertenstellplätze gemäß DIN 18040-1 in Eingangsnähe auszugestalten</p> <p><i>3. Gebäudeausstattung</i> Bei der Gestaltung der Märkte in der Halle ist auf ausreichende Bewegungsflächen gemäß DIN 18040-1 zu achten. Sanitäre Einrichtungen müssen auch für Menschen mit Behinderungen geeignet sein. Im südlichen Kopfbau, der für Büronutzung u.a. gedacht ist, ist ein behindertengeeigneter Aufzug erforderlich.</p>	<p>verhindern den Ausbau nicht.</p> <p>Es ist eine Ampelanlage vorgesehen, die konkrete Ausstattung betrifft nicht den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregung wird bei der Bauantragsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird bei der Bauantragsplanung berücksichtigt.</p>	
--	--	---	--	--