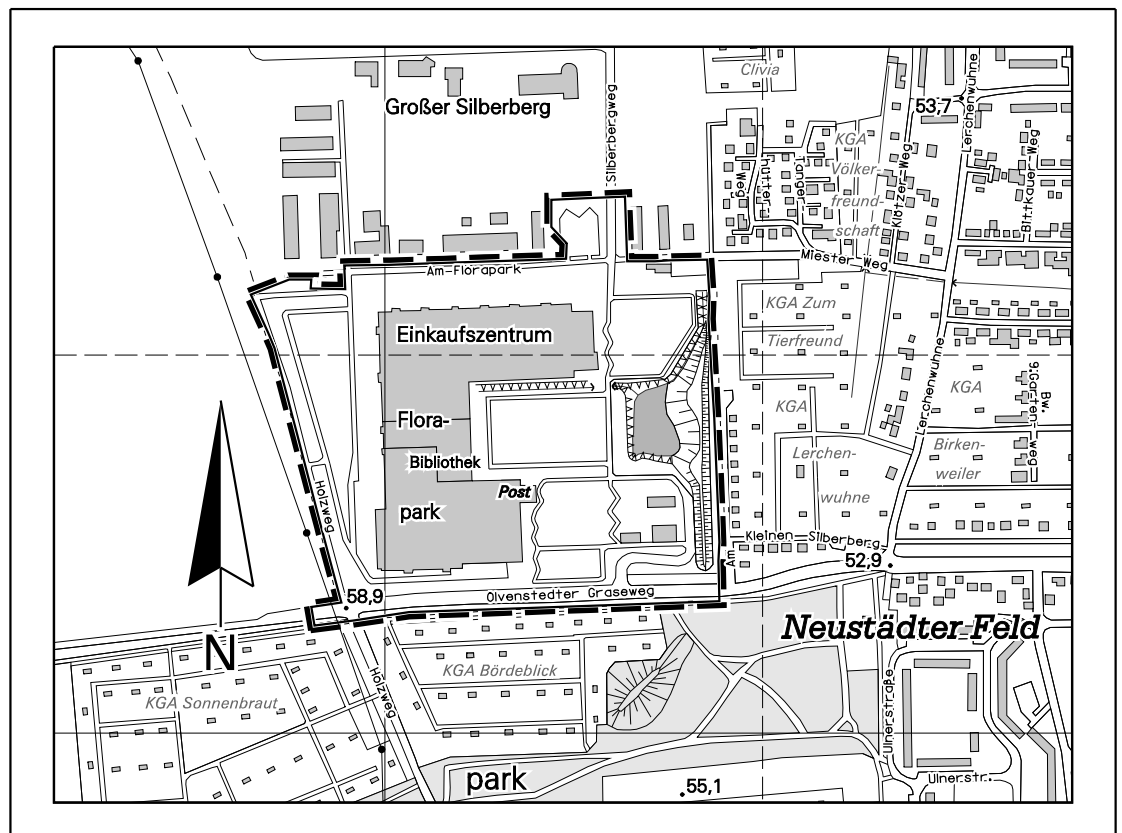


Behandlung der Stellungnahmen zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRISEWEG

Stand: Februar 2011



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 02/2011

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs beteiligt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 41 vom 11.12.08 (Volksstimme 12.12.09). Die öffentliche Auslegung fand statt vom 16.01.09 bis zum 16.02.09. Das Centermanagement des Floraparkes wurde außerdem durch Schreiben vom 11.12.08 direkt informiert. Im Rahmen dieser Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde beteiligt mit Schreiben vom 12.12.08 mit Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.02.09. Im Rahmen dieser Beteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH Magdeburg
Untere Denkmalschutzbehörde
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeauftragter

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	09.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
2	09.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
3	09.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	09.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde

5	09.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	09.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	20.02.09	Regionale Planungsgemeinschaft
8	09.01.09	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	30.01.09	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
10	05.02.09	Industrie- und Handelskammer
11	19.12.09	Handwerkskammer
12	14.01.09	Untere Naturschutzbehörde
13	14.01.09	Untere Immissionsschutzbehörde
14	12.01.09	Untere Bauaufsichtsbehörde
15	19.01.09	Untere Straßenverkehrsbehörde

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	24.02.09	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung	<p><u>Landesplanerische Feststellung</u> Nach Durchsicht der Unterlagen zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ der Landeshauptstadt Magdeburg wird festgestellt, dass die raumbedeutsame Planung in der vorgelegten Fassung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist.</p> <p><u>Begründung der landesplanerischen Feststellung:</u> Der Landesentwicklungsplan (LEP LSA) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden in den Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt. Dabei</p>	<p>Die landesplanerische Feststellung war Anlass zur Änderung der Planung und Erarbeitung eines zweiten Entwurfs. Dabei wurde der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes weitgehend gefolgt wird.</p> <p>Die Begründung der landesplanerischen Feststellung wurde zur Kenntnis genommen und ausgewertet.</p>	Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

		<p>(noch Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung)</p>	<p>sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt.</p> <p>Danach wurde der Landeshauptstadt Magdeburg im System der zentralen Orte die Funktion eines Oberzentrums zugeordnet. Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig auch zur Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch die Schaffung von Standortvoraussetzungen u.a. für die Entwicklung von innerstädtischem Einzelhandel eingesetzt werden.</p> <p>Der vorgelegte Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes trifft ausschließlich Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des bestehenden Einkaufszentrums „Flora-Park“ der Landeshauptstadt Magdeburg.</p> <p>Entsprechend der Begründung sei die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 sinnvoll und städtebaulich erforderlich, um sowohl die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Florapark zu würdigen und andererseits den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin nachhaltig zu sichern.</p> <p>In der Begründung zur Änderung wird festgestellt, dass der Flora-Park die an ein Sondergebiet mit Teilfunktion eines Stadtteilzentrums gebundenen Aufgaben bereits heute mehr als erfüllt. Entsprechend des gegenwärtigen Belegungsstandes des Flora-Parks ist zu konstatieren, dass die vorhandenen Ladenflächen fast vollständig ausgelastet sind.</p> <p>Am 14.02.2008 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg das aktualisierte Magdeburger Märktekonzept mit Stand 2007 als Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Dabei werden im neuen dreistufigen Standortkonzept, welches die Magdeburger Innenstadt, Stadtteilzentren bzw. Sondergebiete mit Teilfunktion von Stadtteilzentren sowie Nahversorgungsbereiche enthält, als Größenordnung für die Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs ca. 15.000 Einwohner für</p>		
--	--	---	---	--	--

		<p>(noch Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung)</p>	<p>Stadtteilzentren angesetzt. In der Begründung zur vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 wird das Kerneinzugsgebiet des Flora-Parks mit 280.000 Einwohnern aus Magdeburg sowie den angrenzenden Landkreisen angegeben. Somit besitzt der Florapark eine überregionale Ausstrahlung. Mit der geplanten Festsetzung von insgesamt max. 60.000 m² Verkaufsraumfläche ist eine Erhöhung der bisher festgesetzten Verkaufsraumfläche von 58.700 m² um 1.300 m² verbunden. Der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten soll nunmehr bei max. 25.500 m² festgesetzt werden. Eine Feinsteuerung der künftig zulässigen zentrenrelevanten Sortimente über die textliche Festsetzung 1.2. entsprechend erfolgt nicht. Als zentrenrelevante Sortimente gelten entsprechend der geplanten Festsetzung 1.2. des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ die nachfolgend aufgeführten Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel Drogerie-, Apotheken- und Sanitätswaren Blumen und Pflanzen Bücher, Spielwaren, Geschenkartikel, Papier Bekleidung, Schuhe, Sportartikel Elektrowaren Musikalien, Antiquitäten, Kunst Schmuck, Uhren Diese Sortimentsbezeichnungen weichen von dem im Magdeburger Märktekonzept aufgeführten Sortimentskatalog ab. Ursprünglich war im Bebauungsplan Nr. 111-2 die Verkaufsraumfläche für zentrenrelevante Sortimente mit 17.700 m² bestimmt. Über erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Anteil der Verkaufsraumfläche für zentrenrelevante Sortimente bereits eine Fläche von 23.430 m² erreicht. Die geplante Festsetzung von max. 25.500 m² bedeutet eine weitere Erhöhung des Anteils an zentrenrelevanten Sortimenten von 2.070 m² gegenüber dem Bestand und sogar eine Erhöhung von 7.800 m² gegenüber der geltenden Festsetzung.</p>	<p>Im zweiten Entwurf zum B-Plan wurde keine Veränderung der Gesamtfläche des zulässigen Einzelhandels gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Es ist bei der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 58.700 m² geblieben.</p> <p>Die Festsetzungen des zweiten Entwurfs zu den zentrenrelevanten Sortimente entsprechen dem Sortimentskatalog des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Es ist im zweiten Entwurf zum B-Plan die Zusammenfassung der jeweils zulässigen Einzelsortimente wie im ersten Entwurf beibehalten worden, allerdings wurde der Spielraum zur Erhöhung deutlich reduziert. Es wurden gegenüber dem genehmigten Betriebszustand mit 23.430 m² Verkaufs-</p>	
--	--	---	--	---	--

		<p>(noch Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung)</p>	<p>Das ursprünglich mit 4.000 m² Verkaufsraumfläche festgesetzte Sortiment „Schuhe, Bekleidung, <u>Sportartikel</u>“, welches über Befreiungen inzwischen eine vorhandene Fläche von 8.630 m² umfasst, soll künftig über die Festsetzung „Bekleidung, Schuhe und <u>Zubehör</u>“ (wobei der Begriff „Zubehör“ nicht bestimmt ist) mit max. 9.000 m² geregelt werden. Die bedeutet gegenüber dem „status quo“ eine Erhöhung von 370 m². Weitere Flächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente werden nicht vorgenommen. Darüber hinaus werden auch keine Festsetzungen für nicht zentrenrelevante Sortimente getroffen. Die vorhandenen Anteile für Baumarkt und Möbel liegen entsprechend der in der Begründung aufgeführten Tabelle bei insgesamt bei 20.500 m². Werden die künftige Gesamtverkaufsfläche von max. 60.000 m² und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von max. 25.500 m² miteinander verglichen, so ergibt sich eine verbleibende Differenz von 34.500 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente. Das bedeutet eine Erweiterungsmöglichkeit des Anteils an nicht zentrenrelevanten Sortimenten von 14.000 m² gegenüber dem Bestand, für den sich ein Bedarf gegenwärtig nicht nachvollziehen lässt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten der im Flora-Park ansässigen Fachmärkte Möbelmarkt „Roller“ bzw. Bau- und Gartenmarkt „Toom“ entsprechend der üblichen Konzepte dieser</p>	<p>fläche lediglich zusätzliche 570 m² gestattet mit nunmehr max. 24.000 m² Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente insgesamt. Die Größenordnung dieses Spielraums (2,4 % der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente) ist gegenüber dem genehmigten Betriebszustand von untergeordneter Größe, so dass eine Gefährdung des Innenstadthandels im Sinne der Bedenken des Landesverwaltungsamtes damit praktisch ausgeschlossen wird. Dies wird noch unterstützt durch die Einschränkung des für die Innenstadt besonders sensiblen Sortiments Bekleidung, Schuhe, Sport auf 8.700 m² Verkaufsfläche und damit nur 70 m² Erhöhung (0,8 %) gegenüber dem genehmigten Betriebszustand. Die Bewertung der geplanten Bebauungsplanänderung gegenüber den ursprünglichen Festsetzung wird insofern als nachrangig bewertet, als der genehmigte Betriebszustand von maßgeblicher Bedeutung ist. Würden die zukünftigen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes unterhalb der Größe des genehmigten Betriebszustandes liegen, würde dies Entschädigungsansprüche seitens des Floraparkes begründen. Dies kann nicht Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg bei dieser Bebauungsplanänderung sein.</p> <p>Die Randsortimente dieser Unternehmen wurden auch bei der Bestandserfassung (Aufmessung) nicht mit erhoben. Diese Randsortimente sind in allen Bau- und</p>	
--	--	---	---	--	--

		<p>(noch Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung)</p>	<p>Märkte jeweils weit mehr als 10% beträgt. Der Anteil dieser zentrenrelevanten Sortimente ist durch die geplante Festsetzung Ziffer 1.2. des Bebauungsplanes Nr. 111-2 nicht gedeckt. Somit ist davon auszugehen, dass innerhalb des Spielraumes zwischen den 25.500 m² für zentrenrelevante Sortimente bis zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Rahmen der Nutzung durch die Fachmärkte Möbel und Baumarkt ein nicht unerheblicher Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten geführt wird, der ebenfalls zu berücksichtigen ist. Ein Nachweis darüber, inwieweit mit der Begrenzung auf max. 25.500 m² zentrenrelevante Sortimente und davon max. 9.000 m² für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Zubehör der Schutz der Magdeburger Innenstadt und die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung erreicht wird, liegt nicht vor. Es mangelt der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes darüber hinaus an der Berücksichtigung der zentrenrelevanten Randsortimente für Möbel- sowie Bau- und Gartenmärkte. Durch die fehlende Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen-größen für zentrenrelevante Sortimente innerhalb des bestehenden Einkaufszentrums Flora-Park in der geplante Festsetzung Nr. 1.2. erscheint die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungs-planes Nr.111-2 „Olvenstedter Graseweg“ nicht geeignet, die zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magde-burg nachhaltig zu sichern und zu schützen, da bis auf die Fest-setzung für Bekleidung, Schuhe und Zubehör eine völlig freie Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb der entsprechenden Verkaufsraumfläche von max. 25.500 m² ermöglicht wird. Auch die Erhöhung der Verkaufsraumfläche für das zentrenrelevante Sortiment Beklei-dung, Schuhe und Zubehör um weitere 370 m² gegenüber dem Bestand bietet die Möglichkeit, weitere Einzelhandelsbetriebe dieses Sortimentsbereiches im Einkaufszentrum Flora-Park an-zusiedeln. Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellung-nahme habe ich eine Abstimmung mit der für die Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg verantwortlichen</p>	<p>Gartenmärkten bzw. Möbelmärkten gängi-ge Praxis und durch die zuständigen Ge-nehmigungsbehörden auch kaum zu kon-trollieren, da diese Sortimente einem ständigen meist saisonalen Wechsel un-terliegen. Insbesondere die derzeit im Florapark ansässigen derartigen Betriebe handeln in Preis- und Qualitätssegmenten, welche keine Konkurrenz zum typischerweise höherwertigen Innenstadthandel bilden. Im Ergebnis der Stellungnahme des Landes-verwaltungsamtes wurde in die textliche Festsetzung 1.2. eine diesbezüglich er-gänzende Festsetzung aufgenommen, welche für zukünftige Neuansiedlungen begrenzende Regelungen enthält.</p>	
--	--	---	--	--	--

		(noch Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung)	<p>Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg geführt.</p> <p>Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg geht der Landeshauptstadt Magdeburg auf gesondertem Wege direkt zu.</p> <p>Seitens der oberen Landesplanungsbehörde wird die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“ in der vorliegenden Form abgelehnt.</p>		
--	--	--	--	--	--