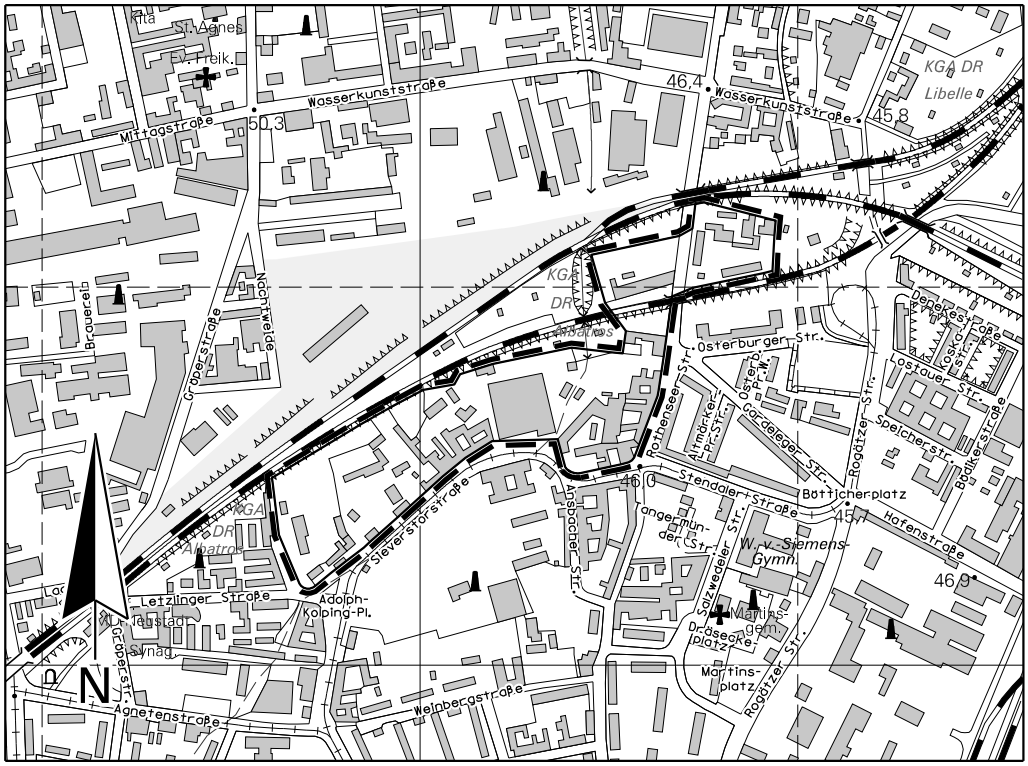
Landeshauptstadt Magdeburg

DS0340/12 Anlage 1

Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 174-4 NÖRDLICH SIEVERSTORSTRASSE

Stand: September 2012



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 Stadtkartenauszuges: 08/2012

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Bebauungsplanaufstellung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg wurden mit Schreiben vom 16.09.2009 und mit der Bitte um Stellungnahme zum Entwurf des B-PPlanes bis zum 19.10.2010 beteiligt.

1.1 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme:

Lfd. Nr.	Behörde, Träger
1	BVVG Bodenverwertungs- u. Verwaltungs GmbH

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

Lfd. Nr.	Schreiben vom...	Behörde, Träger
1	19.10.2010	Landesverwaltungsamt, Obere Landesplanungsbehörde/ Ref. 309
2	19.10.2010	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr/ Ref. 307
3	19.10.2010	Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft/ Ref. 404
4	19.10.2010	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde/ Ref. 407
5	18.10.2010	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
6	29.09.2010	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
7	14.10.2010	Industrie- u. Handelskammer Magdeburg
8	30.09.2010	Umweltamt/ Untere Naturschutzbehörde
9	13.10.2010	Umweltamt/ Untere Immissionsschutzbehörde
10	12.10.2010	Untere Straßenverkehrsbehörde

1.3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen und Hinweise mitgeteilt haben

Lfd. Nr.	Behörde, Träger mit Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	Landesverwaltungs-amt Sachsen-Anhalt, Obere Abfall- und Bodenschutzbehör-de/ Referat 401 Schreiben vom 19.10.2010	Belange der oberen Abfallbehörde werden nicht berührt Hinweise: Es sind 3 Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt: TGA-Gelände, Gelände Komplexbau MD und Komplexbau Sieverstorstraße. Die bei (Tief-)Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG,§§ 41 –43 und 45) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Abfall- u. Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft nur Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB handelt, erfolgt keine Kennzeichnung der Altlasten. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgt die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde.	Kein Beschluss erforderlich
2	Landesverwaltungs-amt Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde/ Referat 402 Schreiben vom 19.10.2010	Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Bedenken. Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Anlage, welche dem Anhang der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterfällt und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Dabei handelt es sich um eine Flüssiggaslagerung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der lediglich Festsetzungen zur Regelung von zentrenrelevantem Einzelhandel trifft, findet der Immissionsschutz im Plan keinen Niederschlag. Der Immissionsschutz wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.	Kein Beschluss erforderlich
3	Landesverwaltungs-amt Sachsen-Anhalt Obere Behörde für Abwasser/ Referat 405	Hinweise: Das Schmutzwasser ist über die Kanalisation der Abwassergesellschaft Magdeburg abzuleiten. Zum Niederschlagswasser sollten folgende Punkte beachtet werden: Der Niederschlagswasserabfluss sollte durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Einleitung von Niederschlags-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sind diese Belange jedoch nicht relevant, da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden.	Kein Beschluss erforderlich

	Schreiben vom 19.10.2010	wasser in das Grundwasser bzw. in Oberflächengewässer sind erlaubnisbedürftig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.		
4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schreiben vom 30.09.2010	Zur Planung selbst gibt es keine Bedenken oder Anregungen. Hinweis: Zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf sämtlichen verwendeten Liegenschaftskarten folgender Quellvermerk anzubringen: „[Geobasisdaten / 06/2010]© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der aktualisierten Plangrundlage ist der korrekte Quellvermerk für die Liegenschaftskarte enthalten.	Kein Beschluss erforderlich
5	Handwerkskammer Magdeburg Schreiben vom: 22.10.2010	Zur Planung bestehen keine Bedenken. Hinweis: Es wird darauf verwiesen, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz eventuell ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, dass sie in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Bestandsschutz und die Erschließung von Handwerksbetrieben vorgenommen. Der Bebauungsplan modifiziert zukünftig lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gem. § 9 Abs. 2a BauGB mit dem Primärziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Handwerksbetriebe sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Neuansiedlung nur dann betroffen, wenn dem jeweiligen Betrieb eine Verkaufsstätte als eigenständiger Nebenbetrieb hinzutritt, in der Waren des zentrenrelevanten Sortiments, auch an den Endverbraucher, veräußert werden. Diesem Belang wird mit der Aufnahme der sog. „Handwerkerregelung“, als Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss, in die Festsetzungen des B-Planes entsprochen.	Kein Beschluss erforderlich

6	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 14.10.2010	Hinweise: Im B-Plan sind hinsichtlich einzutragender Kulturdenkmale nachstehend aufgeführte Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen. Entsprechende Änderungshinweise sind auf dem Plan einzutragen: Bei den aufzunehmenden Kulturdenkmalen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA handelt es sich um: Sieverstorstraße 40, Sieverstorstraße 41, Sieverstorstraße 42, Sieverstorstraße 43, Sieverstorstraße 51. Sämtliche Veränderungen an einem Kulturdenkmal unterliegen gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist dieser Belang jedoch nicht relevant, da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden. Änderungen und Ergänzungen an den Kulturdenkmalen sind in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gilt unabhängig und übergeordnet zu diesem Plan.	Kein Beschluss erforderlich
7	Umweltamt/ Untere Wasserbehörde Schreiben vom 14.10.2010	Es wird dem B-Plan unter Beachtung folgender Hinweise zugestimmt: Innerhalb des B-Plan-Gebietes verläuft die Schrote teilweise unterirdisch und wechselt auf dem ehemaligen Gelände der TGA in den oberirdischen Verlauf. Sollten im Verlauf der Schrote Bautätigkeiten durchgeführt werden, so sind diese mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Flussbereich Schönbeck, Amtsbreite 1 in 39128 Magdeburg abzustimmen. Bei der Neuplanung der Flächen ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Sofern die Voraussetzungen für ein Versickern nicht gegeben sind oder ein Versickern zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führt, kann die Gemeinde ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers vorschreiben. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist dieser Nachweis der unteren Wasserbehörde zu erbringen. Das Entwässerungskonzept für den Straßenbereich ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist dieser Belang jedoch nicht relevant, da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgt bei Erfordernis die Beteiligung der unteren Wasserbehörde.	Kein Beschluss erforderlich
8	Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde	Der Aufstellung des B-Planes wird mit folgenden Hinweisen zugestimmt: Innerhalb des Gebietes befinden sich 3 Altlastverdachtsflächen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ist dieser Belang jedoch nicht relevant,	Kein Beschluss erforderlich

	Schreiben vom 27.09.2010	im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), welche im Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst sind. Hierbei handelt es sich zum Einen um das Gelände des ehemaligen Komplexbau Sieverstorstraße, um das Gelände Komplexbau Magdeburg GmbH Rothenseer Straße sowie um das Betriebsgelände der Fa. Technische Gebäudeausrüstung. Im Planteil B ist unter Punkt „Hinweise“ aufzunehmen: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.	da hier lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden und somit keine Kennzeichnung der Altlasten erfolgt. Die weitere Zulässigkeit von Vorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgt die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde.	

1.4 Beteiligung der Beauftragten der Stadt ohne Stellungnahme

Lfd. Nr.	Beauftragter
1	Behindertenbeauftragter
2	Seniorenbeauftragter

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Entwurfes vom 20.09.2010 bis 19.10.2010 beteiligt. Es ging das Schreiben eines Bürgers, Grundstücksbesitzer im Plangebiet, mit nachfolgender, umfangreicher Stellungnahme ein:

Bürger 1, Schreiben vom 19.10.2010 (Auszug)	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1. Zu dem Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des einfachen Bebauungsplanes und dessen beabsichtigte Umsetzung möchte ich als Eigentümer der Grundstücksflächen der vormaligen TGA, Sieverstorstraße 32-33, Rothenseer Straße und weiteren Flächen, teilweise großflächig bebaut in einer Größe von etwa 42.000 m² nördlich der Sieverstorstraße und weitere Flächen in einer Größe von etwa 40.000m² südlich der Sieverstorstraße, meine Bedenken und mein Unverständnis zum Ausdruck bringen und hiermit Einspruch, Beschwerde, Erinnerung einlegen.	Zu 1. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und in der Abwägung behandelt. Die Planaufstellung wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 19.08.2010 beschlossen und mit dem Amtsblatt Nr. 36 am 10.09.2010 bekannt gemacht. Ein Einspruch zum Entwurf des Bauleitplans Nr. 174-4 ist im Verfahren formal nicht möglich. Jedermann hat aber die Möglichkeit, sich während des Verfahrens (während der Auslegung des Entwurfs) zur Planung zu äußern. Die Stellungnahme des Bürgers wird deshalb inhaltlich in die Abwägung aufgenommen, vom Abwägungsergebnis erhält der Bürger schriftlich Bescheid. Dieser Verfahrensweg wurde dem Bürger mit Schreiben vom 25.10.10 mitgeteilt.	Kein Beschluss erforderlich
2. Ich bitte die Beteiligten um die Aufhebung des Beschlusses zur Erstellung des einfachen Bebauungsplans, um die Entwicklung der bereits seit 1991 bestehenden Brachflächen zu ermöglichen.	Zu 2. Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Primärziel der Planung ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Die Landeshauptstadt Magdeburg geht von einer Situation aus, welche eine Planaufstellung gebietet, da es bereits Bestrebungen gab, im Plangebiet zentrenrelevanten Einzelhandel, der der Zielstellung zuwiderlaufen könnte, anzusiedeln. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 174-4 werden als verhältnismäßig angesehen, wurden mit dem 2. Entwurf überarbeitet und an die „Ergänzung zur Steue-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	rung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe“ zum „Magdeburger Märktekonzept“ angepasst. Die Bebauungsplanaufstellung ist ein geeignetes Mittel, um den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben so zu verändern, dass das Erreichen der städtebaulichen Zielstellung mit der gebotenen Rechtssicherheit möglich ist. Zu diesem Zweck ist das vom Stadtrat beschlossene „Magdeburger Märktekonzept“ zielgerichtet umzusetzen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche, die im „Magdeburger Märktekonzept“ ausgewiesen sind, zu konzentrieren. Im Stadtteil Alte Neustadt soll dieser Zielstellung entsprechend mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 174-4 eine verbrauchernahe Versorgung gesichert werden. Dabei sollen die bestehenden Bereiche, wie insbesondere der schützenswerte Nahversorgungsbereich Agnetenstraße, weiter gestärkt werden und der Einzelhandelsstandort in der Rogätzer Straße im Bestand gesichert werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die erwartungsgemäß die städtebauliche Zielstellung beeinträchtigen könnten, soll ausgeschlossen bzw. beschränkt werden, um den angestrebten Zentrenerhalt nicht zu erschweren bzw. um diesen zu unterstützen. Um die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke nicht über das erforderliche Maß hinaus zu beschränken, sollen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Läden bis zur Größe von 100 qm Verkaufsfläche im Sinne des sog. „Magdeburger Ladens“ und des „Nachbarschaftsladens“ bis 400 m² Verkaufsfläche (unmittelbar auf die umliegende Gebietsversorgung ausgerichtet) zulässig sein. Der vormalige städtebauliche Charakter der Sieverstorstraße mit seiner gründerzeitlichen straßenbegleitendenden Bebauung mit Geschäftsunterlagerung soll erhalten bleiben und die Möglichkeit einer Wiederbelebung gegeben sein. Dies entspricht auch den Zielen der Erhaltungssatzung „Alte Neustadt“. Beabsichtigt ist auch damit die Sicherung der vorhandenen prägenden städte-	

	baulichen Struktur. Der Bebauungsplan Nr. 174-4 trifft lediglich Festsetzungen zum überwiegenden Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen. Folglich ist nur ein Teilaspekt aller möglichen Nutzungen beschränkt. Die Vielzahl anderer Nutzungsmöglichkeiten ist davon nicht betroffen. Weitergehende Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan nicht verfolgt.	
3. Ich stelle den Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).	Zu 3. Eine Antragstellung nach § 47 VwGO (Normenkontrollverfahren zur Rechtmäßigkeit einer Satzung, Entscheidung in Verantwortung des Oberverwaltungsgerichts) ist während des Bauleitplanverfahrens formal nicht möglich. Während des Verfahrens besteht nur die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung innerhalb der Auslegungsfrist abzugeben um nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung) ein Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO formal zu beantragen.	Kein Beschluss erforderlich
4. Durch den Niedergang der Bördebrauerei und Verkauf an die Treuhand hat diese den weiteren Verkauf an einen Investor im Jahr 1992 getätigt. Diese Firma beabsichtigte den kompletten Abriss der Bördebrauerei, welche durch Abrissgenehmigung von 1993 den kompletten Abriss - bis auf den Sudturm, Sudhaus und das Rayonhaus, plante. Die Denkmaleigenschaft wurde bereits 1993 aufgehoben. Daraufhin wurde durch den Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes 1993 beschlossen. Durch die Insolvenz dieser Firma wurden 1997 die Grundstücksflächen herrenlos. Seit 1993 wurde die Abrissgenehmigung verlängert. Im Jahr 2000 wurde durch die stadteigene Firma GIESE über mehrere Monate Entkernungsarbeiten in den Gebäuden und auf den herrenlosen Grundstückflächen der Bördebrauerei durchgeführt.	zu 4. Das Gelände der ehemaligen Bördebrauerei, südlich der Sieverstorstraße, befindet sich in direkter Nähe, dennoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174-4. Die Beschreibung der Entwicklung, als auch die denkmalrechtlichen Belange im Bereich der Bördebrauerei, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 174-4, sind für den Entwurf des einfachen B-Planes Nr. 174-4 nicht von Belang.	Kein Beschluss erforderlich
5. Der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes von 1993 für das beabsichtigte „Tricon Center" wurde im Jahr 2003 durch den Stadtrat von Magdeburg aufgehoben. Die Immobilien waren hoch verschuldet und nur noch Ruinen. Die Sieverstorstraße galt als „Geistermeile" und Sehenswürdigkeit von Magdeburg	zu 5. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr.174-4. Die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen sind für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan Nr. 174-4 nicht abwägungsrelevant.	Kein Beschluss erforderlich

galt als „Geistermeile" und Schandfleck von Magdeburg. Nach meiner notariellen Aneignungserklärung wurde ich Eigentümer dieser hochverschuldeten Immobilien und war mit der Lösung dieses Problems sowie der Entwicklung zur Neubebauung und somit Rückführung dieser nutzungsfähigen Entwicklungsflächen beschäftigt.		
6. Am 20.12.2005 habe ich aufgrund einer Verkündung des 3. Landesinvestitionserleichterungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt eine Abrissanzeige u.a. beim Stadtplanungsamt und Untere Denkmalschutzbehörde gestellt. Auf der Grundlage dieses 3. Landesinvestitionserleichterungsgesetzes wurde bei Einreichung einer Abrissanzeige eine Widerspruchsfrist von 4 Wochen durch die Stadtverwaltung in Gang gesetzt. D.h. bei Eingang der Abrissanzeige am 20.12.2005 musste der Widerspruch durch das Stadtplanungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde oder Bauordnungsamt innerhalb von 4 Wochen bei den Anzeigeerstatter eingegangen sein. Nur es kam kein Widerspruch zur Abrissanzeige, weder innerhalb der 4 Wochen noch sonst wann! Im Wissen nach dem Baurecht und den Investitionserleichterungsgesetz über eine rechtskräftige unwidersprochene Abrissunterstützung der Stadtverwaltung zu Verfügen, erfolgte die Auftragserteilung an ein Abbruchunternehmen. Die Abrissarbeiten, <u>ohne</u> Inanspruchnahme von Fördergeldern, wurden in Höhe von etwa 700.000.- € durchgeführt. Mehrere Baueinstellungsverfügungen unterbrachen die Abrissarbeiten, welche offenbar auf einmal Versäumnisse der von Mitarbeitern der Stadtverwaltung in der Fristwahrung zum Widerspruch der Abrissanzeige offenlegte. Offenbar wurde die Frist zum Widerspruch meiner Abrissanzeige durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung schlicht versäumt! Hierzu hat das Verwaltungsgericht Sachsen- Anhalt und das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen- Anhalt in verschiedenen Rechtsurteilen ausgeführt:	zu 6. Die getätigten Aussagen in der Stellungnahme bezüglich der Abrissanzeigen, der denkmalrechtlichen Genehmigungen und der baulichen Entwicklung auf den Grundstücken beziehen sich auf den Bereich südlich der Sieverstorstraße und betreffen nicht den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 174-4. Daher sind sie für die Aufstellung des B-Plans Nr. 174-4 auch nicht abwägungsrelevant.	Kein Beschluss erforderlich

7.1 Seit meiner Aneignungserklärung und Eigentumsübergang und diesen Urteilen wurden mehrere Versuche, die Sieverstorstraße zu Entwickeln ins Absurde geführt. Obwohl ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes von 1993 bis 2003 für ein Mischgebiet bestand, wurde kein Bebauungsplan erstellt und/ oder rechtskräftig durch den Stadtrat beschlossen. Wiederum 2003 wurde erneut die Erstellung eines Bebauungsplanes durch den Stadtrat beschlossen. Nunmehr für ein Wohngebiet, obwohl die Landeshauptstadt Magdeburg über 30.000 leere Wohnungen als Leerstand verfügt und 10.000 Wohnungen durch Abriss vom Wohnungsmarkt genommen wurden. Bis zum 19.10.2010 hat auch hier die Stadt Magdeburg keinen Bebauungsplan erstellt. 7.2 Somit bestehen seit 1993 - also 17 Jahre - Aufstellungsbeschlüsse zur Erstellung eines Bebauungsplanes, wobei kein einziger tatsächlich erstellt, und genehmigt wurde. Durch Erstellung eines Gesamtkonzeptes über die Entwicklung dieser ganzen Grundstücksflächen der Sieverstorstraße habe ich diese im Stadtplanungsamt mehrfach erläutert, wobei der XXX Herr XXX nebst weiteren Mitarbeitern ihre Unterstützung dargelegt haben.	zu 7.1 Die Stellungnahme bezüglich der Aufstellungsbeschlüsse von Bebauungsplänen im Bereich der Sieverstorstraße bezieht sich auf den Bereich südlich der Sieverstorstraße (Brauereigelände). Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ und ist damit für den B-Plan Nr. 174-4 nicht abwägungsrelevant. zu 7.2 Das genannte „Gesamtkonzept“ stellte eine grobe Entwicklungsvorstellung für Teilbereiche des heutigen Bebauungsplanes Nr. 174-4 dar. In einer Besprechung wurden dem Bürger die Möglichkeiten der Realisierung dargelegt, welche aber weder von den potentiellen Investoren, noch vom Grundstückseigentümer in Anspruch genommen wurden.	Kein Beschluss erforderlich
8.1 Durch den Ankauf der Grundstücks- und Gebäudeflächen der vormaligen TGA GmbH und der vormaligen Maschinenfabrik Beling, gesamt ca. 42.000 m^2 Fläche nördlich der Sieverstorstraße, war daher eine planerische Gesamtentwicklung der Sieverstorstraße von mir beabsichtigt. Zu dieser Entwicklung gehört die Errichtung von 2 Parkhäusern im hinteren Bereich der Grundstücksflächen vor dem Bahndamm. Park- und Garagenflächen im weiteren Verlauf der rückwärtigen Flächen entlang der Bahn, insbesondere auch als geräuschdämmend konzipiert. Einen Discountermarkt mit 800 m^2 Verkaufsfläche und 400 m^2 überdachter Parkfläche, welche komplett im Dachbereich modern mit Solardach bestückt werden. Hierzu besteht ein ablehnender Bauvorbescheid, wogegen Widerspruch eingelegt wurde.	Zu 8.1 Die Schilderung der beabsichtigten Entwicklung des Bürgers wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Nr. 174-4 ist ein einfacher B-Plan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB zur Regelung des Einzelhandels mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt für alle anderen Vorhaben außer zentrenrelevantem Einzelhandel unberührt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der geplante Discountmarkt konnte nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden, da er sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Ei-	Kein Beschluss erforderlich

	genart der näheren Umgebung einfügte. Überdies waren von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg zu erwarten. Demnach standen dem Vorhaben § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB entgegen. Ein positiv beschiedener Bauvorbescheid konnte daher nicht ergehen. Das Widerspruchsverfahren zum ablehnenden Bauvorbescheid für die Errichtung eines Discountmarktes mit ca. 800 qm Verkaufsfläche ist noch nicht abgeschlossen (Vorgang liegt seit dem 09.06.2010 beim Landesverwaltungsamt zur Entscheidung vor). Der beantragte Discountmarkt mit der beabsichtigten Verkaufsflächengröße steht grundsätzlich nicht im Einklang mit dem „Magdeburger Märktekonzept“ und deshalb auch nicht im Einklang mit den Zielen des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Weiter mögliche Umnutzungen bzw. die Wiederaufnahme der Nutzung der bestehenden Bausubstanz oder Neubebauung sind nach § 34 BauGB weiterhin planungsrechtlich zulässig.	
8.2 Die weitere Bebauung soll mit Wohn- und Geschäftshäusern nördlich der Sieverstorstraße im vorderen Grundstücksbereich erfolgen. Das 8,000 m2 große Bürogebäude der TGA wird als Wohn- und Gewerbefläche ausgebaut. Im unteren Bereich werden Geschäftslokale eingerichtet. Eine Mensa wird in der alten Kantine sowie den Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss errichtet.	Zu 8.2 Der 1. Entwurf des B-Plans Nr. 174-4 sah vor, den zentrenrelevanten Einzelhandel im gesamten Plangebiet auszuschließen. Davon ausgenommen waren „Nachbarschaftsläden“ bis zu einer Größe von max. 400 qm Verkaufsfläche, wenn bestehende oder leerstehende Läden dafür genutzt werden. Ziel war der Erhalt bzw. die Wiederbelebung der gründerzeitlichen Wohnbebauung mit zum Teil gewerblicher Unterlagerung. Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte somit ausnahmsweise im zentrenverträglichen Maß weiterhin zulässig sein. Der nichtzentrenrelevante Einzelhandel wurde und wird nicht eingeschränkt. Die Äußerung zum beabsichtigten planerischen Vorhaben der Nutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern im vorderen Grundstücksbereich bzw. Geschäftslokalen des unteren Bereiches des ehemaligen TGA-Gebäudes wird als Anregung genommen, die im 1.Entwurf vorgesehenen Festsetzung des B-Plans mit einem 2.Entwurf zu ändern, indem auch bei Neubauvorhaben, die Zulässigkeit von kleinflächigem Einzelhandel, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, zukünftig aus-	Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

	nahmsweise planungsrechtlich zulässig sein soll. Nach diesbezüglicher spezieller gutachterlicher Untersuchung zu kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet Magdeburgs, wird allerdings die zulässige Verkaufsfläche von Läden mit dem gesamten Spektrum von zentrenrelvanten Sortimenten reduziert auf max. 100 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht auch dem Bestand (max. Größe) der vormals im Erdgeschoss der Wohnhäuser entlang der Sieverstorstraße bestehenden Ladengeschäfte. Für die nach „Magdeburger Märktekonzept definierten „Nachbarschaftsläden“, welche bis 400 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise im Plangebiet zulässig sind, werden die zulässigen Sortimente beschränkt auf Nahrungs- und Genussmittel, Apotheker- und Drogeriewaren, zoologischen Bedarf, Zeitschriften und Blumen. Diese Sortimente umfassen die Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, welche insbesondere die Nahversorgung der Anwohner sichern sollen.	
8.3 Um dies zu gewährleisten war der Aufkauf eines städtischen Grundstücks vor dem Gebäude erforderlich. Der Kaufvertrag wurde von mir unterschrieben, da ich im Glauben einer Lösung zur Entwicklung der Sieverstorstraße die Errichtung von Geschäften und einen Discounter benötige. Die drei Lagerhallen hinter dem Bürogebäude werden gewerblich genutzt.	Zu 8.3 Zusagen hinsichtlich von Bebauungsmöglichkeiten wurden im Kaufvertrag nicht geschlossen. Das Grundstück ist derzeit Bestandteil des öffentlichen Straßenraumes. Der in Aufstellung befindliche B-Plan zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben hat praktisch keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des von der Stadt angekauften Grundstückes.	Kein Beschluss erforderlich
9. Seit mehreren Jahren liegt ein Bauantrag zur Sanierung des Rayonhauses südlich der Sieverstorstraße vor, jedoch gab und gibt es Probleme mit dem Grundstücksteil am Gebäude. Mal kann und soll ich kaufen, dann eine Baulast übernehmen in Höhe von Baulandpreisen mit unakzeptablen weiteren Auflagen, so dass bis heute keine Baugenehmigung erteilt wurde.	Zu 9. Die vorgebrachten Anliegen betreffen ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 174-4 und sind folglich nicht relevant für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.	Kein Beschluss erforderlich

10. Mit Aktenzeichen 1735/ V-B/ 6322/ 09 wurde am 14.12.2009 zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden entlang südlich der Sieverstorstraße für die Flurstücke 10280, 10281, 10288 und 10287 eine positive Bauvoranfrage beschieden. Bei näheren Nachfragen zur Errichtung wurde dargelegt, dass ein Aufstellungsbeschluss des Stadtrates von 2003 vorliegt und erst ein Bebauungsplan entwickelt werden muss. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei auch möglich, aber hierzu bedarf es eines Aufhebungsbeschlusses des Stadtrates für die Errichtung des Bebauungsplanes und dann ein Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Keines von beiden wurde seit zwei Jahren von dem Stadtrat beschlossen.	Zu 10. Inhalt der Bauvoranfrage war die Zulässigkeitsprüfung einer straßenbegleitenden Bebauung südlich der Sieverstorstraße. Die vorgebrachten Anliegen betreffen somit kein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174-4 und sind demnach nicht planungsrelevant für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. Für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eines Antrags des Bauherren bzw. Vorhabenträgers. Ein Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Entwicklung südlich der Sieverstorstraße liegt nicht vor. Auch dieser Belang betrifft nicht den hier in Aufstellung befindlichen B-Plan.	Kein Beschluss erforderlich
11. Seit 2006 habe ich den Sudturm und das Sudhaus an einen Investor verkauft. Die Baugenehmigung wurde zur Sanierung und Umbau bereits im Oktober 2009 für eine Fa. XXX genehmigt. Somit ist der Bauherr diese GmbH laut Baugenehmigung. Bis heute ruht diese Baustelle offenbar, weil der Bauherr, die Fa. XXX nicht identisch ist mit der als Investor und inanspruchnehmenden Fördergeldinhaber auftretenden Privatperson Herrn XXX.	Zu 11. Die vorgebrachten Anliegen sind nicht relevant für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 174-4, da sich die betreffenden Grundstücke nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.	Kein Beschluss erforderlich
12. Die Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes mit den Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greifen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein und sind faktisch eine Enteignung zugunsten Dritter zur Nutzung und Bebauung verschiedenster Gewerbebetriebe.	Zu 12. Die Einschränkung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in der Tat in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen, werden die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Da nicht alle Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 174-4 ausgeschlossen bzw. beschränkt werden, sondern nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, durch deren Ansiedlung eine nennenswerte Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist, und da die Grundstücke zudem auch für alle weiteren zulässigen Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB verwendet werden können, ist die Einschränkung des Grundeigentums in Relation zum verfolgten städtebaulichen Ziel verhältnismäßig. Es han-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	delt sich somit nicht um eine faktische Enteignung. Gemäß Art. 14 GG gilt die Sozialgebundenheit des Eigentums. Das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB rechtfertigt einen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke im Rahmen der Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.	
13. Gemäß dem „Magdeburg Märktekonzept“, - welches keinerlei Rechtskraft im Sinne eines Gesetzes hat, es ist somit kein Baurecht, es entspricht keinem Baurecht, weder das BGB (Bürgerliche Gesetzbuch), ja schon gar nicht das Sachenrecht, auch nicht das Verwaltungsgesetz., es ist lediglich, wenn überhaupt, eine Orientierungshilfe - jedoch keinerlei Gesetz! -, sollen die „zentrenrelevanten“ Sortimente auf den Grundstücksflächen für neu und damit hochmoderne, innovative zu errichtende Gebäude nicht verkauft werden dürfen!	Zu 13. Das „Magdeburger Märktekonzept“ ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als sogenannter Beiplan (Fachplanung) mitbeschlossen worden (wirksam durch Bekanntmachung am 6. April 2001). Es basiert auf einem Fachgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, das in umfangreichen Abstimmungsrunden mit den betroffenen Interessensverbänden diskutiert wurde. Eine öffentliche Beteiligung zu den Grundsätzen bezüglich der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen hat mit der Auslegung des Flächennutzungsplanes und seiner Beipläne stattgefunden. Innerhalb des Verfahrens bestand somit die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen zu geben. In den nachfolgend beschlossenen Fortschreibungen des Märktekonzeptes sind die Grundzüge bezüglich der Handelsstruktur nicht verändert worden. In seiner Sitzung vom 14. Februar 2008 hat der Stadtrat dazu den folgenden Beschluss getroffen (Beschlussnummer 1832-61(IV)08): „Der Stadtrat beschließt das überarbeitete Märktekonzept, um für Verwaltung und Politik eine verlässliche Entscheidungsgrundlage bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen“. Hieraus ergibt sich die Verbindlichkeit für die Verwaltung (interne Bindungswirkung). Eine weitere Ergänzung des „Magdeburger Märktekonzeptes“ beschloss der Stadtrat außerdem am 05.07.12, mit Beschluss-Nr. 1399-50(V)12 wurde die „Ergänzung zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe“ als Grundlage für die weitere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt bestätigt. Die Rechtswirkung des „Märktekonzeptes“ nach außen, d.h.	Kein Beschluss erforderlich

	gegenüber Bauherren, ergibt sich mittelbar aus der Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3, 3a BauGB, und – wie hier vorgesehen - aus einem einfachen Bebauungsplan, der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB trifft. Dem „Magdeburger Märktekonzept“ kommt eine Aufstellung des B-Plans Nr. 174-4 mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB unterstützende Funktion zu, da es u.a. nachvollziehbare Aussagen über die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche enthält. Eine solche Fachplanung ist gem. § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB auch erforderlich, um einen rechtssicheren einfachen Bebauungsplan zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aufstellen zu können. § 9 Abs. 2a Satz 2 regelt: „Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“	
14. Die Festsetzung, „Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel“ ist Absurd und betrifft nicht nur das Verbot eines Marktgeschäftes mit dem Inhalt eines Discounters der die Waren des zentralrelevanten Sortimentes verkaufen möchte, sondern auch die Neuerrichtung von Wohn - und Geschäftsgebäude nördlich der Sieverstorstraße. Somit wird/ soll die Neuerrichtung eines Gebäudes für den Verkauf zentralrelevanter Sortimente — einen Discountermarkt von 800 m^2 — eine Geschäftseröffnung für den Verkauf von Lebensmitteln — ein Obst- und Gemüseladen — ein Drogeriegeschäft — die Errichtung einer Apotheke — die Eröffnung eines Blumengeschäftes — die Errichtung eines Tier- und Zoogeschäftes — die Ausstattung von Textilgeschäften — Pelz- und Kürschnergeschäft — die Eröffnung eines Handarbeits- und Kunstgeschäftes — die Eröffnung eines Schuhgeschäftes	Zu 14. Städtebauliches Primärziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-4 ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Das „Magdeburger Märktekonzept“ differenziert den Begriff „zentrale Versorgungsbereiche“ in: Magdeburger Innenstadt, Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche. Im Stadtteil Alte Neustadt ist der Bereich an der Agnetenstraße als Nahversorgungsbereich ausgewiesen. Die bestehenden und geplanten Handelseinrichtungen an diesem Standort bestimmen seine zentrale Bedeutung für die Versorgung der Einwohner des Stadtteils. Um die Versorgungssituation für die Alte Neustadt zu verbessern, ist vorgesehen, den vorhandenen Nahversorgungsbereich an der Agnetenstraße zu stärken und den Einzelhandelsstandort in der Rogätzer Straße im Bestand zu sichern, um das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Alte Neustadt abzurunden. Rechtsgrundlage für die im B-Plan Nr. 174-4 getroffenen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen ist § 9 Abs. 2a	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

— Sport- und Fitnessgeschäfte — Haushaltswarengeschäfte — Rundfunk- und Fernsehgeschäfte — Optiker und Hörgeräteakustiker — Fotogeschäfte — Uhren und Schmuckgeschäfte wie auch Silberwaren — Papier- und Schreibwarengeschäfte wie auch Bücher — Musikgeschäfte, Spielwaren und Musikalien schlicht untersagt und verboten werden. All diese hochmodernen „Grausamkeiten" zentralrelevanter Sortimente die Innovation für die Alte Neustadt, Steuern, Arbeitsplätze, Wohnungen, Geschäfte, Kindergärten und gesellschaftliche Entwicklung für die Bevölkerung der Alten Neustadt bedeuten, können nach Absicht des einfachen Bebauungsplanes nicht in neu zu errichtende, hochmoderne Gebäude nördlich der Sieverstorstraße eingerichtet und eröffnet werden. Wo ist hier die freie Marktwirtschaft zu erkennen? Ich vermag eher Restriktionen zu erkennen ohne Perspektiven. Das halte ich für eine Stadt wie Magdeburg, die sich Landeshauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt –Ottostadt- „Sachsen-Anhalter stehen früher auf" und was weiß ich welche Programme und Attribute noch für diese Stadt in Anspruch genommen werden, nicht gerade Zukunftsweisend. Junge, moderne, gut ausgebildete Menschen wie auch die Menschen die sich mitreißen lassen und mitbegleitet werden, benötigen neue Ideen und ein hochwertiges Umfeld mit hochwertigen Geschäften und Wohnraum. Auch die Änderung des Lebensalters muss eine Umkehr für die in Zukunft älter werdende Bevölkerung geschuldet werden. Nahe, moderne Einkaufsmöglichkeiten - nicht nur sondern auch Discounter - sind die Zukunft dieser Stadt. Die Universität mit den Lehrkörpern und den Studenten sind wegweisende Ideen nach außen zu tragen und dies bei einer modernen Stadtentwicklung. Es gibt somit keine Entwicklung der gesamten Sieverstorstraße, so sollte der einfache Bebauungsplan einen Ausschluss der vorgenannten Neuerstellungen auch von zahlreichen	BauGB. Dieser Paragraph bietet i.V.m. dem „Magdeburger Märktekonzept“ die Möglichkeit, durch Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen bzw. einzuschränken, um die im „Märktekonzept“ ausgewiesenen Zentren zu schützen bzw. zu entwickeln unter der primären Zielstellung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs.6 Nr. 4 BauGB. Auch die Vermeidung nicht nur schädlicher, sondern bereits nachteiliger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, ist Zweck der Festsetzung. Das „Märktekonzept“ beruht auf dem Grundsatz, dass Betriebe, die zur Versorgung der Bevölkerung mit Produkten des täglichen (periodischen) Bedarfes dienen, in den dafür ausgewiesenen Zentren anzusiedeln sind. Nur in begründeten Ausnahmefällen kann von dieser Regelung abgewichen werden. Demnach wurde die Festsetzung so getroffen, dass zentrenrelevanter Einzelhandel im Grundsatz ausgeschlossen ist. Ausgenommen davon sind Ausnahmen für Läden bis max. 100 qm Verkaufsfläche („Magdeburger Laden“), und Läden bis max. 400 m² Verkaufsfläche („Nachbarschaftsladen“), wenn von diesen keine schädlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Primärziel zu erwarten sind. Weiterhin ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel auch mit zentrenrelevanten Sortimenten als sogenannter „Werksverkauf“ durch im Plangebiet ansässige produzierende Unternehmen. Die im Bebauungsplan Nr. 174-4 getroffenen Festsetzungen erstrecken sich nicht auf Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortimente keine Zentrenrelevanz aufweisen. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist gemeindespezifisch für die Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt worden und im „Märktekonzept“ niedergelegt. Zentrenrelevante Sortimente sind Warengruppen, bei denen grundsätzlich von einem besonderen Gefährdungspotential für die bestehenden Zentren auszugehen ist, sobald diese in Lagen außerhalb der Zentren (wie im Bereich nördlich Sieverstorstraße) angeboten werden. Eine vom Eigentümer beabsichtigte Wohnbebauung mit ge-	

Geschäften eine Ablehnung finden. Die Mitglieder des Stadtrates haben den Mut gehabt, zahlreiche Beschlüsse zur Aufhebung, zur Erstellung von Bebauungsplänen, und/oder Aufhebung zur Erstellung von einfachen Bebauungsplänen zu fassen. Nach meiner Kenntnis ist dies eine Entwicklungsmöglichkeit bei zahlreichen Brachflächen gewesen, die heute einen gepflegten Eindruck mit positiver Entwicklung der näheren Wohnbebauung und/oder Sanierung bedeuteten. Durch die Änderung des Mischgebietes in reines Wohngebiet südlich der Sieverstorstraße, sind die vorgefertigten Konzepte für die Investoren Makulatur geworden. Sämtliche investive Maßnahmen und Planungskosten Nördlich der Sieverstorstraße werden Makulatur, so sollte der einfache Bebauungsplan genehmigt werden. Wie die Kosten der Beräumung und Entwicklung der Bördebrauerei sowie auch nördlich der Sieverstorstraße erwirtschaftet werden sollen, vermag ich nicht zu ergründen. Ich fühle mich getäuscht einen Kaufvertrag geschlossen zu haben, ohne Kenntnis erhalten zu haben, dass ich womöglich keine Genehmigung zur Neubebauung und Verkauf zentrenrelevanter Sortimente erhalten werde, sollte der einfache Bebauungsplan genehmigt werden.	werblicher Unterlagerung wäre im Rahmen der weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen i.S.d. § 34 BauGB als Neubau grundsätzlich zulässig unter Inanspruchnahme der festgesetzten Ausnahmen. Voraussetzung ist dabei, dass keine schädigenden Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind. Das Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten oder beispielsweise auch Dienstleistungen (z.B.: Friseur, Postagentur, Schlüsseldienst) wären allgemein zulässige Nutzungsmöglichkeiten. Die Möglichkeiten der baulichen und sonstigen Nutzung sind für die betroffenen Grundstücksbesitzer und potentiellen Investoren somit nur in geringem Umfang durch den Bebauungsplan Nr. 174-4 eingeschränkt. Somit besteht auch keine wesentliche Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke.	
15. Die freie Marktwirtschaft ist ein Sinnbild der Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland. Konkurrenz belebt das Geschäft und ist ein Leitbild dieser Marktwirtschaft.	Zu 15. Das Städtebaurecht ist grundsätzlich wettbewerbsneutral. Bei der räumlichen Lenkung und Steuerung des Einzelhandels geht es nicht um die Verhinderung freien Wettbewerbs, sondern um eine aktive Flächenpolitik zur Lenkung der Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte und zur Sicherung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Vordergründig steht dabei der Gedanke, dass neue oder erweiterte Angebote an städtebaulich ungeeigneten Standorten durch Umverteilungseffekte Zentren- und Nahversorgungsstrukturen gefährden können. Folglich sollen die städtischen Zentren („zentrale Versorgungsbereiche“) so erhalten und weiterentwickelt werden, dass sie, in Abhängigkeit der im „Magdeburger Märktekonzept“ planerisch festgelegten Zentrenbereiche/-hierarchie (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungsbereiche), ein	Kein Beschluss erforderlich

	kundenorientiertes und konkurrenzfähiges Versorgungsangebot ermöglichen. Bei der Realisierung weiterer ergänzender Standorte soll sichergestellt sein, dass das Netz von Handelseinrichtungen so beibehalten wird, dass eine optimale Versorgung der Einwohner nachhaltig möglich ist.	
17. Diese Stadt benötigt Arbeitsplätze und Wirtschaft, Sicherheit für die Menschen und Anreize das Kaufverhalten nicht nach Braunschweig, Hannover, Berlin oder Hamburg bzw. Halle, Dresden zu tragen, sondern hier in dieser Stadt.	Zu 17. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Das Stadtplanungsamt verfolgt mit seinen Planungen genau diese wirtschaftspolitischen Ziele. Der Verkaufsflächenbesatz Magdeburgs ist, im bundesweiten Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größe, als überdurchschnittlich zu beurteilen. Im Stadtteil Alte Neustadt liegt die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich im Bundesdurchschnitt. Die Angebotssituation ist bereits als angemessen einzustufen. Aufgrund der stetigen Weiterentwicklung im Einzelhandel der angrenzenden Oberzentren bzw. Ballungsräume wird sich die Landeshauptstadt Magdeburg auch künftig dem interkommunalen Wettbewerb stellen müssen. Dabei ist die Stärkung der Magdeburger Innenstadt im Sinne des „Magdeburger Märktekonzeptes“ ebenfalls von erheblicher Bedeutung, denn gerade eine attraktive Innenstadt hat Bedeutung für die zentralörtliche Funktion der Landeshauptstadt.	Kein Beschluss erforderlich
18. Die älteren Menschen brauchen die Nähe und Vielzahl, somit ein reichhaltiges Warenangebot und die Sicherheit auch im hohen Alter ihren Bäcker oder Metzger bzw. Drogerie nah bei sich zu haben.	Zu 18.Der Bereich der Sieverstorstraße ist nicht als zentraler Versorgungsbereich im „Magdeburger Märktekonzept“ ausgewiesen. bisher gibt es hier auch annähernd keine Einwohner, welche zu versorgen wären. Zentrale Versorgungsbereiche sind unbedingt erforderlich für eine nachhaltige Sicherung der wohnortnahen (fußläufigen) Versorgung. Das Interesse daran wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB hervorgehoben und ist zudem auch erklärtes Ziel des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Im Stadtteil Alte Neustadt verankert das „Märktekonzept“ den Einzelhandelsstandort Agnetenstraße als Nahversorgungsbereich. Die planerische Festlegung des Nahversorgungsbereiches zielt auf die Sicherstellung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere für die immobilen und äl-	Kein Beschluss erforderlich

	teren Bevölkerungsgruppen, vornehmlich mit Waren des täglichen Bedarfs, ab. Dieses Planungsziel erfordert es, kompakte, leistungsfähige Nahversorgungsbereiche zu erhalten. Die fußläufige Entfernung von Geschäften im Bereich zwischen Agnetenstraße und Rogätzer Straße ist mit einer maximalen Distanz von etwa 900m gängig und unterstützt eine kompakte Siedlungsstruktur der kurzen Wege. Zudem schließt der Bebauungsplan Nr. 174-4 zentrenrelevanten Einzelhandel nicht in Gänze aus. Gerade kleinflächiger Einzelhandel in Form von „Nachbarschaftsläden“ soll zulässig sein, um die Nahversorgung, insbesondere für die wenig mobile Bevölkerung, zu ergänzen ohne bestehende Nahversorgungsbereiche zu gefährden. In vorgenanntem Rahmen sind folglich auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B.: Bäcker, Fleischer) zulässig.	
19. Ich möchte Sie bitten, den einfachen Bebauungsplan mit dem Verbot weiterer Geschäftsentwicklungen für den Verkauf zentralrelevanter Sortimente keine Genehmigung zu erteilen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.	Zu 19. Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-4 dienen der Umsetzung der Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes“ und sind in Bezug auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB städtebaulich erforderlich, daher wird an der Planung festgehalten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.