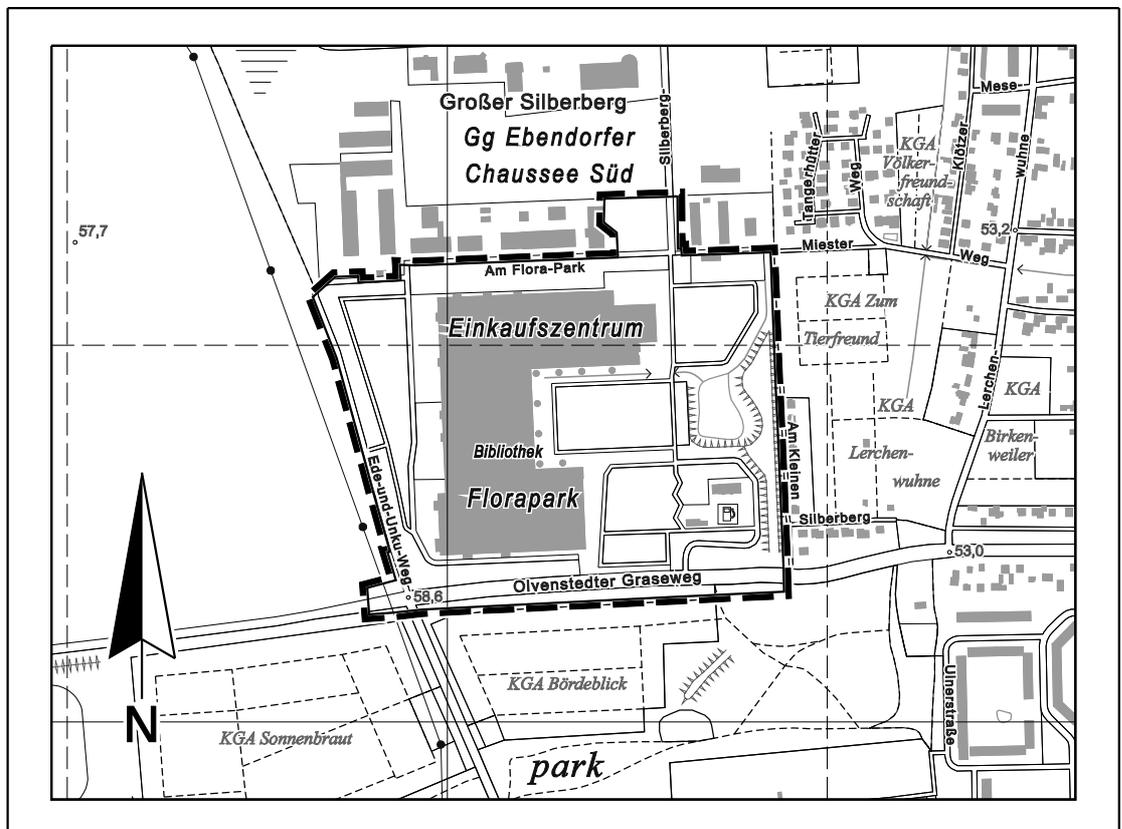




Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum 3. Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRISEWEG

Stand: August 2014



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 Stadtkartenauszugs: 08/2014

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde eine erste Zwischenabwägung bereits in Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung) vorgenommen. Die Überprüfung dieser Abwägungsentscheidungen führte nicht zu erneutem Beschlusserfordernis. Die Abwägungsergebnisse sind in den geänderten B-Plan eingearbeitet.

Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden abgegeben zum zweiten Entwurf der Bebauungsplanänderung.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch Auslegung des 2. Entwurfs zur Änderung des B-Planes vom 11.07. bis 11.08.11. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme im Namen des Eigentümers ein.

Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
08.08.11	Rechtsanwälte K & L Gates LLP im Auftrag der Eigentümer des Floraparkes	<p>1. Art und Maß der Nutzung</p> <p>Die wirtschaftlichen Folgen der geplanten Planungsfestsetzungen können für den Grundstückseigentümer vor allem dann schwerwiegend sein, wenn ein Gewerbemietvertrag endet und die Fläche zur Neuvermietung zur Verfügung steht. Ein solcher vertraglicher Umbruch steht dem Flora-Park unmittelbar bevor und es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die auf den Zahlen aus dem Jahre 2007 basierende Entwurfsplanung Eigentümer und Betreiber vor unüberwindbare Schwierigkeiten stellt, welche geeignet sind, den planerischen Auftrag und die Attraktivität des Flora-Parks und somit die verbrauchernahe Versorgung nachhaltig zu schädigen.</p> <p>Die Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen zwingen den Grundstückseigentümer faktisch dazu, Nachmieter mit dem identischen Gewerbe und den identischen Flächenbedürfnissen des Vormieters zu finden. Gelingt dem Eigentümer dies nicht, bleibt die Fläche leer oder kann nur noch an Mieter mit weniger attraktiven Sortimenten vermietet werden. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ist so nicht möglich. Eine Nutzungsalternative, auf die der Grundstückseigentümer zurückgreifen könnte,</p>	<p>Grundlage für die Bebauungsplanänderung und alle diesbezüglichen Stellungnahmen sowie die zugehörige Abwägung bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan 111-2 „Olvenstedter Graseweg“. Dieser B-Plan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben und muss zunächst Grundlage für alle unternehmerischen Zielstellungen des Eigentümers sein. Seitens des Centermanagements wurde an die Stadt die Bitte um Anpassung der Festsetzungen an geänderte Marktbedingungen und weitgehende Freigabe der Beschränkungen zur Zulässigkeit innenstadtrelevanter Sortimente herangetragen.</p> <p>Ziel der B-Plan-Änderung ist es, sowohl die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Floraparkes zu würdigen, andererseits den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Magdeburg weiterhin nachhaltig zu sichern. Oberste Prämisse bleibt die Sicherung der zentralörtlichen Funktion</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>wenn er keinen passgenauen Nachmieter findet, sieht der Planentwurf nicht vor.</p> <p>Die Aufhebung der einzelnen Sortimentszuweisungen schafft insofern auch keine ernsthafte Erleichterung, da bereits ein sachgerechter Branchenmix im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente besteht und eine jede Verschiebung der Sortimente zu keiner Verbesserung führen wird.</p>	<p>der Landeshauptstadt Magdeburg in Bezug auf den Innenstadthandel gemäß Landesentwicklungsplan sowie die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung durch Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der gemeindlichen Planung.</p> <p>Wesentlicher Inhalt der B-Plan-Änderung ist die Aufhebung der detaillierten Obergrenzen einzelner Sortimente und deren Zusammenfassung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente mit jeweils festgesetzten Obergrenzen. Somit ist eine Erleichterung für den Florapark insofern gegeben, dass Spielräume im Geschäftsbesatz entstehen bei Nutzungsaufgabe einzelner Mieter. Gerade dieser Fall (z.B. Aufgabe Fachgeschäft für Spielwaren, Nachnutzung Fachgeschäft für Bücher, Geschenkartikel o.ä., wäre mit dem rechtsverbindlichen B-Plan nicht zulässig gegeben, da die festgesetzten Obergrenzen für das Einzelsortiment Spielwaren bereits mehr als ausgeschöpft war. Somit kann der Behauptung, eine Nachnutzung sei bei Vollzug der Bebauungsplanänderung faktisch nur im identischen Gewerbe zulässig, nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Der Betreiber selbst stellt fest, dass bereits ein sachgerechter Branchenmix besteht und bemängelt, dass eine Verschiebung der Sortimente zu keiner Verbesserung führt. Die Aufhebung der Einzelfestsetzungen zu Sortimenten ist dennoch sinnvoll im Interesse des Eigentümers, da auch für zukünftig ggf. erforderliche Marktanpassungen ein flexibleres Agieren durch Umnutzungen möglich wird.</p> <p>Auch im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel bestehen gleichartige bestandssi-</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Das kumulative Zusammenwirken von beschränkten Nutzungsmöglichkeiten und fehlenden Nutzungsalternativen läuft faktisch auf eine wirtschaftliche Entwertung des Grundbesitzes hinaus. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der von der Landeshauptstadt Magdeburg zu verantwortenden Planungs- und Konkurrenzsituation im Segment der Baumärkte im näheren Umfeld des Flora-Parks.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg hat in der unmittelbaren Umgebung des Flora-Parks eine Konzentration von solitären Baumärkten zugelassen, welche eine integrierte Lösung wie sie im Flora-Park vorhanden ist, für die Baumarktbetreiber unwirtschaftlich werden lässt. Zu nennen sind hier die Baumärkte Hornbach (Silberbergweg 2, 39128 Magdeburg), Hellweg (Siedlerweg 9, 39124 Magdeburg), Hagebau (Lübecker Straße 64-67, 39124), alle im Umkreis von nur ca. 2 km zum Flora-Park. Der Hornbach-Baumarkt wurde sprichwörtlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Flora-Park genehmigt. Die Verlängerung der in 2013 auslaufenden Vermietung wäre aufgrund der geschilderten Konzentration von Baumärkten nur mit deutlich unter den für das Marktsegment üblichen, für den Eigentümer wirtschaftlich nicht tragbaren Konditionen möglich. Zur Aufrechterhaltung eines wirtschaftlichen Betriebs wird der Eigentümer daher gezwungen sein, eine Sortimentsanpassung vorzunehmen. Hierbei ist jedoch bereits jetzt erkennbar, dass dies aufgrund der bereits vorhandenen Lebensmittel- und Möbelmärkte nicht (ausschließlich) in den Sortimenten nichtzentrenrelevanter Produkte möglich sein wird. Die Übersättigung des Stadtteils mit Baumärkten hat die Stadt Magdeburg zu vertreten. Diese Übersättigung ist bei der Erstellung des 2. Entwurfes nicht berücksichtigt worden, obwohl bekanntlich ca. 25% der aktuellen Verkaufsfläche des Flora-Parks hiervon betroffen sind.</p>	<p>chernde Festsetzungen.</p> <p>Eine wirtschaftliche Entwertung des Grundbesitzes kann ebenfalls nicht bestätigt werden. Die Bebauungsplanänderung deckt vollständig den genehmigten Betriebszustand und schafft Spielräume für Nutzungsänderungen zur Marktanpassung durch die Vereinfachung der Sortimentsfestsetzung.</p> <p>Zur Baumarktproblematik: Tatsächlich bestehen im Umfeld des Floraparkes zwei großflächige Baumärkte (Der Hagebau- markt ist mittlerweile von einem anderen, nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten handelnden Einzelhandelsbetrieb nachgenutzt). Eine Steuerung der Ansiedlung von Baumärkten ist – aufgrund des Sortimentsprofils und der damit nur in geringem Maße verbundenen städtebaulichen Auswirkungen – nur eingeschränkt möglich. Die genannten Baumärkte entstanden im gleichen Zeitraum, wie der Florapark. Für den in der Stellungnahme in besonderem Maße als konkurrenzschädigend genannten Hornbach-Baumarkt wurde das Planungsrecht über die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hergestellt. In diesem öffentlich-rechtlichen Verfahren hat der Florapark keine Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorge tragen (öffentliche Auslegung vom 22.07. bis 05.08.1993, Florapark befand sich zu diesem Zeitpunkt im Bau kurz vor der Inbetriebnahme).</p> <p>Die Landeshauptstadt ist darüber hinaus gehalten, den Einzelhandel auf der Grundlage städtebaulicher Zielsetzungen zu steuern. Ein Eingriff in den Wettbewerb darf nicht über bauleitplaneri-</p>	
--	--	---	--	--

		<p>2. Fehlerhafte Bezugsgrößen Erklärtes Ziel des Entwurfs aus 2011 ist - wie bereits im Jahr 2008 - die Festschreibung des Ist-Zustandes. Die Bezugnahme auf das Aufmaß aus dem Jahre 2007 ist insofern fehlerhaft, als dass ein ca. vier Jahre altes Aufmaß nicht den aktuellen Stand im Jahre 2011 widerspiegelt und erst recht keine Zukunftsprognose und Perspektive für den Flora-Park darstellen kann. Die Begründung des Entwurfes enthält keinen Hinweis darauf, dass von einer fortwährenden Aktualität der Messzahlen auszugehen ist oder Schlüsse aus diesen Zahlen für die weitere Entwicklung des Flora-Parks gezogen wurden. Die derzei-</p>	<p>sche Regelungen vorgenommen werden. Angesichts bundesweit bestehender Überkapazitäten bei der Verkaufsfläche im Einzelhandel sollte zudem nicht der Versuch unternommen werden, dies den Städten und Gemeinden, welche die Genehmigungen erteilt haben, anzulasten. Würde die Landeshauptstadt Magdeburg diesem Ansinnen des Betreibers nachgeben, wäre dies ohne Rechtsgrundlage und führte zur Vorbildwirkung für weitere benachbarte Baumärkte.</p> <p>Durch die B-Plan-Änderung wird aber auch betreffs des Baumarktsortiments eine Vereinfachung dahingehend zugunsten des Floraparkes vorgenommen, als dass auch die nicht zentrenrelevanten Sortimente zusammengefasst wurden und somit das Sortiment Bau- und Gartenmarkt nicht mehr einzeln definiert ist. Der vormalig bestehende Baumarkt könnte somit z.B. auch durch einen Möbelmarkt oder einen Fahrrad- oder Motorradfachhandel oder einen Einrichtungsfachmarkt nachgenutzt werden, was ohne B-Plan-Änderung nach rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht zulässig wäre.</p> <p>Es ist richtig, dass das Aufmaß bereits im Jahr 2007 erfolgte. Allerdings ist dieses Aufmaß weiterhin aktuell, was die Verkaufsflächen angeht. Zumindest muss die Landeshauptstadt Magdeburg davon ausgehen, denn die Überprüfung aller im Zeitraum seit dem Aufmaß bei der Baugenehmigungsbehörde eingegangenen Anträge und erteilten Genehmigungen führten nicht zu Veränderungen der für die B-Plan-Änderung maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimente. Wären hier Veränderungen eingetreten, so wä-</p>	
--	--	---	--	--

		<p>tige Planung ist daher ausschließlich rückwärtsgewandt und vernachlässigt die Entwicklungen der letzten vier Jahre.</p> <p>Festsetzungen, wonach zukünftig der Status quo aus dem Jahre 2007 festgeschrieben werden soll, sind aufgrund fehlender tatsächlicher Aktualität der verwendeten Zahlen rechtswidrig. Dies gilt umso mehr, wenn die aus dem Jahre 2008 in diesem Punkt unverändert fortgeführte Begründung von aktuellen Zahlen und Gutachten spricht. Die Sortimentsbeschränkung auf Grundlage einer solchen Irreführung und fehlerhaften Bewertung greift in unzulässiger Art und Weise in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandantin ein.</p> <p>3. Abwägungsfehler</p> <p>Der Entwurf enthält in seiner Fassung des Jahres 2011 schwerwiegende Abwägungsfehler, da trotz der erheblichen Verfahrensdauer von bereits beinahe vier Jahren seit Erstellung des Aufmaßes in 2007 eine erneute Prüfung der tatsächlichen Sach- und insbesondere Marktlage in der Stadt Magdeburg nicht vorgenommen wurden. Der bloße Verweis auf die spätere Beteiligung der Landesplanungsbehörde, welche "wesentliche Bedenken zur Planänderung" vorgetragen habe, ist ohne konkrete inhaltliche Aussage unzureichend.</p> <p>Diese Ausführung ohne sachliche Bezugnahme ist für eine nachprüfbare Begründung der Einschränkungen nicht ausreichend, da inhaltlich nicht nachvollziehbar.</p>	<p>ren sie nicht beantragt worden, nicht genehmigt und somit rechtswidrig. Die Begründung zum B-Plan wurde hier um eine Aussage zur Aktualität ergänzt. Es sei außerdem darauf verwiesen, dass der Betreiber beim Aufmaß mitgewirkt hat. Die Landeshauptstadt Magdeburg betreibt gerade wegen der angespannten Situation im Einzelhandel im zweijährigen Turnus ein Flächenmonitoring. Aktuelle Daten geben keinen Anlass, eine in wesentlichen Punkten veränderte Wettbewerbssituation anzunehmen.</p> <p>Die Sachlage in Bezug auf die Realnutzung im Florapark ist aktuell, wie oben begründet.</p> <p>Richtig ist, dass die Sicherung und der Ausbau des innerstädtischen Einzelhandels und die Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren die zentrale städtebauliche Begründung und Aufgabe des Magdeburger Einzelhandelskonzeptes ist.</p> <p>Unter Beachtung der Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet und unter Beachtung der seit Errichtung und Inbetriebnahme des Floraparkes vollzogenen Entwicklung von Nahversorgungszentren in diesem Einzugsgebiet ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung vorrangiges Ziel der B-Plan-Änderung. Dies bedeutet nicht, dass die wirtschaftlichen Belange des Floraparkes außer Acht bleiben. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auch darauf eingegangen.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Wesentliche Änderungen der städteplanerischen Sachvoraussetzungen finden in der Begründung keinen Niederschlag. Insbesondere hat die Innenstadtentwicklung der vergangenen vier Jahre eindrucksvoll bewiesen, dass zwischen dem Flora-Park und der Innenstadt kein direktes Konkurrenzverhältnis oder ein Verdrängungswettbewerb besteht, welcher zu einer Schädigung des Handels in der Innenstadt führen könnte. Vielmehr ergänzen sich die Einzelhandelsbereiche Innenstadt und Flora-Park. In den Jahren 2007 bis 2011 sind wesentliche Veränderungen der städteplanerischen Realität eingetreten, welche in der Begründung des Entwurfes keinen Niederschlag gefunden haben. Hierzu zählen u.a. die umfangreiche Erweiterung von Verkaufsflächen allein durch Einkaufszentren im Innenstadtbereich auf ca. 116.000 m² Verkaufsfläche, wobei die Zahl im Wesentlichen durch Zuwachs in den Jahren ab 2007 begründet wird. Zu nennen sind u.a. die Einkaufszentren „Allee-Center“, „City Carré“, „Karstadt“-Warenhaus“, „Ulrichshaus“ und „Marietta Quartier“. Weitere Projekte sind in der konkreten Planung wie der „Blaue Bock“. Weder das Magdeburger Märktekonzept noch der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes reflektieren diese Entwicklung.</p> <p>In Anbetracht dieser konkreten Innenstadtentwicklung ist es der Planungsbehörde untersagt, allgemeine und nicht näher unterlegte Entwicklungsprognosen eines - nicht offen gelegten – Gutachtens aus dem Jahre 2007 oder 2008 - Datum insoweit unbekannt - als Argument der Abwägung anzuführen. Die derzeitige Innenstadtentwicklung zeigt sehr wohl, dass auch ein gesundes und ergänzendes Nebeneinander der Innenstadt und einzelner Stadtteilzentren mit regionalem Versorgungsauftrag möglich ist und zugleich die Innenstadt ein erhebliches Maß an Wachstum aufweisen kann. Der Nachweis dafür, worin die konkrete, für die Innenstadt schädigende Konkurrenzsituation des Flora-Parks liegt, geht im Lichte der aktuellen Entwicklung in der Stadt Magdeburg aus der Begrün-</p>	<p>Der Florapark bietet heute in erheblichem Umfang innenstadttypische Sortimente an, die von Anbietern in der Innenstadt ebenfalls geführt werden. Da sich sowohl die Innenstadt, als auch der Florapark um Kunden aus Magdeburg und dem Umland bemühen, kann die Aussage, dass es sich nicht um ein Konkurrenzverhältnis handelt, nicht nachvollzogen werden. Einzelne Marktteilnehmer und größere Innenstadtprojekte haben erhebliche Schwierigkeiten, erfolgreich am Markt zu bestehen (z.B. City-Carrée, Nordabschnitt Breiter Weg). Eine Öffnung der Flächenentwicklung bei den zentrenrelevanten Sortimenten zugunsten des Floraparkes würde den Bestand und die Entwicklung dieser Bereiche wesentlich erschweren.</p> <p>Die letzte maßgebliche Veränderung in der Innenstadt war die Erweiterung des Alleecenters. Diese umfasste jedoch weniger als 10 % der Gesamtfläche. Andere Standorte, wie das City Carrée, kämpfen ebenfalls um ihre Marktposition. Die Planungen zum „Blauen Bock“ beispielsweise bestehen seit 1990.</p> <p>Das Magdeburger Märktekonzept und das im zweijährigen Abstand durchgeführte Flächenmonitoring setzen sich konkret mit Lage- und Sortimentsveränderungen im Magdeburger Einzelhandel auseinander. Die positive Entwicklung der Innenstadt reflektiert die Anstrengungen der Stadt um ein austariertes Verhältnis zwischen der Innenstadt und den anderen Versorgungslagen im übrigen Stadtgebiet.</p> <p>Angesichts des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Gesamteinwohnerzahl erwartet die Landeshauptstadt Magdeburg</p>	
--	--	---	---	--

		<p>dung nicht hervor.</p> <p>Die Abwägung ist zudem fehlerhaft, wenn ein zeitweise hohes Verkehrsaufkommen als Negativmerkmal des Flora-Park als Begründung für eine Sortimentsbeschränkung angeführt wird. Diese Erwägung ist bereits in der sachlichen Feststellung unzureichend und zudem in der Schlussfolgerung falsch. Es wird bereits nicht differenziert, inwieweit das Verkehrsaufkommen durch den städtischen Verkehr der Zufahrtsstraße verursacht wird. Hierbei ist zu beachten, dass die von der Stadt geförderte Stärkung der Innenstadt eben gerade zu einer Belastung der Zufahrtsstraßen führt. Der Einfluss der Pendler in die Innenstadt ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden. Sofern Verkehrsstauungen durch den Flora-Park selbst verursacht werden, kann dies nicht durch eine Sortimentsunterscheidung sondern nur durch eine Überarbeitung der Verkehrsführung gelöst werden. Der Eigentümer ist gern zu Gesprächen bereit, sofern Veränderungen in der Verkehrsführung erforderlich sind.</p> <p>Schließlich erwähnt die Entwurfsbegründung zwar den Versorgungsauftrag des Flora-Parks, nennt die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung jedoch zugleich in einem Atemzug mit dem Schutz der Magdeburger Innenstadt. Die Begründung des Planentwurfes verkennt daher auch an dieser Stelle das funktionale Zusammenwirken von Innenstadt und Stadtteilzentrum.</p> <p>Die (veralteten) Zahlen über die Anteile an gebundener Kaufkraft und an Verkaufsfläche in Magdeburg stehen laut Entwurfsbegründung in einem ausgewogenen Verhältnis. Beide Kennwerte liegen im Bereich von (damals) 8 bzw. 9 %. Wie auf Grundlage dieser Zahlen der Schluss möglich ist, dass der Flora-Park seinen Auftrag "mehr als erfüllt" ist aus der Begründung nicht nachvollziehbar.</p>	<p>keinesfalls zusätzliche Kaufkraftpotentiale. Infolge rückläufiger Ausgabebeträge dürfte sich vielmehr der Wettbewerbsdruck erhöhen.</p> <p>Es wird nicht behauptet, dass ein zeitweise hohes Verkehrsaufkommen am Florapark Grundlage für planerische Festsetzungen zum Einzelhandel sei. In keiner Weise bildet diese Aussage eine Grundlage für Abwägungsentscheidungen. Bei den entsprechenden Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 4) handelt es sich um Aussagen der Standortanalyse der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg). Es ist im Übrigen stadtplanerisch als unbedenklich bis normal zu bewerten, wenn zu „Stoßzeiten“ ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vom bzw. zum Florapark besteht. Insgesamt kann von einer guten Verkehrsanbindung ausgegangen werden, was ebenfalls im gleichen Zusammenhang in der Begründung zum B-Plan ersichtlich ist.</p> <p>Das Sondergebiet Florapark hat den planerischen Versorgungsauftrag, die verbrauchernahe Versorgung der Einwohner der Stadtteile Neustädter Feld und Neu Olvenstedt im Sinne eines Stadtteilzentrums zu ergänzen und dient darüber hinaus der Versorgung der Bevölkerung der nördlichen Stadtteile.</p> <p>Die gegenwärtige wirtschaftliche Bedeutung des Floraparkes mit einem aktuellen Gesamtbezugsgebiet von weit über 200.000 Einwohnern geht über diesen Versorgungsauftrag deutlich hinaus.</p> <p>Ein weiterer Ausbau dieser Versorgungsfunktion ist aus planerischen Erwägungen nicht zu be-</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum bei einem Einzugsgebiet von ca. 279.000 Einwohnern ein für die verbrauchernahe Versorgung konzipiertes und genehmigtes Stadtteilcenter nur den Versorgungsauftrag für 15.000 Einwohner im Bereich des mittelfristigen Bedarfes wie Schuhe und Bekleidung haben soll.</p> <p>4. Unzureichende Offenlegung der Planungserwägungen Der Planentwurf beruht auf dem Magdeburger Märktekonzept, welches sich auf verschiedene Gutachten stützt und mehrfach Gegenstand von Änderungen gewesen ist. Diese Gutachten, das Magdeburger Märktekonzept in seiner geltenden Fassung und auch das in der Planbegründung in Bezug genommene Gutachten der GMA unbekanntem Datums wurden nicht mit dem Planentwurf ausgelegt. Die tatsächlich geltende Textfassung des Magdeburger Märktekonzepts ist nicht zu ermitteln. Den im Internet verfügbaren Anlagen zum letzten erkennbaren Beschluss über die Änderung des Magdeburger Märktekonzepts 2007 fehlen die textlichen Beschreibungen zum Flora-Park. Die tatsächlichen Grundlagen und die daraus gezogenen Schlüsse der Stadtverwaltung können daher nicht vollständig nachvollzogen und überprüft werden.</p>	<p>gründen und würde zu Lasten der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion der Magdeburger Innenstadt wirken.</p> <p>Das Magdeburger Märktekonzept geht in den Grundzügen bereits auf die frühen 90er Jahre zurück und wird hinsichtlich seiner Ziele in regelmäßigen Abständen diskutiert und bei Bedarf aktualisiert. Durch das in zweijährigem Abstand durchgeführte Flächenmonitoring können Veränderungen im Einzelhandel zentral erkannt werden. Die GMA-Untersuchungen zum Florapark werden zum dritten Entwurf mit ausgelegt und so für jeden Interessierten zugänglich gemacht. Das Magdeburger Märktekonzept in Gänze wurde in der letzten Fassung im Februar 2008 dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben und ist in dieser Fassung über das Internet einsehbar.</p>	
--	--	--	--	--

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum zweiten Entwurf des geänderten Bebauungsplanes 111-2 wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt vom 01.07.11 bis zum 10.08.11 mit folgendem Ergebnis:

2.1. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	10.08.11	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	10.08.11	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
3	10.08.11	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
4	10.08.11	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
5	10.08.11	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
6	10.08.11	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
7	04.08.11	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
8	10.08.11	Industrie- und Handelskammer
9	18.07.11	Untere Bauaufsichtsbehörde

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	21.07.11	Handwerkskammer Magdeburg	Seitens der Handwerkskammer wird darauf verwiesen, dass die Belange und der Bestandsschutz ansässiger sowie angrenzend tätiger Handwerksbetriebe und die Belange sich zukünftig ansiedelnder Handwerker zu beachten sind. Diese dürfen in ihrer Geschäftstätigkeit nicht eingeschränkt und beeinträchtigt werden. Es muss bestehenden Handwerksbetrieben sowie sich neu ansiedelnden bzw. sich neu gründenden Handwerksbetrieben gestattet sein, in Bezug bzw. im Rahmen ihres Handwerks, auch neu, als Einzelhändler mit zentrenrelevanten Sortimenten tätig sein zu können.	Der Bestandsschutz von Handwerkern wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sofern sich Handwerker neu im Florapark ansiedeln, kann Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten jedoch nur im Rahmen der geänderten Festsetzungen ausgeübt werden. Sofern es sich lediglich um Einzelhandel mit untergeordneter Verkaufsfläche gegenüber dem ausgeübten Handwerk handelt (sog. „Handwerkerprivileg“), kann über eine Befreiung gem. § 31 BauGB über den jeweiligen Einzelfall entschieden werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2	29.07.11	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	<p>Die Auflistung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente und der dazugehörigen Verkaufsflächen ist nicht eindeutig nachvollziehbar (Tabelle S. 4 der Begründung). In den ersten drei Spalten sind Angaben zu den (maximalen und gewünschten) Verkaufsflächen erbracht, während bei den letzten beiden Spalten diese Felder leer bleiben. Eine klarere und transparente Darstellung wäre hilfreich.</p> <p>Maßnahmen zur Minderung bzw. Reduzierung der aufgeführten negativen Standortfaktoren (S. 6 Begründung) sind aus der Sicht der regionalen Planungsgemeinschaft sinnvoll und erforderlich.</p>	<p>Die Felder der Tabelle in den Spalten zur B-Plan-Änderung sind leer, da diesbezüglich keine Festsetzung getroffen wird. Gerade dies ist Ziel der B-Plan-Änderung, wie in der Begründung dargelegt, dass die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr detailliert hinsichtlich der Verkaufsfläche begrenzt werden, sondern alle zentrenrelevanten Sortimente zusammengefasst werden. Eine Einzelfestsetzung erfolgt nur noch für das – hinsichtlich der Auswirkungen auf die Innenstadt und die Stadtteilzentren – besonders sensible Sortiment Schuhe, Bekleidung, Sportartikel.</p> <p>Die Tabelle wurde zu besserer Lesbarkeit ergänzt.</p> <p>Der Hinweis der regionalen Planungsgemeinschaft wird zur Kenntnis genommen und bei sonstigen städtischen Planungen beachtet. Maßnahmen im Umfeld des Floraparkes (z.B. öffentlicher Straßenverkehr) können nicht über die hier laufende Bebauungsplanänderung beeinflusst werden.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
---	----------	--	--	--	---------------------------------