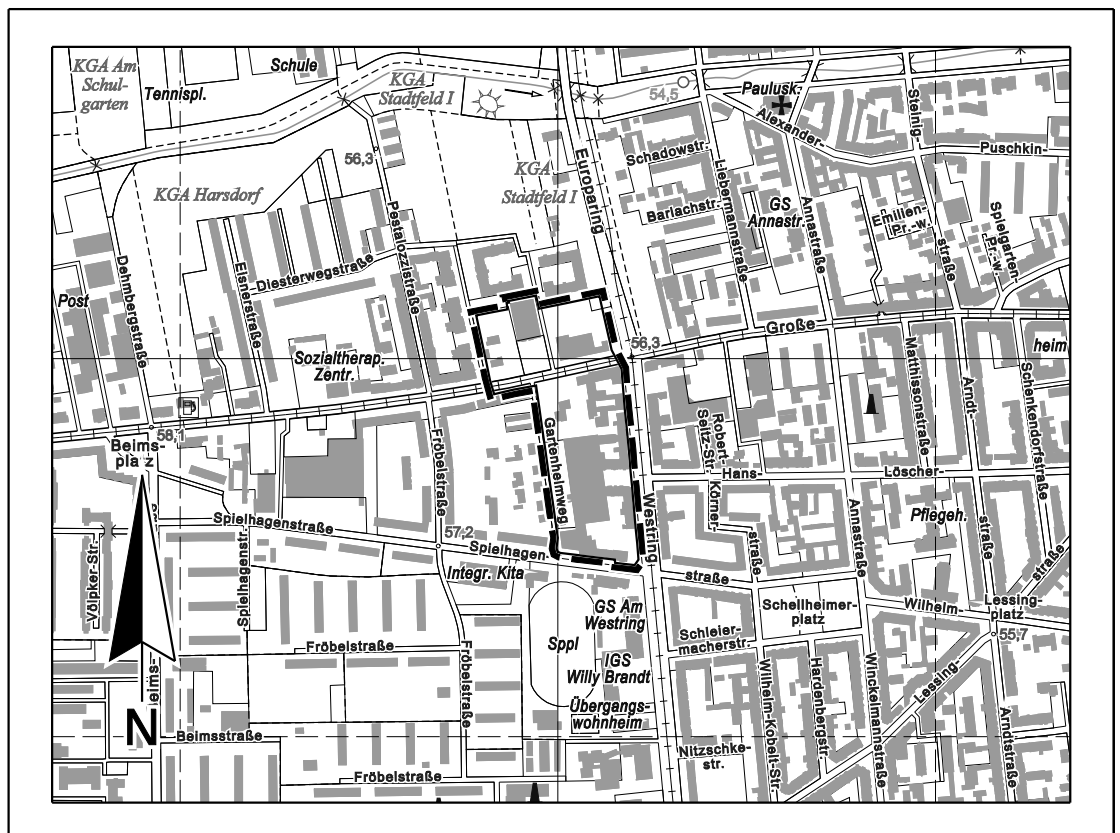


Behandlung der Stellungnahmen zum einfachen Bebauungsplan Nr. 313-1 GROSSE DIESDORFER STRASSE / WESTRING

Stand: März 2015



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 Stadtkartenauszeuges: 08/2014

Zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes erfolgten die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 22.01. bis 23.02.15 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 am 16.01.15.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme ein.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.01.15 beteiligt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23.02.15.

2.1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs- GmbH
Untere Bauaufsichtsbehörde

2.1.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum Stellungnahme	Behörde, Träger
1	18.02.15	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung
2	18.02.15	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Behörde für den Schwerlastverkehr
3	18.02.15	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	18.02.15	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
5	18.02.15	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
6	18.02.15	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
7	10.02.15	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
8	27.01.15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	19.02.15	Industrie- und Handelskammer

10	30.01.15	Handwerkskammer
11	27.01.15	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
12	09.02.15	Untere Naturschutzbehörde
13	10.02.15	Untere Immissionsschutzbehörde
14	05.02.15	Untere Wasserbehörde
15	03.02.15	Untere Straßenverkehrsbehörde

2.1.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Behörde	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde	18.02.15	Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzgesetz sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
2	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	02.02.15	Auf den verwendeten Auszügen aus der Liegenschaftskarte ist folgender Quellenvermerk anzubringen: [ALK / 06/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09	Der Quellenvermerk wurde zur Satzung korrekt übernommen.	Kein Beschluss erforderlich.
3	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde	03.02.15	Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich der archivierte Standort Nr. 000069 „Kahlenbergstift“ und die Altlastenverdachtsfläche Nr. 500057 „MVB-Betriebshof Spielhagenstraße“, welche in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) registriert sind. Der Bereich südlich der Großen Diesdorfer Straße befindet sich innerhalb einer weiträumigen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen. Gegen eine Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken. Sofern es bei der Ansiedlung von Handelseinrichtungen im Bereich der o. g. DBA-Flächen zu Eingriffen in den Untergrund und/ oder innerhalb der weiträumigen Grundwasserbelastung zur Erschließung von Grundwasser kommt, ist zu prüfen, in welchem Umfang weiterer Handlungsbedarf besteht.		
4	Untere Denkmalschutzbehörde	26.01.15	Nach den bisherigen Feststellungen wurde im vorbezeichneten Bebauungsplangebiet folgendes Kulturdenkmal i. S. des Denkmalschutzgesetzes erkannt. Im Einzelnen handelt es sich um die Große Diesdorfer Straße 203, das als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst ist. Ferner wird von der unteren Denkmalschutzbehörde folgender Hinweis gegeben: Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist 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	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der Bebauungsplanaufstellung um einen einfachen Bebauungsplan handelt, welcher ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben trifft, sind die Hinweise für das Aufstellungsverfahren nicht relevant, sie werden in Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich.

			Kulturdenkmales 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.		
5	SCHMIDT, von der OSTEN & HUBER Rechtsanwälte – Steuerberater Partnerschaft mbH Dr. D. Fischer	17.02.15		Mit dem Bebauungsplanverfahren wird lediglich die Einzelhandelsnutzung entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept reguliert, um die Nahversorgungszentren zu sichern. Dabei werden bestehende Einzelhandelsstandorte berücksichtigt und auf ihren Fortbestand überprüft. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch sind „... die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2006 wurde den Gemeinden ein neues Steuerungsinstrument zur Ansiedlung des Einzelhandels ermöglicht. Mittels Aufstellung einfacher Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB können für den ansonsten unbeplanten Innenbereich ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg bemüht sich im Rahmen der zur Verfügung stehenden rechtlichen Regelungen die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten so zu	Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

				steuern, dass eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird. Eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bildet dafür das „Magdeburger Märktekonzept“. In diesem Konzept, das zu Beginn der 1990er Jahre erarbeitet wurde und seitdem regelmäßig eine Fortschreibung erfährt, sind hierarchisch abgestuft, die Bereiche der Stadt dargestellt, die eine Zentrenfunktion erfüllen sollen. Das Grundstück des ehemaligen Kahlenberg-Stifts liegt <u>nicht</u> in einem solchen Bereich. Eine Steuerungsmöglichkeit besteht gemäß § 9 Abs. 2a BauGB über einfache Bebauungspläne. Die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes, B-Plan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ für das Gebiet um das ehemalige Kahlenberg-Stift wurde am 22.01.2009 beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 313-1 „Große Diesdorfer Straße/ Westring“ dient dem Schutz und der Stärkung des Nahversorgungsbereiches Spielhagenstraße/ Beimsplatz, der die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Stadtfeld West und in der Beimssiedlung sichert, indem die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in einer Randlage zur Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Zudem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes das angrenzende Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße in Stadtfeld Ost gestärkt. Der Westring bzw. Europaring stellt eine eindeutige Zäsur zwischen den Stadtteilen Stadtfeld Ost und Stadtfeld West dar. Der Nahversorgungsbereich Große Diesdorfer	
--	--	--	--	--	--

			1. Aus einem Bauvorbescheidsverfahren unserer Mandantin für die Erweiterung des ALDI-Marktes auf dem Grundstück Große Diesdorfer Straße 41 ist der Stadt Magdeburg bereits ein Gutachten bekannt, das die Einzelhandelssituation vor Ort untersucht hat. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der dort vorhandene ALDI-Standort bereits faktischer Bestandteil des Stadtteilzentrums Große Diesdorfer Straße ist und dessen Funktion mitträgt. Wir überreichen die entsprechende gutachterliche Analyse noch einmal anliegend. Vor diesem Hintergrund ist einzuwenden, dass es nicht angebracht ist, am Standort Einschränkungen vorzunehmen. Vielmehr wäre zu berücksichtigen, dass der Standort als bereits jetzt faktischer Teil des Zentrums hinsichtlich der Möglichkeiten zur Einzelhandelsansiedlung sogar zu stärken ist. 2. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass – wie Ihnen bekannt sein dürfte – unsere Mandantin bereits im letzten Jahr eine Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes zum Gegenstand eines Vorbescheidsantrages gemacht hatte (vgl. insoweit auch noch die näheren Ausführungen zu	straße endet hier und somit ist der Standort Große Diesdorfer Straße 41 kein Bestandteil des Nahversorgungsbereiches und wird es auch nicht werden. 1. Im Bereich 2 des Bebauungsplanes befindet sich bereits ein genehmigter Einzelhandelsbetrieb (Aldi) mit zentrenrelevanten Sortimenten. Trotz der Lage des SB-Markts außerhalb des im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereichs Spielhagenstraße/ Beimsplatz sind keine negativen Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich zu erkennen. Der SB-Markt hat sich an dem Standort Große Diesdorfer Straße 41 etabliert und dient vorwiegend der Nahversorgung des nördlichen Bereichs des Plangebiets. Aufgrund der Größe des Planungsbereiches, der Wohndichte und Gesamtzahl der zu versorgenden Einwohner des Stadtteils Stadtfeld West wird davon ausgegangen, dass dieser Standort über den reinen Bestandsschutz hinaus bestehen bleiben kann. Dieser weist allerdings nicht den Status eines Nahversorgungszentrums auf und soll sich aufgrund des mangelnden selbständigen und ausreichend großen Einzugsgebiets auch nicht als Nahversorgungszentrum entwickeln. 2. Der Bereich wird somit über textliche Festsetzung in seiner derzeitigen Lage und Größe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² als nicht integrierter Inselstandort gesichert. Die Verkaufsfläche ist maßgebend für die Großflächigkeit eines Betriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO,	
--	--	--	--	---	--

			diesem Erweiterungsvorhaben im anliegenden BBE-Gutachten). Diesen konkreten Erweiterungsinteressen muss im Rahmen der Abwägung für den Bebauungsplan besonderes Gewicht beigemessen werden, worauf wir ausdrücklich hinweisen. Ferner weisen wir auch darauf hin, dass die derzeitigen Verkaufsflächendimensionen des vorhandenen ALDI-Marktes nicht mehr marktüblichen Standards entsprechen, da der Kunde mittlerweile ein Einkaufserlebnis mit breiteren Gängen und insgesamt großzügigerer Gestaltung der Räumlichkeiten nachfragt. Dieser Nachfrage lässt sich mit Verkaufsflächendimensionen im Bereich von bis zu 800 qm nicht mehr Rechnung tragen. Auch das bitten wir im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. 3. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Vorbescheidsantrag unserer Mandantin für die Erweiterung des ALDI-Marktes vor einer im letzten Sommer erfolgten Zurückstellung bereits so lange Zeit zur Bearbeitung bei der Stadt Magdeburg vorlag, dass eine Versagung des Vorbescheides aufgrund etwaig entgegenstehender Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 313-1 zu Schadensersatz-/ Entschädigungsansprüchen unserer Mandantin führen wird. Auch das sollte vor und bei einer etwaigen Entscheidung über den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen beachtet werden. Zudem ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt, dass ein Einzelhandelsausschluss für ein Grundstück, auf dem bereits Einzelhandel ausgeübt wird, in die ausgeübte Nutzung eingreift und damit	die wiederum bestimmend für die Feststellung des Betriebstyps ist. Ab einer Verkaufsfläche vom 800 m² gilt ein Betrieb nach der aktuellen Rechtsprechung als großflächig, der wenn er städtebauliche Auswirkungen mit sich bringt, nur in Kerngebieten oder in festgesetzte Sondergebiete zulässig ist. 3. Eine Zurückstellung des Bauvorbescheides ist am 20.06.2014 auf Grundlage des § 15 BauGB erfolgt, die Zurückstellung ist auf 1 Jahr befristet. Der zitierte Beschluss des BVerwG ist nicht maßgeblich, da der Bebauungsplan die Bestandsnutzung hinsichtlich Sortiment und Verkaufsfläche sichert. Es erfolgt für das Grundstück kein Ausschluss von Einzelhandel.	
--	--	--	---	---	--

			Entschädigungspflichten auslöst (vgl. nur BVerwG, Beschluss 01.Juni 2011 – 4B 2/11 -, Rn. 16, juris). Auch das wäre also hier zu berücksichtigen.		
--	--	--	---	--	--