Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0192/16** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 09.05.2016
Dezernat: VI	**Amt 61**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	24.05.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	07.06.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.06.2016	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	16.06.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 62**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Abwägung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 341-3.1 "Fachmarktzentrum Brenneckestraße"

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 ”Fachmarktzentrum Brenneckestraße” in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:
   Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog). Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:(A1 usw. = Stellungnahme; B1 usw. = Abwägung)

2.1 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Schreiben vom 11.01.2016
Abwägungskatalog Seite 2-7

A 1)
Landesplanerische Feststellung: Die raumbedeutsame Planung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 341-3.1 "Fachmarktzentrum Brenneckestraße" ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar.

B 1)
Die landesplanerische Feststellung ist seitens der Landeshauptstadt Magdeburg nicht nachvollziehbar. Im Einzelnen wird nachfolgend dazu Stellung bezogen.

A 2)
Begründung der Raumbedeutsamkeit: Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund der Planung "Sondergebiet Fachmarktzentrum" und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend.

B 2
Zur rechtlichen Bedeutung der landesplanerischen Stellungnahme: Die Zuständigkeit der Landesplanungsbehörde in Bezug auf eine für die Stadt verbindliche Feststellung raumbedeutsamer Sachverhalte in Stellungnahmen bezieht sich auf die Frage der Raumbedeutsamkeit des Vorhabens gemäß § 13 LEntwG LSA und die Wahl des Abstimmungsverfahrens. Vorliegend wurde durch die Landesplanungsbehörde eine Raumbedeutsamkeit festgestellt und die Form einer landesplanerischen Stellungnahme gewählt.
Die landesplanerische Stellungnahme ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen der Stadt einzustellen ist. Zwingend zu beachten durch die Stadt sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung, die im Landesentwicklungsplan und den Regionalen Entwicklungsplänen räumlich und sachlich konkret festzulegen sind. Die Prüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung gehört zu den kommunalen Aufgaben im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne. Die landesplanerische Stellungnahme liefert hierfür fachlich abwägungsrelevantes Material. Sie entfaltet selbst jedoch keine zielbindende Wirkung.
Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.

A 3)
Begründung der landesplanerischen Feststellung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 11.03.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBI. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt unter Ziffer 2.1. Z 36 als Oberzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 46), jedoch müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47)

B 3)
Derzeit ist nur der Landesentwicklungsplan 2010 wirksam. Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Sachsen-Anhalt AZ 2L 1/13 wurde der Regionale Entwicklungsplan als unwirksam erklärt. Ein Verstoß gegen Ziffer 2.3 Z 46 und Z 47 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist nicht erkennbar, da mit der geplanten Ansiedlung ausgeglichene Versorgungsstrukturen und ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigt sind.

In der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 heißt es dazu wie folgt: Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs.3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.
Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist als Oberzentrum ausgewiesen und hat als solches für die Bewohner der Stadt selbst aber auch für das weitere Umland eine Versorgungsfunktion wahrzunehmen. Mit der geplanten Ansiedlung wird der Verflechtungsbereich des Oberzentrums nicht unzulässig überschritten.

A 4)
Um die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg zukünftig räumlich, quantitativ und qualitativ zu steuern, hat der Stadtrat das Magdeburger Märktekonzept 2007 beschlossen. Das Magdeburger Märktekonzept empfiehlt die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig an den bestehenden Fachmarktstandorten Am Pfahlberg, an der Salbker Chaussee, an der Saalestraße und im Gewerbegebiet Am Flughafen/Gustav-Ricker-Straße und die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten vorrangig in der Innenstadt, den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen zu entwickeln. Der Vorhabensstandort liegt außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche und Fachmarktagglomerationen und widerspricht damit dem beschlossenen Magdeburger Märktekonzept.
Die Aussage in der Begründung, dass die Vereinbarkeit des Einzelhandelsvorhabens auf der Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes mit den städtebaulichen Zielen der Stadt geprüft wurde mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen der Stadt zur Entwicklung des Einzelhandels vereinbar ist, kann nicht nachvollzogen werden.
Das Magdeburger Märktekonzept stellt fest, dass die quantitativen Entwicklungsspielräume auch im Hinblick auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Marktgebiet des Magdeburger Einzelhandels sehr begrenzt sind. Wie die Analyse der Branchenstruktur in Tabelle 12 darlegt, sind in der Branche Baumarkt keine Entwicklungspotenziale i.S. von Neuansiedlungen erkennbar, im Vordergrund stehen die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben. Die Ansiedlungen außerhalb der abgegrenzten Versorgungszentren soll beschränkt werden. Dies betrifft auch nicht zentrenrelevante Sortimente, die — soweit die Flächenkapazitäten es ermöglichen — vorrangig an ausgewiesenen Fachmarktstandorten realisiert werden sollen. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist eine überdurchschnittliche Angebotssituation in der Landeshauptstadt zu verzeichnen. Von daher ist die planerische Steuerung auf die Sicherung bzw. punktuelle Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen zu richten. Nur so kann angesichts der limitierten ökonomischen Ressourcen eine versorgungsstrukturelle und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung gewährleistet werden.
Da die vorliegende Planung eines Sondergebietes Fachmarktzentrum mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Warensortimenten außerhalb bestehender Fachmarktagglomerationen und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt und damit nicht im Einklang mit den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes steht, kann gegenwärtig keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt werden.

B 4)
Hierzu ist festzustellen, dass das Magdeburger Märktekonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 11 BauGB darstellt, welches die Stadt in Wahrnehmung der ihr obliegenden Aufgaben der Stadtplanung aufgestellt hat. Es dient der Sicherung ausgeglichener Versorgungsstrukturen im städtischen Bereich. Als städtebauliches Dokument hat es keine regional- oder landesplanerische Bedeutung über das Stadtgebiet hinaus, die es

rechtfertigen würden, diesem Dokument eine raumordnerische Relevanz zuzubilligen. Hieraus ist abzuleiten, dass die Entscheidung über die Einhaltung oder die Abweichung von diesem Konzept allein nach städtebaulichen Kriterien durch die Landeshauptstadt Magdeburg zu treffen ist. Das Magdeburger Märktekonzept beinhaltet hinsichtlich der für die Nahversorgung und den zentralörtlichen Versorgungskern relevanten Betriebe umsetzbare Vorgaben, darüber hinaus gibt es Empfehlungen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Hinsichtlich der Bindungswirkung des Konzeptes sind die vorstehenden Sachverhalte unterschiedlich zu bewerten. Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung und die Erhaltung des zentralörtlichen Versorgungskerns sind wesentliche städtebauliche Ziele der Landeshauptstadt Magdeburg, die an von Umfang und Abgrenzung definierten Standorten umzusetzen sind. Dies wurde auch für den Nahversorgungsmarkt beachtet. Der bestehende Markt befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Die geplante Verlagerung an einen anderen Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet somit keine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche und keine erhebliche Beeinträchtigung des Magdeburger Märktekonzeptes. Der bisherige Standort des Discountmarktes kann entweder im Rahmen des Bestandsschutzes für zentrenrelevanten Einzelhandel oder durch andere gewerbliche Nutzungen nachgenutzt werden. Dass der Standort durch einen Nahversorgungmarkt nachgenutzt wird, ist allerdings nicht zu erwarten, da Lage, Größe und Zuschnitt der Einrichtung nicht den derzeitigen Anforderungen an Nahversorgungsmärkte entsprechen.
Der Empfehlung, bestehende Fachmarktagglomerationen zu stärken, ist hingegen nicht die gleiche Bedeutung beizumessen. Sie verfolgt das Ziel, durch eine Bündelung von Standorten die oberzentrale Ausstrahlung von Magdeburg zu stärken. Deren Lage ist, da sie nicht nahversorgungsrelevant sind, deutlich weniger an konkrete Standorte gebunden. Wesentliche Lagekriterien für diese Standorte sind eine gute Erreichbarkeit und die Möglichkeit zur Konzentration mehrerer Einrichtungen. Wie auch das Magdeburger Märktekonzept kritisch bemerkt, ist eine gute Erreichbarkeit nicht an allen bestehenden Standorten gewährleistet. Gleichwohl hat der Gutachter zum damaligen Zeitpunkt für eine Beibehaltung der Standorte plädiert, da Entwicklungsspielräume für neue Standorte zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes nicht bestanden. Durch die Schließung von 6 Baumärkten seit 2006, von denen nur einer nachgenutzt wird, sind inzwischen neue Ansiedlungsspielräume entstanden. Dass für die hieraus mögliche Entwicklung städtebaulich geeignetere Standorte gewählt werden, stellt eine konsequente Fortentwicklung des Magdeburger Märktekonzeptes dar. Der Standort Brenneckestraße soll die bisher bestehenden, dezentral gelegenen Standorte durch einen zentrumsnäheren Standort ergänzen. Wie bereits festgestellt, kann eine raumordnerische Relevanz der Frage der Lokalisierung von Einzelhandelsvorhaben nicht erkannt werden. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden nicht beeinträchtigt.
Abschließend ist festzuhalten, dass es dem Stadtrat als Träger der Planungshoheit obliegt, über Abweichungen vom Märktekonzept zu entscheiden.

A 5)
Auch in Oberzentren müssen Einzelhandelsgroßprojekte so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen und ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (LEP-LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47).
Im Rahmen der Erarbeitung dieser Stellungnahme wurde eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg geführt. Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 30.11.2015 geht der Stadt Magdeburg direkt zu.
Rechtswirkung: Das Landesverwaltungsamt verweist auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Der Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 341-3.1 "Fachmarktzentrum Brenneckestraße" ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar.

B 5)
Zu diesem Sachverhalt wurde einführend Stellung bezogen.

Beschluss 2.1: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.2 Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 18.12.2015
Abwägungskatalog Seite 11-14

A 1)
Aus den Planunterlagen geht hervor, dass das Vorhaben u.a. den Belangen der verbrauchernahen Versorgung dient. Beim bestehenden Norma-Markt als auch beim geplanten Standort handelt es sich weder um einen Nahversorgungsbereich noch um einen zentralen Versorgungsbereich.

B 1)
In den Unterlagen war lediglich die Aussage enthalten, dass das Vorhaben der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern dient. Dies ist zutreffend.

A 2)
Eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sollte sich gemäß Magdeburger Märktekonzeptes in den dafür festgesetzten Standorten vollziehen. Zudem ist nicht zu erkennen, wie eine Nachnutzung des bisherigen Standortes erfolgen soll. Durch die beabsichtigte Verlagerung des Discount-Marktes ist die Entstehung einer weiteren Brache zu befürchten.

B 2)
Dieses Ziel verfolgt auch die Landeshauptstadt Magdeburg. Der bestehende Markt befindet sich jedoch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Die geplante Verlagerung an einen anderen Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche beinhaltet somit keine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche und keine erhebliche Beeinträchtigung des Magdeburger Märktekonzeptes. Der bisherige Standort des Discountmarktes kann entweder im Rahmen des Bestandsschutzes für zentrenrelevanten Einzelhandel oder durch andere gewerbliche Nutzungen nachgenutzt werden. Dass der Standort durch einen Nahversorgungmarkt nachgenutzt wird, ist allerdings nicht zu erwarten, da Lage, Größe und Zuschnitt der Einrichtung nicht den derzeitigen Anforderungen an Nahversorgungsmärkte entsprechen.

A 3)
Darüber hinaus hält es die IHK Magdeburg für zwingend notwendig, die im Magdeburger Märktekonzept unter Pkt. 2.4.4 empfohlene Regelung, wonach auch nicht- zentrenrelevante Sortimente vorrangig an ausgewiesenen Fachmarktstandorten zu realisieren sind, unbedingt zu berücksichtigen. Aus Sicht der IHK Magdeburg ist es nicht nachvollziehbar, weshalb nicht bestehende Standorte und leer stehende bauliche Anlagen ehemaliger Baumärkte, wie z.B. im Flora-Park, Börde-Park oder Werner-vonSiemens-Ring für die Ansiedlung des OBI-Marktes genutzt werden.
Dem Märktekonzept ist obendrein zu entnehmen, dass es für Baumärkte kein Entwicklungspotenzial im Sinne von Neuansiedlungen gibt (s. Tabelle 12).

B 3)
Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Begründung Punkt 2.4. umfassend untersucht. Das Magdeburger Märktekonzept ist ein städtebauliches Konzept, das hinsichtlich der für die Nahversorgung und den zentralörtlichen Versorgungskern relevanten Betriebe umsetzbare Vorgaben beinhaltet und darüber hinaus Empfehlungen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten enthält. Hinsichtlich der Bindungswirkung des Konzeptes sind die vorstehenden Sachverhalte unterschiedlich zu bewerten. Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung und die Erhaltung des zentralörtlichen Versorgungskerns sind wesentliche städtebauliche Ziele der Landeshauptstadt Magdeburg, die an von Umfang und Abgrenzung definierten Standorten umzusetzen sind.
Die Empfehlung Fachmarktagglomerationen zu stärken verfolgt das Ziel, durch eine Bündelung von Standorten die oberzentrale Ausstrahlung von Magdeburg zu stärken. Deren Lage ist, da sie nicht nahversorgungsrelevant sind, deutlich weniger an konkrete Standorte gebunden.

Wesentliche Lagekriterien für diese Standorte sind eine gute Erreichbarkeit und die Möglichkeit zur Konzentration mehrerer Einrichtungen. Wie auch das Magdeburger Märktekonzept kritisch bemerkt, ist eine gute Erreichbarkeit nicht an allen bestehenden Standorten gewährleistet. Gleichwohl hat der Gutachter zum damaligen Zeitpunkt für eine Beibehaltung der Standorte plädiert, da Entwicklungsspielräume für neue Standorte zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes nicht bestanden. Durch die Schließung von 6 Baumärkten seit 2006 von denen nur einer nachgenutzt wird sind inzwischen neue Ansiedlungsspielräume entstanden. Dass für die hieraus mögliche Entwicklung städtebaulich geeignetere Standorte gewählt werden, stellt eine konsequente Fortentwicklung des Magdeburger Märktekonzeptes dar. Der Standort Brenneckestraße soll die bisher bestehenden, dezentral gelegenen Standorte durch einen zentrumsnäheren Standort ergänzen.
Die Empfehlung, leerstehende Baumärkte nachzunutzen, verkennt die Dynamik der Entwicklung im Einzelhandel. Die derzeit leerstehenden Einrichtungen entsprechen weder den Anforderungen an eine zeitgemäße Warenpräsentation, noch sind sie hinsichtlich der Verkaufsflächengröße geeignet, mit den bestehenden größeren Märkten in Wettbewerb zu treten. Diese Gebäude sind daher für eine Reaktivierung als Bau- und Gartenmarkt nicht geeignet und sollten anderen Nutzungen zugeführt werden. Das Magdeburger Märktekonzept basiert auf einem Analysestand des Jahres 2006. Zu diesem Zeitpunkt war in Magdeburg eine Versorgung mit insgesamt 11 Baumärkten vorhanden, von denen inzwischen 6 geschlossen wurden.

A 4)
Die IHK Magdeburg hält den stark frequentierten Abschnitt der Brenneckestraße für die Aufnahme weiterer Verkehre als problematisch. Der Knotenpunkt der Auf- und Abfahrten auf den Magdeburger Ring ist erst vor ein paar Jahren ausgebaut worden. Ein zusätzlicher Ausbau durch den zwangsweise zunehmenden Verkehr und perspektivischen Rückstau auf den Magdeburger Ring wird als ungeeignet eingeschätzt. Als wichtigste Verbindung zwischen Ottersleben und Reform hat die Brenneckestraße eine bedeutende Funktion zur Entlastung der Anbindung an Stadtteile wie Fermersleben, Salbke, Westerhüsen. Eine weitere Belastung durch Kunden- und Lieferverkehr des geplanten OBI-Marktes wird nicht befürwortet.
Die IHK Magdeburg lehnt daher das Vorhaben ab.

B 4)
Der Planung liegt eine Machbarkeitsstudie zur Verkehrsanbindung zugrunde, die einen funktionsgerechten Ablauf der Verkehrsströme gewährleistet.

Beschluss 2.2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.3 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde

Schreiben vom 12.01.2016
Abwägungskatalog Seite 15-18

A 1)
Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben zu: Von den unter den Hinweisen 1. bis 3. gemachten Ausführungen zum bodenschutzrechtlichen Handlungsbedarf sind nachfolgende mit entsprechenden Ergänzungen in die Festsetzungen zu übernehmen, wobei die Begründung der jeweiligen Festsetzung in die Hinweise des Planteils B oder die Begründung zur Satzung zu übernehmen ist.

B 1)
Die Untere Bodenschutzbehörde verkennt die Aufgabe von Festsetzungen im Bebauungsplan, deren Zulässigkeit grundsätzlich ein städtebauliches Erfordernis voraussetzt und die sich auf städtebaulich relevante Sachverhalte zu beschränken haben. Die von der Unteren Bodenschutzbehörde angeregten Festsetzungen umfassen bodenschutzrechtliche Sachverhalte, die auf gesetzlicher Grundlage zu erfüllen sind. Eine Regelung im B-Plan (als Festsetzung) erübrigt sich daher. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen der zu erteilenden

Baugenehmigungen festzulegen.

A 2)
Festsetzung 1: Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch), welche zusätzlich zur vorhandenen Auffüllung auftreten, sind der unteren Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu melden (Tel.: 540-2737). Die Ergebnisse der derzeit durchgeführten Untersuchung sind der UBB ebenfalls unverzüglich und unaufgefordert vorzulegen und der ggf. notwendige Handlungsbedarf mit der UBB abzustimmen. Die Ausführungen in Punkt 2.3 der Begründung sind zu beachten.
Begründung: Für das Grundstück Brenneckestraße 42 liegt ein Altlastverdacht vor, der derzeit untersucht wird. Die Flächen des ehemaligen "Metall- und Gestellbau" sind als archivierte Flächen im Altlastenkataster registriert. Im Ergebnis von diversen Gutachten wurde festgestellt, dass zu Betriebszeiten im Wesentlichen folgende umweltrelevante Stoffe auf dem Standort gehandhabt wurden: Mineralölprodukte (z. B. Mineralöle, Bohremulsionen), Lacke, Lösemittel, Fette, Entfetter und Laugen. Abgesehen von Tropf- und Handhabungsverlusten konnten keine größeren Havarien recherchiert werden. Die ursprünglich vorhandene Bebauung wurde unter der Aufnahme bekannter Bodenbelastungen zurückgebaut. Die Verfüllung erfolgte mit Recyclingmaterial. Es kann insgesamt nicht ausgeschlossen werden, dass außerhalb der bekannten Kontaminationsbereiche Auffälligkeiten im Untergrund auftreten, die zu einem weiteren Untersuchungs- und ggf. Sanierungsbedarf führen.

B 2)
Der Sachverhalt ist in § 3 des BodSchAG LSA geregelt und bedarf somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan.
Auflagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung festzulegen.

A 3)
Festsetzung 2: Die vorhandenen in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen (GWM) sind deshalb als Überwachungseinrichtung i.S. § 4 Abs.1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i.R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ein Übertritt der Lösungsmittebelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft infolge der Baumaßnahmen (Gründungsarbeiten) muss verhindert werden. Dafür ist im Zuge der Bauplanung eine mögliche Schutzgutgefährdung gutachterlich zu bewerten. Im Ergebnis kann sich die Notwendigkeit baulicher Abwehrmaßnahmen ergeben. Im Zuge der Vorplanung ist eine mögliche Schutzgutgefährdung durch ein für die Altlastenbegutachtung qualifiziertes Ingenieurbüro zu bewerten. Die Eignung des Ingenieurbüros ist der unteren Bodenschutzbehörde durch aussagefähige Referenzen zu belegen. Auf Grundlage der Bewertung sind eventuell erforderliche bauliche Gefahrenabwehrmaßnahmen mit der UBB abzustimmen.
Begründung: Das Grundwasser ist flächendeckend mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), die aus einer Bodenbelastung im westlich angrenzenden Gebiet eingetragen werden, belastet. Aufgrund der Quellsanierung in den Jahren 2012/2013 wurde durch die baubegleitenden Gw-Messungen eine deutliche Tendenz der Abnahme der LHKW-Gehalte im Gw-Abstrom erkennbar. Das Grundwasser muss im Rahmen der Nachsorge zur Sanierung auf dem westlich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstück durch den dafür Pflichtigen weiter überwacht werden. Bei technischen Erkundungen in der Umgebung wurde bei einer hohen Umgebungsbelastung des Bodens mit LHKW auch eine hohe Ausgasung der Lösungsmittel in die Bodenluft (und von dort ggf. in die Raumluft) belegt. Da Gleiches für die Grundwasserbelastung anzunehmen ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass durch

den Kontakt späterer Gebäudefundamente mit dem belasteten Grundwasser die LHKW vom Grundwasser in die Raumluft übertreten. Da in der Bodenluft des Auffüllungsbereiches nur geringe LHKW-Gehalte ermittelt wurden, fungiert die Lößlehmschicht offensichtlich als Barriere. Sofern spätere Gebäude unterhalb der Lößlehmschicht gegründet werden oder diese nicht mehr intakt ist, ist durch die Umsetzung der o. g. Vorgaben sicherzustellen, dass ein Übertritt der Lösungsmittebelastung im Grundwasser über die Bodenluft in die Raumluft verhindert wird.

B 3)
Der Sachverhalt ist in § 4 BodSchAG LSA geregelt und bedarf somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die Grundwassermessstellen wurden im Plan gekennzeichnet und auf ihre gesetzlich verankerte Erhaltungspflicht hingewiesen.

A 4)
Festsetzung 3: Für spätere Grünflächen ist durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 herzustellen. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen 20 bis 50cm und für Stauden und Gehölze 40 bis 100cm. Dabei ist zu beachten, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe erfolgt. Für Bäume sind ausreichend dimensionierte Pflanzgruben anzulegen. Bei der Durchführung der Maßnahme ist das Setzungsverhalten des Materials zu berücksichtigen. Bei der Herstellung sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.
Begründung: Im Bereich geplanter Grünflächen ist die Aufbringung einer durchwurzelbaren Bodenschicht erforderlich, da die vorhandene Bodenschicht für einen Bewuchs nicht geeignet ist.

B 4)
Der Sachverhalt betrifft ausschließlich Ausführungsbestimmungen nach BBodSchV. Auflagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung festzulegen.

A 5)
Hinweis 1: Für die genannten Flächen wurde ein Freistellungsbescheid nach Umweltrahmengesetz erteilt.
Begründung: Die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zum Bebauungsplan wurden in den Planteil B Hinweise und die Begründung aufgenommen, für die jedoch keine (Hinweise) bzw. nur geringe (Begründung) Rechtskraft und Verbindlichkeit besteht. Da die Vorgaben jedoch Maßnahmen zur Gefahrenabwehr darstellen, sind diese in die Festsetzungen aufzunehmen. Bei der Prüfung der Formulierungen wurde insbesondere die Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ergänzt. Da gemäß § 3 Abs.1 Pkt.1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.V. mit § 18 Abs.1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg liegt, sind ihr die geforderten Unterlagen/ Nachweise vorzulegen und die bodenschutzrechtlichen Maßnahmen mit ihr abzustimmen.

B 5)
Auflagen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung festzulegen.

Beschluss 2.3: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.4 Bürger A

Schreiben vom 17.11.2015
Abwägungskatalog Seite 20-21

A) Stellungnahme:

Der Bürger sieht als Eigentümer eines Gewerbegrundstückes angrenzend an das Plangebiet einen Einschnitt in seine wirtschaftliche Freiheit, da die Neuvermietung erheblich erschwert wird. Die

Firma AFH vermietet das Gewerbeobjekt, welches den jetzigen Sitz des im Bebauungsplan in Rede stehenden Discounters darstellt.

B) Abwägung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entfaltet eine bauplanerische Wirksamkeit ausschließlich in den Grenzen seines Geltungsbereiches. Hierzu gehört nicht das in Rede stehende Grundstück im Eigentum des Bürgers, auf dem sich der Markt derzeit befindet. Der Bürger ist somit von der vorstehenden Planung ausschließlich über mittelbar wettbewerbsrechtliche Auswirkungen betroffen. Für den zentrenrelevanten Einzelhandel besteht Bestandsschutz im Rahmen der Baugenehmigung, damit erfolgt kein Eingriff in die Rechtsposition. § 1 Abs. 2 d, 2. Satz entfällt, da die Regelung unzulässig ist.

Beschluss 2.4: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.5 Bürger B

Schreiben vom 07.12.2015
Abwägungskatalog Seite 21

A) Stellungnahme:

Zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 341-3.1 hat der Bürger erfahren, dass dort der Bau einer Tankstelle möglich wäre. Das selbige hat er aus der Tageszeitung vom Frühjahr 2015 entnommen. Grundsätzlich findet der Bürger es gut, dass Arbeitsplätze in einem Baumarkt geschaffen werden. Jedoch möchte er gegen den Bau einer weiteren Tankstelle auf diesem Gelände seine wirtschaftlichen Bedenken zum Ausdruck bringen. Dem Bürger gehört die Aral Tankstelle, Halberstädter Chaussee/ Ecke Brenneckestraße. Desweiteren befindet sich in der Brenneckestraße eine weitere, freie Tankstelle. Wenn jetzt noch eine weitere Tankstelle dazu kommen würde, dann hätten beide Tankstellen ein wirtschaftliches Problem. Der Bürger die Tankstelle 2008 gekauft, ihn drücken enorme Schulden an die Bank, die sein damaliges Vorhaben finanziert haben. Im November 2015 hat er mit Aral einen neuen 10 Jahresvertrag abgeschlossen und hat neue Investitionen an der Station vorgenommen. Die Mitarbeiterzahl ist auf 7 Festangestellte, 3 Aushilfen und seine Person gestiegen, da die Tankstelle 7 Tage die Woche 24 Stunden geöffnet hat.
Sollte jetzt noch eine weitere Station hinzukommen, dann hätten beide Tankstellen ein finanzielles Problem und Arbeitsplätze würden somit vernichtet werden. Er bittet dies zu berücksichtigen und keine weitere Tankstelle in diesem Gebiet zu zulassen.

B) Abwägung:

Die vorliegende Planung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die allgemeinen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben festgelegt. Diese Regelungen richten sich nach allgemeinen städtebaulichen Erfordernissen. Tankstellen sind gem. § 1 (2) c im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gemäß § 1 Abs.3 der textlichen Festsetzungen im Plangebiet nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieses konkrete Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Es umfasst keine Tankstelle. Eine Tankstelle ist somit auf Grundlage aller drei Planungsbestandteile zusammen derzeit nicht zulässig. Eine spätere Änderung des Vorhabenplanes bedürfte der Zustimmung der Gemeinde.

Beschluss 2.5: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.6 Bürger C

Schreiben vom 18.01.2016
Abwägungskatalog Seite 21-22

A 1)
Die Planung berührt den Bürger in seinen geschützten Eigentümerbelangen.
Die schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung vom 06.05.2015 berücksichtigt sein auch zu Wohnzwecken genutztes Gebäude Blankenburger Straße 58a in keiner Weise. Als schutzbedürftige Nachbarschaft werden in der schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung ausschließlich die Kleingarten-Sparten "Klinke" und "Ilsetal" genannt. Dadurch, dass eine Pkw Ein- und Ausfahrt unmittelbar an seinem Gebäude entlang geplant wird und im Übrigen die Stellplatzanlage mit rund 450 Stellplätzen für Pkw ohne jede Schallschutzmaßnahme realisiert werden soll, wird der Bürger durch den von der Planung ausgehenden Gewerbelärm unzumutbar beeinträchtigt.

B 1)
Die vom Widerspruchsführer angeführte Wohnung wurde als Betriebswohnung bauordnungsrechtlich genehmigt. Ihr ist daher nur der Schutzanspruch von Betriebswohnungen in Gewerbegebieten zuzubilligen. Die diesbezüglichen Orientierungswerte betragen nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) als Beurteilungspegel an der Betriebswohnung. Diese Pegel werden gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht überschritten. Die Orientierungswerte für Kleingartenanlagen betragen 55 dB(A) tags. Die Kleingartenanlagen sind daher die für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Immissionsorte.

A 2)
Weiter sieht er sich in seinem Eigentum durch die geplante westliche Erschließung des Vorhabens beeinträchtigt. In der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Buschmann GmbH vom 15.09.2015 ist die Zufahrt zu seinem Getränkefachmarkt nicht berücksichtigt worden. Stattdessen wird unmittelbar angrenzend eine weitere Pkw Ein- und Ausfahrt zum Fachmarktcenter vorgesehen. Die Anordnung zweier Ein- und Ausfahrten zur Blankenburger Straße unmittelbar nebeneinander ist aus Sicht des Bürgers aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen hochproblematisch. Verkehrsunfälle sind hier vorgezeichnet. Darauf geht die Verkehrsuntersuchung in keiner Weise ein.
Der Bürger bittet daher, von der Planung Abstand zu nehmen.

B 2)
Das Ingenieurbüro Buschmann GmbH wurde im Nachgang beauftragt, die Verkehrssituation der vorhandenen Zufahrten mit der geplanten Zufahrt an der westlichen Plangebietsgrenze zu beurteilen. In Beteiligung der zuständigen Ämter wurde im Ergebnis festgestellt, dass unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 15 m zwischen den Achsen der Zufahrten eine gesicherte Verkehrsabwicklung möglich ist.

Beschluss 2.6: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.7 Bürger D

Schreiben vom 08.01.2016
Abwägungskatalog Seite 23-29

A 1)
Die Bürgerin ist Pächterin eines Grundstücks in der nordwestlich des Plangebiets gelegenen Kleingartenanlage.

B 1)
Die Bürgerin ist Pächterin in der Kleingartenanlage „Am Stadion“. Der Garten befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. Zwischenliegend befindet sich das Heinrich-Germer-Stadion. Eine Betroffenheit kann hieraus nicht abgeleitet werden.

A 2)
1. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen nicht vor.
1a) Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der "Innenentwicklung" handelt. Die Überplanung des Gebiets dient nicht einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es handelt sich vielmehr um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 42.000 m^2. Es grenzt östlich an die B71, an deren östlicher Grenze eine ausgedehnte Kleingartenanlage angesiedelt ist. Das Plangebiet selbst ist weitgehend unbebaut. Nördlich an das Plangebiet grenzt ebenfalls eine Kleingartenanlage und daran weiter nördlich eine Tennisplatzanlage. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein nicht überdachtes Stadion sowie angrenzend eine weitere Kleingartenanlage. Südwestlich des Plangebiets befindet sich offenbar ein Gebrauchtwagenhandel mit kleineren Gebäudeeinheiten und innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich noch eine Lagerhalle. Angesichts dieser Prägung des Plangebiets und seiner näheren Umgebung selbst, handelt es sich nicht um eine Innenentwicklung. Vielmehr bezieht sich der Bebauungsplan in erheblichem Umfang auf Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereichsflächen zu bewerten sind. Der Umstand, dass Teile des Plangebiets bis 2008 dicht gewerblich besiedelt waren, ändert an der Einstufung des Plangebiets als Außenbereichsfläche nichts. Diese ist einer Überplanung nach § 13a BauGB nicht zugänglich. (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 - 1 MN 144/15 - BauR 2015, 1944)

B 2)
Diese Auffassung der Widerspruchsführerin wird nicht geteilt. Die Flächen sind unzweifelhaft Bestandteil des Siedlungsbereiches der Landeshauptstadt Magdeburg. Sie waren intensiv baulich genutzt. Die Flächen sind Bestandteil des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereiches der zusammenhängend bebauten Ortslage von Magdeburg. Sie sind teilweise bebaut und teilweise nach Abriss der Gebäude derzeit frei von Bebauung. Beurteilungsrelevant ist vorliegend die Frage des Bebauungszusammenhangs. Ob dieser auch nach Abbruch der ehemals vorhandenen Gebäude noch anzunehmen ist, richtet sich nach Grundstücksgrößen und Prägungen der beurteilungsrelevanten Grundstücke der Umgebung. Die beurteilungsrelevante, einheitlich geprägte Umgebung des Plangebietes wird im Osten durch den Magdeburger Ring, im Süden durch die Brenneckestraße, im Westen durch die Halberstädter Chaussee, im Norden durch die nördlich an den Walmbergsweg angrenzenden Grundstücke und östlich der Salzmannstraße durch die Nordgrenze des Sportkomplexes umgrenzt. Diese nähere Umgebung wird überwiegend durch großflächige gewerbliche Betriebe geprägt. In diese großflächigen Gewerbenutzungen sind ein offenes Stadion sowie zwei Kleingartenanlagen als flächenhaft untergeordnete Nutzungseinheiten eingefügt.
Die hier vorhandenen Gewerbegrundstücke weisen zusammenhängend genutzte Bau-grundstücksgrößen von bis zu 50.000 m2 auf. Im Kontext dieser Umgebung ist auch eine derzeit erkennbar unbebaute Fläche von ca. 35.000 m2 noch als Baulücke zu bewerten. Sie unterbricht den Bebauungszusammenhang nicht, zumal es sich um eine bisher baulich genutzte Fläche handelt. Die nördlich angrenzende Kleingartenanlage ist aufgrund ihrer Größe von insgesamt ca. 8.700 m2 und der isolierten Lage im gewerblich geprägten Umfeld nicht als prägend anzusehen. Bei der von der Widerspruchsführerin angeführten Tennisanlage handelt es sich um einen gewerblich betriebenen Sportkomplex, der maßgeblich durch eine große Hallenbe-bauung geprägt wird und somit ebenfalls als Gewerbebetrieb anzusehen ist. Der von der Widerspruchsführerin angeführte Beschluss des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 ist somit diesbezüglich nicht ein-schlägig, da das streit-gegenständliche Vorhaben Außenbereichs-flächen einer Bebauung zugeführt hat.

A 3)
In der obergerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, um die es sich hier zweifelsfrei handelt, im Einzelfall allenfalls dann in Betracht kommt, wenn diese auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit dem Siedlungsbereich zuzurechnen und von diesem geprägt sind oder wenn die zur Bebauung stehende Außenbereichsfläche Teil einer solchen Fläche ist. (vgl. insoweit VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.10.2014 - 8 S 940/12 - BRS 82, Nr. 44) Die in den vorbezeichneten Entscheidungen genannten Anwendungsvoraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überplanung von Außenbereichsflächen durch einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, liegen nicht vor. Zum einen handelt es sich bei dem Plangebiet mit rund 42.000 m^2 Grundstücksfläche um eine außerordentlich große und nicht um eine "vergleichsweise kleine unbebaute Fläche". Zum anderen und entscheidend ist aber, dass diese Fläche nicht auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit Teil eines Siedlungsbereichs ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die die unbebaute Fläche umgebende Bebauung Teil eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 BauGB, also nicht nur bebaut, sondern auch Bestandteil eines Ortsteils wäre. Kleingartenanlagen stellen zwar in aller Regel eine Bebauung dar, sie sind aber nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen, da sie kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB sind. Unter diesen Begriff fallen nur solche Bauten, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung Maßstabsbildend sind. (vgl. BVerwG, Urteil vom 02.03.2000 - 4 B 15.00 - BRS 63, Nr. 99 und BayrVGH, Beschluss vom 05.09.2011 - 1 ZB 10.977) Daher ist die das Vorhabengrundstück nördlich, nordwestlich und nordöstlich umgebende Bebauung einer Kleingartenanlage nicht geeignet, maßstabbildenden Charakter für das Baugebiet selbst zu haben. Entsprechendes gilt für die Tennisplätze, die nördlich an das Plangebiet angrenzen und den nicht überdachten Sportplatz, der nordwestlich an das Plangebiet angrenzt. Auch diese Anlagen können nicht Bestandteil eines Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB sein. Nicht ausreichend ist die singuläre Bebauung im südlichen bzw. südwestlichen Rand des Plangeltungsbereichs, die ebenfalls von Kleingartenanlagen bzw. weiter westlich von unbebauten Grundstücken umgeben sind. Die in der Planbegründung vorgenommene Einschätzung, dass das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist also unrichtig, der Anwendungsbereich des § 13a BauGB nicht eröffnet.

B 3)
Wie bereits angeführt, handelt es sich bei den beplanten Flächen nicht um Flächen im Außenbereich, deshalb ist das zitierte Urteil des VGH Baden-Württemberg nicht einschlägig. Hierzu wird auf die vorstehend angeführten Sachverhalte verwiesen. Wie bereits angeführt sind für die bauplanungsrechtliche Beurteilung die kleinflächig die zusammenhängende gewerbliche Nutzung unterbrechende Kleingartenanlage und das Stadion nicht maßgeblich.

A 4)
1b) Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch deshalb ausgeschlossen, weil durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines solchen UVP-pflichtigen Vorhabens. Gemäß § 3b UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVPG besteht eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung für alle in Spalte 1 der Anlage 1 aufgeführten Anlagen. Entsprechend Ziff. 18.6.1 Anlage 1 zum UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen Handelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich
i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m^2 oder mehr. Wie zuvor dargelegt, ist das Gebiet nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche zu beurteilen, so dass es um den Anwendungsfall der Ziff.18.6.1 Anlage 1 UVPG und nicht um den Anwendungsfall der Ziff. 18.8 der Anlage 1 des UVPG handelt. Dies wird bei Aufstellung des Bebauungsplanes verkannt. Daher ist die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB fehlerhaft.

B 4)
Die von der Widerspruchsführerin dargelegten Auffassungen basieren auf der unzutreffenden Annahme, dass die plangegenständliche Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten sei. Dies ist aus vorstehend dargelegten Gründen nicht der Fall. Einschlägig ist somit Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG, nach dem das Vorhaben vorprüfungspflichtig ist.

A 5)
1c) Selbst wenn man unterstellen wollte, es handele sich hier noch um eine Bauleitplanung der Innenentwicklung, kommt das Verfahren nach § 13a BauGB nicht in Betracht, weil nicht offensichtlich und nachvollziehbar dargelegt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Dies ergibt sich aus Folgendem: Nach § 13c Satz 1 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn für das Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist und das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären. Im vorliegenden Fall ist das Ergebnis der Beurteilung, der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB liege nicht vor, nicht nachvollziehbar. Nachvollziehbar ist das Ergebnis der Beurteilung, wenn die Einschätzung zum Zeitpunkt der Feststellung insgesamt als vertretbar bezeichnet werden kann. Dies ist nicht der Fall. Alleine die Beurteilung, dass von dem Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausgehen, ist bereits nicht nachvollziehbar. Erkannt wird, dass im Sondergebiet Anlagenlärm durch Parkplatzverkehr, durch Lüftungsanlagen und durch Anlieferungen entsteht und hiervon insbesondere die nahgelegenen schutzbedürftigen Kleingartenanlagen betroffen sind. Der Gutachter kommt, ohne nähere Darlegung seiner Ergebnisse zum Schluss, dass, um eine Gebietsverträglichkeit herzustellen, entlang der Grenzen zur Kleingartenanlage eine Abschirmung errichtet werden müsse und die gebäudetechnische Ausrüstung bestimmten Anforderungen entsprechen müsse. Eine nähere Untersuchung, ob und inwieweit schutzbedürftige benachbarte Nutzungen durch den Betrieb betroffen werden, enthält das Gutachten nicht. Insofern ist weder seine Herleitung noch seine Schlussfolgerung nachvollziehbar i.S.d. § 3c UVPG. (vgl. insoweit OVG NRW, Beschluss vom 29.06.2015 - 10 B 392/15)

B 5)
Die Vorprüfung wurde anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVPG durchgeführt und ist zu dem nachvollziehbaren Ergebnis gekommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. In die Prüfung einbezogen wurden auch die Belange des Immissionsschutzes. Auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchungen sind verfahrens-erhebliche Auswirkungen auf benachbarte schützenswerte Nutzungen nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, die gegebenenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert hätten, sind nicht erforderlich. Die Aussage, dass eine Abschirmung nach Norden zur Herstellung einer Gebietsverträglichkeit erforderlich wäre, ist somit unzutreffend. Es besteht kein Erfordernis, den Sachverhalt umfassend in einer Umweltprüfung zu untersuchen. Der Beschluss des OVG NRW vom 29.06.2015 bezieht sich auf ein Vorhaben, dessen Umsetzbarkeit ohne Maß-nahmen des Schallschutzes grundsätzlich nicht gegeben ist. Dies trifft auf das plange-genständliche Sondergebiet nicht zu.

A 6)
1d) Im Ergebnis zeigt sich, dass die Anwendung des § 13a BauGB auf den in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlerhaft ist. Dies hat im Wesentlichen folgende Konsequenzen: Bei Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der diesbezüglichen ortsüblichen Bekanntmachung ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Im Bebauungsplanverfahren ist eine

Umweltprüfung durchzuführen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen, folglich auch ein Ausgleich für die vorgenommenen Eingriffe erforderlich.

B 6)
Der Sachverhalt ist aus vorstehenden Gründen nicht zutreffend. Im Rahmen der Fällgenehmigung wurden von der Unteren Naturschutzbehörde Auflagen für die Neupflanzung auf dem Gelände erteilt.

A 7)
2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird § 12 BauGB nicht gerecht. Dies ergibt sich aus Folgendem:
2a) § 12 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann. Dies setzt aber voraus, dass Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist, in dem die Vorhaben im Einzelnen mit ihren wesentlichen maßstabbildenden Parametern definiert werden. Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan nicht gerecht. In den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zulässige Nutzungen nach einer maximalen Gesamtverkaufsfläche und zulässigen Sortimenten definiert. Hieraus erschließt sich nicht, welches konkrete Vorhaben Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein soll. Dieser Mangel wird auch nicht durch den "Vorhabenplan" geheilt, bei dem es sich offensichtlich um den Vorhaben- und Erschließungsplan handeln soll. In diesen Vorhabenplan wird lediglich ein Vorhaben "Baumarkt" bzw. "Garten-Center Freifläche" bezeichnet, ohne dass die konkreten Rahmendaten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der diese zulassenden Vorhaben genannt und bestimmt werden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der die wesentlichen städtebaulich relevanten Parameter eines konkreten Vorhabens festlegt, ist unabdingbare Voraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 11.09.2008 - 7 T 74/07.NE)

B 7)
Die Planung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung, dem Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (hier als Vorhabenplan bezeichnet). Dieser wurde konkretisiert.

A 8)
2b) Soweit die textliche Festsetzung § 1 (3) darauf hindeutet, es solle sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB handeln, wird dieser den rechtlichen Anforderungen ebenfalls nicht gerecht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedient sich der Festsetzungen eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO. Wird die Rechtsgrundlage der BauNVO gewählt, so gilt auch der rechtliche Maßstab der BauNVO. In diesem Falle aber enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan unzulässige Kontingentierungsfestsetzungen, da er für das gesamte Baugebiet die gesamtzulässige Verkaufsfläche auf 15.000 m^2 beschränkt. (vgl. insoweit BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - BRS 73, Nr. 77) Die Zulässigkeit von gebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingentierungen wird auch nicht dadurch geheilt, dass der Plangeber mit der Festsetzung eines "Fachmarktzentrums" vermeintlich ein "Einkaufszentrum" festzusetzen meint und somit einen Anlagentyp, bei dem die gebietsbezogene Verkaufsflächenkontingentierung einer zulässigen vorhabenbezogenen Verkaufsflächenkontingentierung identisch wird. So wie der Bebauungsplan strukturiert ist, ist nämlich nicht ausgeschlossen, dass in diesem Fachmarktzentrum - dies sieht der Bebauungsplan explizit vor - einzelne, unabhängige Einzelhandelsvorhaben und somit mehrere Vorhaben zulässig wären. Dann aber ist die gebietsbezogene Kontingentierung nicht mit einer vorhabenbezogenen Kontingentierung identisch. (vgl. zu einem vergleichbaren Fall OVG NRW, Urteil vom 24.03.2015 - 7 CN 52/13.NE) Die hier gewählte Festsetzungssystematik widerspricht also dem geltenden Recht.

B 8)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zur Art der baulichen Nutzung Festsetzungen nach § 12 Abs.3a BauGB. Diese umfassen jedoch keine gebietsbezogene, sondern eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung. Diese ist, wie das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07) im gleichen Urteil klarstellt, zulässig. Der Bebauungsplan begrenzt die Zulässigkeit ausdrücklich in § 1 (2) a) der textlichen Festsetzungen auf ein Fachmarktzentrum mit maximal 15.000 m2 Verkaufsfläche. Einzelhandelsnutzungen sind nur im Rahmen dieses einheitlich geführten Fachmarktzentrums zulässig. Insofern sind die Voraussetzungen für die vorhabenbezogenen Festsetzungen von Verkaufsflächenbegrenzungen gegeben. Mehrere Fachmarktzentren sind wie auch unabhängig geführte Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig.
In diesem Zusammenhang wird auf § 1 (3) der textlichen Festsetzungen verwiesen, der besagt, dass nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

A 9)
2c) Unzulässig ist im Übrigen auch die in § 1 (2)d vorgesehene, planexterne Bedingung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Plangebiet. Wie bereits angesprochen, muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan die durch ihn zuzulassenden Vorhaben abschließend regeln.

B 9)
Die Festsetzung wurde als unwirksam verworfen.

A 10)
3) Die vorstehend aufgeführten Gründe verdeutlichen die Rechtswidrigkeit der offenliegenden Planung.

B 10)
Die Auffassung der Widerspruchsführerin wird nicht geteilt.

Beschluss 2.7: Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

2.8 Bürger E

Schreiben vom 02.12.2015 (A 1)
Schreiben vom 15.01.2016 (ab A 2)
Abwägungskatalog Seite 29-30

A 1)
Die Bürgerin erhebt Einspruch gegen den Entwurf "Fachmarktzentrum Brenneckestraße".

B 1)
Mit Schreiben vom 03.12.15 der Landeshauptstadt Magdeburg wird die Bürgerin darauf hingewiesen, ihren Einspruch zu begründen, da ansonsten keine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden könne.

A 2)
Die Bürgerin möchte weitere Angaben bezüglich des Einspruchs zum Entwurf "Fachmarktzentrum Brenneckestraße" mitteilen.
Der Bürgerin ist bekannt geworden, dass im Zuge des Entwurfes zum "Fachmarktzentrum Brenneckestraße" auch eine Tankstelle errichtet werden soll. Da sich hier im unmittelbaren Umkreis bereits 3 Tankstellen befinden, findet sie diese Überlegung, eine weitere Tankstelle zu errichten, als wenig wirtschaftlich. Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit der bereits bestehenden Tankstellen, wie die Aral Tankstelle in der Halberstädter Chaussee 196, Total Tankstelle Hermann-Hesse-Str. 1, sowie die von der Bürgerin gepachtete Tankstelle SB Tank, Brenneckestr. 30. Laut der Planung der Neuerrichtung einer Tankstelle in der Brenneckestraße wäre diese nur wenige

Meter Luftlinie von der Tankstelle SB Tank entfernt und auf derselben Straße befindlich. Dies würde zu erheblichen Einbußen im Umsatz der Tankstelle SB Tank, sowie der der anderen beiden sehr nahe gelegenen Tankstellen kommen und auch die Rentabilität der im Entwurf "Fachmarktzentrum Brenneckestraße" neu geplanten Tankstelle in Frage stellen. Aus Sicht der Bürgerin ist eine noch engere Besiedelung durch Tankstellen in Raum zwischen Hermann-Hesse-Straße, Halberstädter Chaussee und Brenneckstraße unwirtschaftlich und gefährdet die Arbeitsplätze vieler Mitarbeiter und Existenz der Pächter der bereits seit Jahren bestehenden Tankstellen. Da in den Augen der Bürgerin die bereits bestehende Dichtigkeit der vorhanden Tankstellen akzeptabel und ausreichend ist und für jeden Kunden in jedem Bereich eine Tankstelle anzufinden ist, sieht sie keine Notwendigkeit dies durch eine weitere Tankstelle in diesem Einzugsgebiet zu gefährden und erhebt Einspruch gegen den Entwurf "Fachmarktzentrum Brenneckestraße".

B 2)
Die vorliegende Planung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die allgemeinen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben festgelegt. Diese Regelungen richten sich nach allgemeinen städtebaulichen Erfordernissen.
Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gemäß § 1 Abs.3 der textlichen Festsetzungen im Plangebiet nur das Vorhaben zulässig ist, zu dem sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieses konkrete Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Es umfasst keine Tankstelle. Eine Tankstelle ist somit auf Grundlage aller drei Planungsbestandteile zusammen derzeit nicht zulässig. Eine spätere Änderung des Vorhabenplanes bedürfte der Zustimmung der Gemeinde.

Beschluss 2.8: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2.9 Bürger F

Schreiben vom 11.02.2016
Abwägungskatalog Seite 30-33

A 1)
Unser Unternehmen ist Eigentümerin der Grundstücke Brenneckestraße 93, bestehend aus den Flurstücken 10166, 6003/3, 6002/1 und 6004/1 in einer Größe von insgesamt 6.606 m2, die mit einer Einzelhandelsimmobilie mit einer Verkaufsfläche von 800 m2 und 80 vorgelagerten ebenerdigen Parkplätzen bebaut sind. Die Immobilie ist von unserem Unternehmen an die Firma Netto Markendiscount vermietet. Von der Landeshauptstadt Magdeburg wurde uns die Bebauung des Grundstücks mit einer 800 m2 übersteigenden Verkaufsfläche nicht genehmigt.
Die Bebaubarkeit des Grundstücks wurde vielmehr im Nachgang zu der uns erteilten Baugenehmigung in Form des Bebauungsplanes Nr. 341/2 überplant. Das Grundstück liegt im Teilbereich 2 des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes, der die Zulössigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ausschließt.

B 1)
Die Grundstücke befinden sich nicht im Plangebiet und grenzen auch nicht an dieses an. Sie sind somit durch die vorliegende Bauleitplanung und deren immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nicht unmittelbar betroffen. Die Auswirkungen auf die Belange des Widerspruchsführers sind allein wettbewerbsrechtlicher Natur.

A 2)
Mit Sorge und Unverständnis stellen wir fest, dass die Landeshauptstadt Magdeburg in unmittelbarer Nachbarschaft unseres Grundstücks durch den Entwurf einer Satzung zum Bebauungsplan Nr. 341-3.1 das Baurecht für die Erstellung eines Fachmarktzentrums prüft. Gegen Art und Maß der baulichen Nutzung, wie sie ausweislich dieses Entwurfes in Betracht

gezogen werden, erheben wir Bedenken.
Auf unsere telefonische Anfrage haben Sie uns mitgeteilt, dass der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße" bereits ausgelegen haben soll und Sie derzeit an der Abwägung der eingegangenen Einsprüche und Hinweise arbeiten. Wir gehen von einer Einbeziehung unserer Bedenken in die Abwägung aus, andernfalls wir einen gesonderten Hinweis erwarten und bereits jetzt höchst vorsorglich einer ordnungsgemäß vonstatten gebrachten öffentlichen Auslegung widersprechen. Darauf sollte es jedoch nicht ankommen müssen, indem Sie unsere Bedenken und Hinweise in die Abwägung einbeziehen mögen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat die Zulössigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Folge, die in unmittelbarer Nähe zu unserem bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb entstehen sollen.

B 2)
Die vom Widerspruchsführer vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind verfristet eingegangen. Diesbezüglich wird auf die Rechtsfolgen nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Gleichwohl enthalten sie abwägungsrelevantes Material, das in die Abwägung eingestellt wurde.

A 3)
Zentrenrelevante Sortimente sind dabei nach dem Entwurf des Bebauungsplanes auf einer Verkaufsfläche von 3.200 m2 zulässig,
jedenfalls als zulässig zu erachten. Dies setzt sich aus der angedachten Zulössigkeit von einem Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m2 sowie weiteren Gebäuden mit Verkaufsflächen von bis zu 400 m2 - allesamt zulässig für zentrenrelevante Sortimente - zusammen.
Darüber hinaus ist in die Würdigung einzubeziehen, dass dem Baufachmarkt auf 10 % der Verkaufsfläche der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente zugelassen sein soll. Wir sehen diese beabsichtigte Bebauung nach § 34 Abs. 3 BauGB als nicht gerechtfertigt an.

B 3)
Diese Aufzählung und Summierung ist unzutreffend. Zutreffend ist, dass ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zugelassen wird. In allen weiteren Einzelhandelsbetrieben des Fachmarktzentrums sind ausschließlich nicht zentrenrelevante Hauptsortimente zulässig. Zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 400 m² je Einzelhandelsbetrieb beschränkt. Beide Festsetzungen sind für jeden Betrieb zu erfüllen. Die angeführten 400 m² zentrenrelevante Sortimente sind daher nur bei Betriebsgrößen von über 4000 m² Verkaufsfläche zulässig, sie bilden jedoch auch die Kappungsgrenze bei größeren Verkaufseinrichtungen. Es sind somit keineswegs generell Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten bis 400 m² zulässig. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass auch der Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag Verbindlichkeit erlangt. In diesem ist der Baumarkt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 11.000 m² vorgesehen. Da hierfür auch die Kappungsgrenze von 400 m² für zentrenrelevante Nebensortimente gilt, sind insgesamt an zentrenrelevanten Nebensortimenten maximal 800 m² neben dem Discountmarkt möglich.

A 4)
Durch die angedachte Bebauung entsteht eine erhebliche Benachteiligung unseres Grundstücks. Ein Kaufkraftabfluss von deutlich mehr als 10 % ist sicher. In Anbetracht der individuellen Ausgestaltung der Bebauung unseres Grundstücks zur Nutzung als Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten und der im Übrigen auferlegten baurechtlichen Beschränkungen steht zu befürchten, dass die angedachte Bebauung die Wirkungen eines enteignungsgleichen Eingriffs auf unser Grundstückseigentum ergeben wird.

B 4)
Das Grundstück des Widerspruchsführers befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und bedarf daher keines städtebaulich zu begründenden Schutzes vor Kaufkraftabflüssen. Die Auswirkungen sind vielmehr allein wettbewerbsrechtlicher Natur, sie liegen

im unternehmerischen Risiko des Widerspruchsführers.

A 5)
Das angedachte Baurecht in Form des Fachmarktzentrums Brenneckestraße konterkariert die von der Landeshauptstadt Magdeburg getroffenen Regelungen im Bebauungsplan Nr. 341/2, mit denen zentrenrelevante Sortimente gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für die in unserem Eigentum stehenden Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Von entscheidender Bedeutung ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 341/2 ohne Sachgrund und mit dem Ergebnis ungerechtfertigter Benachteiligung aufgespalten wird, indem das in unserem Eigentum stehende Grundstück unverändert durch den im Bebauungsplan vorgegebenen Einschränkungen unterworfen bleibt, während für das angedachte Baurecht nicht nur die Beschränkungen des Baurechts nach dem Bebauungsplan Nr. 341/2 aufgehoben werden, sondern darüber hinaus aktiv ein entgegenstehendes Baurecht geschaffen wird. Die angedachte Bebauung steht damit in unauflösbarem Widerspruch zu den Planungszielen, wie sie in dem Bebauungsplan Nr. 341/2 Niederschlag gefunden haben.

B 5)
Der Bebauungsplan Nr. 341-2 umfasst kein städtebaulich einheitlich zu betrachtendes Gebiet, da er ausschließlich den Sachverhalt der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt. Planungsziel für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die vorrangige Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Dies entspricht grundsätzlich auch den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 341-2. Auch im Teilbereich des betroffenen Grundeigentümers östlich des Magdeburger Ringes sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig, eine weitere Entwicklung des Standortes auf Grundlage dieser Zielsetzung steht dem Eigentümer offen.

A 6)
Im Zuge der vorgenannten Abwägung ist von Bedeutung, dass nicht nur die zahlenmäßige Vergrößerung der Verkaufsfläche zu berücksichtigen ist, sondern die Tatsache, dass in der Einzelhandelsbranche zwischenzeitlich für die Gegenwart und Zukunft lediglich Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen von deutlich mehr als 800 m2 als zeitgemäß angesehen werden. Dies führt dazu, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 341/2 entstandene Baurecht einerseits und das angedachte Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 341-3.1 andererseits einen Leerstand des Objektes auf unserem Grundstück erwarten lässt.

B 6)
Zunächst ist hierzu anzuführen, dass die bestehende Einzelhandelseinrichtung auf dem Grundstück des Widerspruchsführers im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin betrieben werden kann, weiterhin stehen Möglichkeiten zur Entwicklung des Standortes auch als Einzelhandelsstandort mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes Nr. 341-2 offen.

A 7)
Für unser Unternehmen prüfen wir, ob die durch das aktuell angedachte neue Baurecht entstehende Situation dadurch ausgeräumt werden kann, dass den in unserem Eigentum stehenden Grundstücken in Form der Modifizierung des aktuell angedachten Bebauungsplanes ein Baurecht für die Entstehung eines Einzelhandelbetriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten über eine Verkaufsfläche von 2.000 m2 zugesprochen werden kann.
Ausdrücklich bitten wir zur Erörterung unserer vorgenannten Überlegungen und Bedenken um Einräumung eines Besprechungstermins.

B 7)
Änderungsanträge zum Bebauungsplan 341-2 sind nicht Gegenstand der Prüfung im vorliegenden Bauleitplanverfahren. Generell ist jedoch anzuführen, dass diese mit den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes vereinbar sein müssen.

Beschluss 2.8: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	**Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt**				
	JA		**NEIN**	**X**	

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt
Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung
Investitionsnummer:
Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert		
☐	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	
		☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
		☐ Anlage Kostenberechnung
☐	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	
		☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
		☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:	
Buchwert in €:	
Datum Inbetriebnahme:	

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20…					

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter Frau Kirchhoff Tel.: 5388	Unterschrift AL Heide Grosche

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann

Termin für die Beschlusskontrolle	29.07.2016

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschloss am 07.05.2015 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“. Planungsziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für einen Baumarkt (Sondergebiet Einzelhandel).
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und die Änderung des Geltungsbereiches wurden in der Stadtratssitzung am 05.11.2015 beschlossen.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4a Abs. 2 Bau GB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 26.11.2015 bis 08.01.2016 parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Vor Satzungsbeschluss (DS0193/16) muss das Abwägungsergebnis geprüft und die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen beschlossen werden, da gem. § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Anlagen:

DS0192/16 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen