

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0443/16	Datum 24.10.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	20.12.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.01.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	19.01.2017	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	26.01.2017	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12"

Beschlussvorschlag:

- Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog Zwischenabwägung).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Stellungnahme Bürger 1 vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.4):

a) Stellungnahme

Hinweis darauf, dass die Liegenschaft Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 abseits des Nahversorgungsbereichs Buckau liegt und hauptsächlich nur mit dem Auto erschlossen werden kann. Dieses widerspricht nicht nur der abgestuften Versorgung mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege, der Reduzierung des Einkaufsverkehrs und der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Nahversorgungsbereichen, sondern erschwert auch immobilen, älteren, alleinerziehenden, einkommensschwächeren und unterstützungsbedürftigen Bürgerinnen und Bürgern die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (hier explizit der Einkauf

von Frischware), da diese gezwungen werden, sonst nicht anfallende Fahrtkosten für die An- und Abreise zum Versorgungsstandort auf sich zu nehmen, die zum vorhandenen Budget des zur Verfügung stehenden Lebensunterhalts in grobem Missverhältnis stehen.

b) Abwägung:

Die Liegenschaft Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau, schließt sich aber südlich des „Knochenparks“ entlang der Schönebecker Straße an. Es ist nicht zutreffend, dass der Standort nur mit dem Auto erreicht werden kann. Die Erreichbarkeit ist ebenso durch den Öffentlichen Personennahverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Die Bedenken bezüglich der Erreichbarkeit des Vorhabens werden nicht geteilt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.5):

a) Stellungnahme

Da entsprechend den Berechnungen der GMA in der „Analyse für den Magdeburger Südosten“ aus dem Dezember 2013 für die bereits bestehenden Handels- und Dienstleistungsunternehmen nur noch ein Entwicklungsspielraum von ca. 3.600 m² zentrenrelevanter Verkaufsfläche im Rahmen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ für die Bevölkerung der südöstlichen Stadtteile zur Verfügung steht, können Marktanteile nur noch die Verdrängung vorhandener Einzelhandelsbetriebe von Mitbewerbern gewonnen werden. Dieser Verdrängungswettbewerb ginge zu Lasten der bisher gewährleisteten, verbrauchernahen Versorgung und steuert dem Ziel einer Reurbanisierung des Engpasses und der Schönebecker Straße als ehemals ausgewiesenes Subzentrum des Magdeburger Südostens entgegen. Nicht unerheblich ist dabei auch, dass die Ansiedlung neuer, zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsagglomerationen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteiles haben (dauerhafter Leerstand von Geschäften, Verlust der Urbanität).

b) Abwägung:

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig. Alle Stellungnahmen der GMA dienen der Entscheidungsfindung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.7):

a) Stellungnahme

Mit Sorge und Verständnis stellten wir bereits fest, dass unter Top 5.14 der Stadtrat am 16.04.2015 dem Vorschlag der Verwaltung der Einleitung eines Satzungsverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Standort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten gefolgt ist und sich für die Variante 2 mit einer Beschränkung des zentrenrelevanten Sortiments auf 2.000 m² entschieden hatte.

Unseres Erachtens ist bereits die Beschlussfassung fehlerhaft und wir werden diese daher im Rahmen der juristischen/verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dieses laufenden Verfahrens mit einbeziehen.

Nachfolgend wird auf die Beschlusslage und den Inhalt des Magdeburger Märktekonzeptes eingegangen.

b) Abwägung:

Die Entscheidung des Stadtrates vom 16.04.2015 auf der Grundlage der Drucksache DS0415/14

ist zugunsten des Antrages auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 erfolgt.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht keine Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Bürger war Antragsteller für ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Liegenschaft Schönebecker Straße 93-94. Dieser Antrag wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.04.2015 abgelehnt. Der Bürger wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 30.04.2015 über diese ablehnende Entscheidung informiert.

Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung ist durch das Märktekonzept gedeckt (Ausnahmeregelung).

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.9):

a) Stellungnahme

Im Folgenden der Beschlussvorlage wurden nun ausschließlich zu jeder Variante nur die etwaigen Vor- und Nachteile untereinander aufgeschrieben und dann wie folgt zum Beschluss festgestellt: In Abwägung der oben genannten Belange wird die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ vorgeschlagen, da hierdurch eine großflächige Brache einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und ein Baudenkmal einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Abwägung der 3 Varianten ist fehlerhaft und wird angegriffen. Seitens der Verwaltung wurde zur Beschlussfassung den Ratsherren keine entscheidungsfähige Abwägungsmatrix vorgelegt. Das Für und Wider der 3 Varianten wurde weder in einem Punkte- noch in einem Prozentverfahren ordnungsgemäß bewertet noch abgewogen. Daher werden wir diese durch die Verwaltung vorgenommene, fehlerbehaftete Abwägung im Rahmen der juristischen/verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dieses laufenden Verfahrens mit einbeziehen.

b) Abwägung:

In der Drucksache DS0415/14 für die Entscheidung des Stadtrates am 16.04.2015 wurden drei Standorte und Vorhaben in einer tabellarischen Übersicht hinsichtlich folgender Inhalte differenziert:

Vorhabenträger, Eigentum, derzeitige Nutzung, geplantes Vorhaben, Lage (bezogen auf die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches Buckau), Übereinstimmung mit dem Märktekonzept, Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan, Bezug zu den einfachen Bebauungsplänen Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ bzw. Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels sowie Aussagen zur Erschließungssituation.

Den Bedenken hinsichtlich mangelnder Darstellung der Vergleichbarkeit der Varianten wird nicht gefolgt. Es gibt keine zwingende Vorschrift einer Entscheidungsmatrix für einen Variantenvergleich.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.10):

a) Stellungnahme

Im Frühjahr 2015, noch vor Antragsstellung auf Vorhaben- und Entwicklungsplan zu diesem Vorhaben, ist in einem Expose des Projektentwicklers ... das tatsächliche Ziel der Entwicklung formuliert worden: „Ein frischeorientierter EDEKA-Vollsortimenter mit äußerst geringem Nonfoodanteil (keine Innenstadtrelevanz) - vergleiche Sudenburger Wochenmarkt mit ca. 1800 m² Verkaufsfläche ergänzt um einen leistungsfähigen dm-Drogeriemarkt mit 600 m² Verkaufsfläche

und die Verlagerung eines vorhandenen Discounters aus dem Stadtbereich Südost. Ein Café und Imbissbereich mit historischem Ambiente...". Weiter heißt es: „Die geplante multifunktionale Nutzung bindet unterschiedliche Handelsbranchen ein." Dies deutet bereits auf ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe hin, wie sie auch in dem referenzierten E-Center in Halle/Saale, Merseburger Straße, ansässig sind.

Diese Konzentration deutet zudem bereits darauf hin, dass sich eine erhebliche Ansammlung von Angeboten ergibt, welche potentielle Umzüge aus dem gewachsenen, kleinteiligen Versorgungsbereich Engpass/ Thiemplatz/Schönebecker Straße zur Folge haben kann, mindestens aber nachteilige, existenzgefährdende Wettbewerbssituationen entstehen lässt. Diese Entwicklung hat in der „Ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016" keinen würdigen Eingang gefunden.

Diese Ausführungen sind der Landeshauptstadt Magdeburg jedoch bereits vor/zur Beschlussfassung zu Gunsten des Standorts Sandbreite bekannt gewesen. Die Diskrepanz zwischen der vorhandenen Denkmalsfläche und der Summe der Flächen der beantragten Nutzungen und die Wirtschaftlichkeit ließen sich bereits berechnen, die Schwierigkeiten der Umsetzbarkeit des Vorhabens bei einer geringeren als der im Expose formulierten Verkaufsfläche erkennen. In der Beschlussvorlage wurde aber die Verkaufsfläche - trotz erkennbarer und sogar formulierter Erweiterungsbedürftigkeit - begrenzt.

b) Abwägung:

Bezüglich der „Ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016" wird die Auffassung nicht geteilt, dass der Gutachter potentielle Verlagerungen kleinerer Läden hätte berücksichtigen müssen. Der Stadtteil Buckau hat sich zu einem interessanten Wohnstandort mit wachsender Bevölkerungszahl entwickelt, so dass auch mit der Neueröffnung kleinerer Läden gerechnet werden kann.

Auf die Beschlussvorlage DS0415/14 und den Stadtratsbeschluss vom 16.04.2015 wird in der Abwägung an anderer Stelle eingegangen. Eine Änderung des Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche ist im Verlauf des dem Einleitungsbeschluss folgenden Bebauungsplanverfahrens rechtlich möglich.)

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.11):

a) Stellungnahme

Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Der Bebauungsplan soll entsprechend der Information I0355/15 ergänzt um die „Anlage 2 GMA Ergänzende Stellungnahme vom 17.05.2016" nunmehr weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen gestatten. Da der Stadtratsbeschluss zu Gunsten des Standorts Sandbreite unter einer klaren Verkaufsflächenbeschränkung mit dem Ziel der Denkmalrettung gefasst wurde, jetzt aber weitere Verkaufsfläche nachträglich beantragt werden soll, wäre die Änderung des Flächennutzungsplans insofern voreilend und würde grundsätzlich die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die ihrerseits möglicherweise nicht erwünscht sind, falls das avisierte Vorhaben doch nicht zur Umsetzung käme. Die Änderung des Flächennutzungsplans für ein Vorhaben welches ein Denkmal retten soll, dessen Vorhaben aber eine größere als die zugestandene Verkaufsfläche erfordert, bedarf zunächst eines Änderungsbeschlusses über den Aufstellungsbeschluss in Bezug auf die erweiterte Verkaufsfläche.

b) Abwägung:

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Aus rechtlicher Sicht kommt es bei einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans auf eine Gleichzeitigkeit der Verfahrensschritte nicht an. Wesentlich für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und beabsichtigt ist.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.12):

a) Stellungnahme

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Zulässigkeit von einem überregionalen Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit zentrenrelevanten Sortimenten in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge, das in unmittelbarer Nähe zu unserem bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb entstehen soll. Gegen die zuvor und jetzt noch nachträglich beantragte Art und das Maß der baulichen Nutzung, wie sie ausweislich durch diesen Entwurf eines überregionalen Einkaufszentrums/Fachmarktzentrums in Betracht gezogen werden, erheben wir schwerste Bedenken. Hier ist nicht berücksichtigt worden, dass für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 mit Eingang am 09.09.2014 bereits eine Verkaufsfläche von ca. 3.022 m² beantragt wurde.

b) Abwägung:

Das Baudenkmal Schönebecker Straße 57-66 soll saniert und für großflächigen Einzelhandel nachgenutzt werden, der der Nahversorgung in den südöstlichen Stadtteilen von Magdeburg dient. Es soll kein überregionales Einkaufszentrum entstehen.

Der Bauantrag für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 bezog sich ebenfalls auf großflächigen Einzelhandel. Dieser Bauantrag wurde im Dezember 2014 aufgrund fehlender planungsrechtlicher Zulässigkeit abgelehnt. Der Eigentümer des Grundstückes Schönebecker Straße 93-94 hat außerdem im Februar 2014 bzw. am 06.10.2014 (Aktualisierung mit Änderungen) einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Mitte Buckau“ für insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche gestellt. Das betraf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment und ca. 900 m² Lebensmitteldiscount sowie eine vorgelagerte Shop-Zone mit ca. 200 m² Nutzfläche. Dieses Konzept wurde dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in der Drucksache DS0415/14 zur Standortentscheidung vorgelegt und abgelehnt.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.8 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog Nr. 1.14):

a) Stellungnahme

Für das ganze Gutachtengebiet stand nach dezidierte Berechnung der GMA im Dezember 2013 maximal eine Verkaufsflächenerhöhung von 2.800 - 3.600 m² zur Disposition, so dass der Beschluss der Einleitung des Satzungsverfahrens für das Grundstück Schönebecker Straße/Sandbreite hätte gar nicht mehr durch den Stadtrat am 16.04.2015 beschlossen werden dürfen, da der vertragliche Verkaufsflächenzuwachs bereits mit dem Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Schönebecker Straße 93-94 erschöpft war. Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans und der Beschlussfassung der Änderung des Einleitbeschlusses entsteht durch auf eine nahezu Verdoppelung der bereits beschiedenen zentrenrelevanten Verkaufsfläche eine mehr als erhebliche Benachteiligung unseres Grundstücks, zumal unserem Antrag auf Baugenehmigung bis heute nicht stattgegeben wurde und dieser mit immer wieder fadenscheinig vorgebrachten Argumenten verzögert wird. Ein Kaufkraftabfluss von deutlich mehr als 10 % aufgrund der Prägnanz des neuen Einkaufszentrums/Fachmarktzentrums ist als sicher anzusehen und wird durch ein Gegengutachten noch zu beweisen sein.

b) Abwägung:

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig. Alle Stellungnahmen der GMA dienen der Entscheidungsfindung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Den Bedenken wird nicht gefolgt, da der Verkaufsflächenspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsegment durch die Verlagerung des Norma-Marktes aus Alt Salbke nicht

überschritten wird (s. Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016).

Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.13), wird diesbezüglich eine Begutachtung erfolgen.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.9 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.15):

a) Stellungnahme

Das angedachte Baurecht in Form des Einkaufszentrums/ Fachmarktzentrums Schönebecker Straße/Sandbreite konterkariert auch die von der Landeshauptstadt Magdeburg gewollt getroffenen Regelungen in den Bebauungsplänen Nr. 458-3 und 455-1, mit denen zentrenrelevante Sortimente gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in unmittelbarer Nachbarschaft der in unserem Eigentum stehenden Grundstücke ausgeschlossen werden sollten, um den Nahversorgungsbereich Buckau, Schönebecker Straße, zu schützen. Von entscheidender Bedeutung ist auch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 455-1 ohne Sachgrund und mit dem Ergebnis ungerechtfertigter Benachteiligung aller anderen dort vorhandenen Grundstückseigentümer für einen Antragsteller aufgespalten werden soll, das in unserem Eigentum stehende Grundstück unverändert durch die Interpretation der Behörde den im Bebauungsplan vorgegebenen Einschränkungen - § 34 BauGB = max. 800 m² Verkaufsfläche - unterworfen bleibt, während für das angedachte Baurecht auf dem Wettbewerbsgrundstück nicht nur die Beschränkungen des Baurechts nach dem Bebauungsplan Nr. 455-1 aufgehoben werden sollen, sondern darüber hinaus aktiv ein entgegenstehendes Baurecht zu den in Jahren 2008 und 2009 in Kraft getretenen Planungszielen, auf dessen Bestand wir mit dem Ankauf unseres Areals vertraut hatten, geschaffen werden soll.

b) Abwägung:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ entsteht für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ kein Planungsschaden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nach § 34 BauGB wird nicht eingeschränkt. Die bestehende Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück des Widerspruchsführers kann im Rahmen des Bestandsschutzes und einer möglichen Erweiterung auf insgesamt 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente weiterhin betrieben werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 entfaltet keine bauplanerische Wirkung auf das Grundstück des Widerspruchsführers.

In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft.

Die rechtliche Wirkung tritt zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.16):

a) Stellungnahme

Die GMA kommt in Ihrem Schreiben vom 17.05.2016 zu dem Schluss, dass „neben den auf dem SKET-Gelände vorgesehenen Flächen (Edeka, Norma) ist der im Standortumfeld bestehende Netto-Markt an der Schönebecker Straße 94 zu berücksichtigen. Dieser weist heute eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche von ca. 600 m² auf. Um diesem Markt perspektivisch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit im Sinne einer Neupositionierung und Sicherung des Standortes

bzw. der Wettbewerbsfähigkeit zuzugestehen, muss eine potenzielle Erweiterungsfläche von ca. 200 m² auf 800 m² VK ebenfalls in die Gesamtbilanz der Verkaufsflächen im Nahversorgungsbereich Buckau eingestellt werden."

Tatsache ist, dass in der Einzelhandelsbranche zwischenzeitlich für die Gegenwart und Zukunft lediglich Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen von deutlich mehr als 800 m² als zeitgemäß angesehen werden. Dieser Ansatz der Lebensmitteleinzelhändler dürfte auch der GMA bekannt sein. Somit widersprechen wir ausdrücklich der Festlegung der GMA für unser Grundstück in Höhe von 800 m² Verkaufsfläche, zumal ihr unser Bauantrag durch die Baubehörde doch zugänglich gemacht wurde.

b) Abwägung:

In der GMA-Stellungnahme wurde die nach § 34 BauGB zulässige Erweiterung des Standortes Schönebecker Straße 93-94 auf 800 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort des Widerspruchsführers besteht nicht.

Der Stadtrat hat sich am 16.04.15 gegen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück des Bürgers 1 entschieden.

Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.17):

a) Stellungnahme

In der Stellungnahme vom 08.06.2015 führt die GMA aus: „Die geplante Ansiedlung von 2.800 - 3.000 m² Verkaufsfläche würde den Verkaufsflächenspielraum nahezu ausschöpfen. Weitere (neue) Anbieter tragen damit zwangsläufig zur Wettbewerbsverschärfung bei.

Auf die Flächenentwicklung des Standortes Netto (Schwarz) hat eine mögliche Vergrößerung des Verkaufsflächenspielraumes um den Discounter am Standort westlich der Schönebecker Straße dahingehend Einfluss, dass dort die Wettbewerbsbedingungen für den innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Anbieter verschärft werden. Planungsrechtlich (weil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) wäre dort nach den Regelungen des Märktekonzeptes eine Verkaufsflächenenerweiterung ebenfalls zulässig (und auch planerisch gewünscht). Ob dies am Standort realisiert werden kann und ob die baulichen Gegebenheiten dies zulassen, wird seit mehr als drei Jahren kritisch diskutiert. ...Sofern der Discounter ebenfalls auf dem Areal Schönebecker Straße/Sandbreite realisiert würde, würde nahezu der gesamte Verkaufsflächenzuwachs auf diesem Areal konzentriert. Mit dieser Schwerpunktsetzung würde die ursprünglich die positive Begleitung des Vorhabens tragende Zielsetzung, die Angebote durch einen Vollversorger zu ergänzen, abgelöst von der Leitvorstellung, den Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal zu platzieren. Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind."

Die angedachte, neue Bebauung des Wettbewerbsgrundstücks mit erhöhter Verkaufsfläche steht damit auch in unauflösbarem Widerspruch zu den sanierungsrechtlichen Planungszielen, wie sie auf Beschluss und Willen des Stadtrats in den Bebauungsplänen Nr. 458-3 und 455-1 Niederschlag gefunden haben. Im Zuge der vorgenannten Abwägung ist von Bedeutung, dass insbesondere die zahlenmäßige Vergrößerung (Verdoppelung der Verkaufsfläche des Stadtratsbeschlusses) der Verkaufsfläche zu berücksichtigen ist. Dies führt dazu, dass das durch die Bebauungspläne Nr. 455-1 und 458-3 entstandene und durch den Stadtrat entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept verabschiedete Baurecht einerseits und das angedachte Baurecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 (gemein 458-4.1) andererseits einen Leerstand der Einzelhandelsflächen auf unserem Grundstück erwarten lässt.

Der von uns gestellte Bauantrag liegt seit dem 09.09.2014 vor, wurde der GMA und dem Stadtrat unseres Erachtens aber verschwiegen, um den Standort Sandbreite von Seiten der Stadtverwaltung durch die politischen Gremien durchwinken lassen zu können.

b) Abwägung:

Mit der Verlagerung des Norma-Discounters aus Alt Salbke an den Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12" wird eine Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment von 3150 m² (zzgl. 300 m² regionale Produkte) erreicht, die innerhalb des von der GMA ermittelten Verkaufsflächenspielraums für den Bereich Südost liegt (Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen). Eine entsprechende Information wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 11.08.2016 zur Kenntnis gegeben (I0355/15).

In der vom Widerspruchsführer zitierten Textstelle ist in der Stellungnahme der GMA auch folgender Satz enthalten: „Insofern besteht jetzt mit der Wiedernutzung des SKET-Geländes die Möglichkeit, die Nahversorgung im Stadtteil um das Element des Vollversorgers zu ergänzen.“ Entgegen der Auffassung des Widerspruchsführers wird mit den Bebauungsplänen Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ und 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Durch städtebaulich differenzierte Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB erfolgt eine planungsrechtliche Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches.

In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen: „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft.“

Die Bauabsichten des Widerspruchsführers für den Standort Schönebecker Straße 93-94 wurden dem Stadtrat am 16.04.2015 innerhalb der Drucksache DS0415/14 vorgelegt.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12 (Fortsetzung Bürger 1) Stellungnahme vom 30.08.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 1.18):

a) Stellungnahme

Ferner nimmt die GMA in Ihrem Schreiben aus 2015 wie folgt Stellung.

In der sich anschließenden Diskussion hat sich nun im Jahr 2015 der Standort südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches durchgesetzt, bei welchem die denkmalschützerischen Belange durch den Beigeordneten ... höher bewertet wurden als die Festsetzungen des Märktekonzeptes. Inwieweit die vorliegende Bewertung des Beigeordneten ... rechtlich Bestand hat, dass Denkmalschutzbelange höherwertig als die Festsetzungen des Märktekonzeptes sind, ist fraglich. Es wird von unserer Seite eine juristische/gerichtliche Prüfung angestrebt. Für unser Unternehmen bitten wir zu prüfen, ob die durch das im Stadtrat angedachte Baurecht von 2.000 m² zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment auf dem Grundstück Schönebecker Straße/Sandbreite vom 16.04.2015 entstehende Situation dadurch ausgeräumt werden kann, dass dem in unserem Eigentum stehenden Grundstück in Form der Modifizierung des unsererseits laufenden Bauantrags ein Baurecht für die Entstehung eines Einzelhandelbetriebes mit „nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimenten“ mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² zugesprochen werden kann. Dass die Existenz zweier Vollsortimenter nebeneinander auch in anderen, kleineren Stadtteilen Magdeburgs wie Reform funktioniert, wurde in einem Schreiben an den Beigeordneten ... vom 17.08.2016 der Kanzlei L. ... Rechtsanwälte hinreichend belegt. Hier wird dargelegt, dass sogar im kleineren Stadtteil Reform drei Vollsortimenter (REWE, EDEKA, E-CENTER) erfolgreich und langfristig zu Gunsten der Bürger koexistieren können. Im Magdeburger Südosten wäre somit das Denkmal Schönebecker Straße/Sandbreite mit der im Stadtrat bereits beschlossenen Größe mit 2.000 m² zentrenrelevantem Sortiment (EDEKA-Vollsortimenter) gerettet und würde die mobile Kunden bedienen und im Nahversorgungsbereich würde ein zweiter Lebensmittelbetrieb mit etwa der gleichen Größe öffnen, für den eher immobilen Kundenkreis, für den dieser näher an der vorhandenen Wohnbebauung gelegen wäre.

Abschließend ist auch noch auf die Drucksache DS0403/13 vom 19.09.2013 „Herauslösung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458-1A "Schönebecker Straße 92 - 95c" einzugehen. Es sollte zur Verwirklichung und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und der Standortsicherung und Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen um den bestehenden SB-

Markt an der Schönebecker Straße, der städtebaulich sinnvoll sei, am 05.12.2013 im Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zu dem vorgenannten Bebauungsplan für unser Grundstück gefasst werden. Die Stärkung des Nahversorgungsbereichs steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Inhalten des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Diese Entwicklung kann nur über die Aufstellung eines B-Planes sowie eine nachfolgende Bodenordnung vollzogen werden. Deshalb soll der Teilbereich aus dem B-Plan herausgelöst und als separater B-Plan weiter bearbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Erfordernis. Das Plangebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben sind.

Die Drucksache wurde durch einen Änderungsbeschluss in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung und Neuvorlage zurückverwiesen. Bis heute ist dieses Verfahren nicht weiter bearbeitet worden und ist daher noch als schwebend wirksam einzuschätzen. Unter anderem wurden auf Basis dieses Verfahrens die Grundstücke durch uns erworben. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Verwaltung für unser Grundstück mehrfache Bemühungen der Realisierung des verkaufsflächenmäßigen und modernen Ausbaus des Nahversorgungsbereichs Schönebecker Straße 93-94 mit der Einleitung von zwei Aufstellungsverfahren, 1. für einen Bebauungsplan und danach kurz darauf folgend 2. für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unternahm und immer unser Grundstück im Nahversorgungsbereich entsprechend dem „Magdeburger Märktekonzept“ präferierte. Jetzt aber nun auf alleiniger Bewertung des Beigeordneten ... auf das Wettbewerbsgrundstück trotz aller Widrigkeiten der Umstände in eine vollkommen entgegengesetzte Richtung marschiert.

Da die Stadt Magdeburg unser Vorhaben ursprünglich immer wieder favorisierte, hat man uns schriftlich in Aussicht gestellt, die für dieses Vorhaben notwendigen, im Eigentum der Landeshauptstadt und der BauBeCon stehenden Arrondierungsflächen erwerben zu können. In Erwartung eines positiven Beschlusses haben wir die Liegenschaft Schönebecker Straße 93-94 bereits erworben und sind im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, zumal dieses Voraussetzung der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist. Insoweit verhindert die Stadt den genannten Bedingungseintritt treuwidrig.

Ausdrücklich bitten wir darum, unsere vorgenannten, schriftlich formulierten Bedenken und Anregungen zu Protokoll der Bürgerversammlung zu nehmen, und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen dieses Verfahrens in die Abwägung einfließen zu lassen.

b) Abwägung:

- Die Berücksichtigung von Denkmalschutzbelangen wurde durch Stadtratsbeschluss Bestandteil des Märktekonzeptes (Ausnahmeregelung).
 - Der Stadtrat hat sich gegen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück des Widerspruchsführers entschieden. Es besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans.
 - Der Anregung des Widerspruchsführers, auch auf seinem Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) zu schaffen, wird aufgrund des ablehnenden Stadtratsbeschlusses nicht gefolgt. Der Stadtrat folgt der Einschätzung der GMA bezüglich des Verkaufsflächenpotentials.
 - Das beschriebene Verfahren (DS0403/13 für den Bereich „Schönebecker Straße 92-95c“) wurde nach einer kritischen Diskussion in den Fachausschüssen nicht weiterverfolgt.
- Nachfolgend wurde der Antrag des Widerspruchsführers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Stadtrat abgelehnt. Damit hat der Stadtrat im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit entschieden. Der Widerspruchsführer wurde von der Entscheidung in Kenntnis gesetzt. Alle im Vorfeld durch die Verwaltung getroffenen Aussagen standen unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Stadtrates. Auf den Erwerb von Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Magdeburg bzw. des Sanierungsträgers befinden, hat der Widerspruchsführer keinen Anspruch.

Beschluss 2.12: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.13 Stellungnahme Bürger 2 vom 02.09.16 (s. Abwägungskatalog lfd. Nr. 2.3):

a) Stellungnahme

Vorgestellt wird der Bebauungsplan. Ausgeführt wird die Verkaufsfläche: Edeka-Markt von 2350 m² Verkaufsfläche, Drogeriemarkt 600 m² Verkaufsfläche, Norma-Markt 800 m² mithin 3750 m² Verkaufsfläche. Zudem wird vorgetragen, dass ein Bäcker, ein Fleischer, ein Blumenladen, ein Schuster und weitere Shops mit zusammen ca. 300 m² angesiedelt werden sollen.

- Ich stelle fest, dass der Stadtrat 2000 m² zentrenrelevanten Einzelhandel zugebilligt hat. Hier und heute wird in etwa die doppelte Verkaufsfläche vorgestellt. Ich frage daher, ob es formal korrekt sei, dass ein Vorhaben vorgestellt würde, welches nicht durch einen Ratsbeschluss gedeckt sei - oder anders herum, ob nicht ein Vorhaben vorgestellt werden müsse, welches dem Ratsbeschluss entspräche und stelle die Legitimation der Beteiligungsveranstaltung grundsätzlich in Frage.

- Ich verweise auf die Versammlungen im Kiez-Bistro bei Stadtrat G., in welchen der Investor vor ausgewählten Bürgern und Händlern/Dienstleistern explizit aus dem Bereich Engpass und rund um den Thiemplatz für das Vorhaben warb und die Ausführungen von Herrn L., dass man bereits einen Blumenladen und einen Schuster (meine Anmerkung: D. aus dem Engpass) eingeplant habe und sich eine Post wünsche, sich dies aber noch schwierig gestalte. Ich befürchte, dass der Engpass und der Bereich rund um den Thiemplatz verwaizen, mindestens aber leiden würde.

- Ich stelle fest, dass mit dem angekündigten Wegzug des NORMA-Markts eine Versorgungslücke entsteht - anders als bei üblichen Verlagerungen in unmittelbarer Nachbarschaft -, die, so wird es ja ausgeführt, nicht neu besetzt wird. Die Bevölkerung muss dann zwangsläufig eine Versorgung in deutlich größerer, nicht mehr fußläufiger Entfernung ansteuern (+ rd. 1 Km). Ist es richtig zu verstehen, dass die Verwaltung diese Versorgungslücke billigend in Kauf nimmt und in einer Versammlung, insbesondere auch in dem betroffenen Bereich, dies den Bürgern nicht erläutert.

- Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das geplante SB-Warenhaus (mit E-Center) den Lauf im Bereich Thiemplatz/Engpass wohl nicht stärkt. Da sich die bisherigen Wegebeziehungen (der Lauf) dann grundsätzlich verändern werden (mit dem Auto wird auch aufgrund zu weniger Parkplätze an den Geschäften vorbeigefahren, Fußgänger und Radfahrer nutzen zu einem großen Teil die Karl-Schmidt-Straße), werden die Händler im Bereich Engpass und Thiemplatz - trotz bestehendem Netto-Markt - definitiv existenziell bedroht, zumal es Angebotsdoppelungen dann gibt.

- Es ist kaum von der Hand zu weisen, dass der Netto-Markt nicht nur unerheblich leiden wird. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, wie schwierig es ist ein Geschäft dauerhaft im Bereich Thiemplatz/Engpass zu etablieren. Wenn der Netto-Markt aufgrund der massiven Konkurrenz-Situation schließt und dieser Lauf auch noch versiegt, sind die benachbarten Händler existenziell bedroht.

b) Abwägung:

- Mit der schriftlichen Information I0355/15 im Vorfeld der Bürgerversammlung wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr über das aktuelle Planungskonzept des Vorhabenträgers und die Abweichung vom Einleitungsbeschluss informiert. Die Entscheidung über eine Änderung des Planungsziels wird der Stadtrat im Zusammenhang mit der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Zwischenabwägung) treffen. Den Bedenken zur Vorstellung des aktuellen Planungskonzeptes des Vorhabenträgers im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht gefolgt.

- Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.

- Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus der Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde.

Eine separate Bürgerinformationsveranstaltung wird nicht als erforderlich angesehen.

- Der Vorhabenträger plant kein SB-Warenhaus, sondern einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (neben einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt). Die beabsichtigte

Verkaufsfläche von 2.350 m² Vollsortiment für den Lebensmittelmarkt resultiert aus der konkreten Vorhabenplanung und der zusätzlichen Zielstellung, einen „Marktplatz für regionale Produkte“ zu integrieren.

- Die Bedenken hinsichtlich einer Konkurrenzsituation für den Netto-Markt und zu möglichen Folgen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt. Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.2013), wird diesbezüglich eine erneute Begutachtung erfolgen.

In der Bürgerversammlung gab es darüber hinaus auch positive Meinungsäußerungen zum neuen Einzelhandelsstandort

Beschluss 2.13: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.14 (Fortsetzung) Stellungnahme vom 02.09.16 (s. Abwägungskatalog S. 16, lfd. Nr. 2.4):

a) Stellungnahme

Abschließend trage ich vor, dass ich eine neue, korrekte Öffentlichkeitsbeteiligung wünsche, sofern das Vorhaben aufgrund dieser oder anderer Vorträge nicht weiter verfolgt wird oder Sie zu dem Ergebnis kommen, dass die Versammlung trotz anderer Beschlusslage rechtens war.

b) Abwägung:

Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung findet mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs statt. Diese wird ortsüblich bekannt gemacht. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.

Beschluss 2.14: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 06.09.16 (s. Abwägungskatalog S. 17, lfd. Nr. 1):

a) Stellungnahme

- Es ist zu prüfen, ob das gewählte Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) hier zur Anwendung kommen kann. Den Unterlagen ist weder ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt, noch ist erkennbar, wer als Vorhabenträger auftreten wird. Das Sondergebiet wird im Bereich der ehemaligen Werkshalle / Verwaltungsgebäude ausgewiesen. Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz und soll erhalten werden. Somit ist vorgesehen, die geplanten Märkte unter einer baulichen Hülle anzusiedeln. Der Bebauungsplan setzt allerdings kein Einkaufszentrum fest, sondern als Hauptnutzung drei Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen maximal zulässigen Verkaufsflächen. Aus der Begründung geht hervor, dass es sich hier um einen EDEKA-Markt bzw. NORMA-Markt handeln soll. Der künftige Betreiber des Drogerie-Marktes wurde nicht benannt.

Es besteht die Frage, mit wem die Landeshauptstadt Magdeburg hier einen Durchführungsvertrag abschließen will/kann. Dies betrifft auch die weiteren ausgewiesenen zulässigen Nutzungen. Zu beachten ist, dass in Bebauungsplänen die Festsetzung einer baugebiets- bzw. flächenbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist (BVerwG 4. Senat, Urteil vom 03.04.2008, AZ: 4 CN 3/07).

- Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Hinblick auf ihre Bestimmtheit zu prüfen. Das betrifft die insbesondere im Planteil B, Ziffer 1.1 die Bezeichnungen „im Foyer“ oder „Gebäude Schönebecker Straße 66“. Diese Festsetzungen können dem Planteil A nicht zugeordnet werden.

- Gemäß Begründung sollen die nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den vorhandenen Obergeschossen untergebracht werden. Dies bedarf einer konkreten Regelung im Bebauungsplan.

- Aus der B-Plan-Begründung, Punkt 8.1 geht hervor, dass die Obergrenze im Nahrungs- und Genussmittelsegment bei Realisierung der geplanten Verkaufsflächen für den Südosten dann nahezu ausgeschöpft sei, sich aber noch im Rahmen bewege. Voraussetzung dabei sei allerdings,

dass für den NORMA in Alt-Salbke keine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt erfolgt. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat zu prüfen, inwieweit diese Nutzungsbeschränkung einer bauplanungsrechtlichen Absicherung bedarf. Sollte dies der Fall sein, ist eine solche Planung im Parallelverfahren zu dem vBP Nr. 458-4.1 durchzuführen. Die Satzungen sind gleichzeitig in Kraft zu setzen.

b) Abwägung:

- Der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs ist als Anlage 1 der Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Unterlagen zur Sanierung des Baudenkmals wurden ebenfalls als Anlagen in die Begründung aufgenommen. Der Name des Vorhabenträgers wurde in die Begründung aufgenommen. Die Landeshauptstadt Magdeburg schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB ab.
- Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine unzulässige Kontingentierung von Verkaufsflächen, da (anders als in dem genannten Urteil) die Flächen alle im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ist zulässig.
- Die Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden überprüft. Das Vorhaben wurde konkret gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Aufteilung des Erdgeschosses wurde in den Planteil A integriert, um die Zuordnung der einzelnen Verkaufsflächen eindeutig zu bestimmen. Darüber hinaus wurde ein Längsschnitt in die Legende aufgenommen, um auch die vertikale Gliederung der Nutzungen zu verdeutlichen. Grundrisse, Schnitte und Ansichten sind als Anlage in die Begründung aufgenommen worden.
- In die Legende (Planteil B) wurde ein Längsschnitt in Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen eingefügt, aus dem die Lage der nicht störenden gewerblichen Nutzung hervorgeht. Inhaltlich wird die zulässige Art der baulichen Nutzung unter Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen geregelt.
- Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Der Standort hat aus seiner Sicht keine Zukunftsperspektive. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde. Eine planungsrechtliche Absicherung soll nicht erfolgen, da am Standort Alt Salbke 96 der zentrenrelevante Einzelhandel nicht ausgeschlossen werden kann, der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Salbke, zudem besteht für die Nutzung Bestandsschutz.

Beschluss 2.15: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.16 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 20.09.16 (s. Abwägungskatalog S. 28, lfd. Nr. 11):

a) Stellungnahme:

- Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat zum Ziel, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite auszuweisen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass beabsichtigt ist, am Standort einen EDEKA-Markt und einen Drogeriemarkt zu errichten sowie den Norma-Markt vom Standort Alt Salbke zu verlagern. Zudem sind ein Cafe, Dienstleister und sonstige Läden vorgesehen. Dabei sollen zentrenrelevante Sortimente bis 300 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Vor diesem Hintergrund wurde in einer Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten geprüft, ob die geplanten Verkaufsflächen mit den Zielen des Magdeburger Märktekonzeptes vereinbar und welche städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) mbH erarbeitete Nahversorgungsanalyse untersuchte für den Südosten zwei Standorte. Zum einen den Standort Schönebecker Straße 94 (Netto-Markt) und den Planstandort Schönebecker Straße / Sandbreite.
- Für den Standort Schönebecker Straße / Sandbreite kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung mit städtebaulichen Auswirkungen verbunden sein wird. Bezugnehmend auf das Magdeburger Märktekonzeptes befindet sich der Standort außerhalb eines

zentralen Versorgungsbereiches. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wettbewerbssituation der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Unternehmen verschärfen wird. Insbesondere durch die Ansiedlung des Norma-Marktes wird sich der Wettbewerbsdruck auf den im zentralen Versorgungsbereich bestehenden Netto-Markt erhöhen.

- Die Verlagerung von Norma aus Alt Salbke wird dort eine Lücke in der Nahversorgung hinterlassen. Es ist nicht erkennbar, ob der bisherige Standort des Norma-Marktes mit einer Folgenutzung belegt wird.
- Dem Gutachten ist weiterhin zu entnehmen, dass sofern neben der EDEKA-Ansiedlung auch der Norma-Markt am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite realisiert wird, nahezu der gesamte potenzielle Verkaufsflächenzuwachs für den Südosten Magdeburgs auf einem Areal konzentriert werden würde. Dies wird sich auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche im Südosten der Stadt und deren Entwicklung zweifellos nachteilig auswirken.
- Daher hält es die IHK Magdeburg für notwendig, den zentralen Versorgungsbereich Schönebecker Straße in seiner Funktion und Zukunftsfähigkeit sowie hinsichtlich seiner planerischen Zielstellung zu prüfen.
- Dem vorliegenden Vorentwurf stimmt die IHK Magdeburg nicht zu. Die IHK Magdeburg nimmt erst nach Erhalt des Entwurfs abschließend Stellung.

Abwägung:

- In der Stellungnahme der IHK wurde kein Bezug auf die Stellungnahmen der GMA vom 18.06.2015 und 17.05.2016 genommen, da diese Stellungnahmen der IHK nicht vorlagen. Diese Stellungnahmen der GMA wurden zur Einbeziehung in die weitere Prüfung nachgereicht. Daraufhin wurde zunächst keine weitere schriftliche Stellungnahme abgegeben. Mündlich wurde erläutert, dass die Bedenken weiterhin bestehen bleiben.
- Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung als Einzelfallentscheidung ist durch das Magdeburger Märktekonzept gedeckt, auch wenn der Standort außerhalb der Grenzen des Nahversorgungsbereiches Buckau liegt.
- Es ist richtig, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, u.a. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit hat der Stadtrat mit der Drucksache DS041514 abgelehnt, den innerhalb des Nahversorgungsbereiches gelegenen Standort Schönebecker Straße 94 für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln.
- Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus der Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde.
- Es ist richtig, dass durch den Bebauungsplan der gesamte Verkaufsflächenzuwachs für Südost am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite konzentriert wird. Die Nahversorgung in Fermersleben und Salbke bleibt aber durch bereits ansässige Discounter gesichert.
- Es besteht kein Untersuchungsbedarf. Die Nahversorgungsbereiche Buckau, Fermersleben und Salbke liegen zentral in den jeweiligen Stadtteilen und sollen auch künftig erhalten bleiben.
- Die Nahversorgungsbereiche Buckau, Fermesleben und Salbke liegen zentral in den jeweiligen Stadtteilen und sollen auch künftige erhalten bleiben. Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.13), wird diesbezüglich eine erneute Begutachtung erfolgen.
- Die angekündigte abschließende Stellungnahme zum Planentwurf wird in die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Sach- und Rechtslage des Satzungsbeschlusses aufgenommen.

Beschluss 2.16: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.17 Stellungnahme der MVB / Fachbereich Verkehr vom 19.09.16 (s. Abwägungskatalog S. 30, lfd. Nr. 12):

a) Stellungnahme:

Das Einkaufszentrum wird zusätzlichen Verkehr in der Schönebecker Straße generieren. Hierzu soll zur Erschließung ein zusätzlicher LSA-Knoten an der nördlichen Einfahrt entstehen. Ein Linkseinbiegen aus Richtung Süden ist nicht vorgesehen, jedoch kann dies aufgrund des straßenbündigen Bahnkörpers nicht verhindert werden, daher ist davon auszugehen, dass Pkw verkehrswidrig diese Einfahrt aus Richtung Süden nutzen werden und damit zu Behinderungen sowie sicherheitskritischen Fahrmanövern gegenüber der Straßenbahn führen werden. Es ist daher die Straßenraumaufteilung dahingehend anzupassen, dass ein sicheres Linksabbiegen ohne Behinderung der Straßenbahn in beiden Richtungen möglich wird.

An diesem neuen Knoten ist eine vollständige Bevorrechtigung der Straßenbahn zu gewährleisten. Eine reguläre Einfahrt aus Richtung Süden ist über den vorhandenen LSA-geregelten Knoten vorgesehen. Das Linksabbiegen ist dabei auf dem Gleis stadteinwärts angeordnet. Dies wird zukünftig aufgrund der starken Verkehrsbelastung entlang der Schönebecker Straße zu erheblichen Behinderungen des Straßenbahnverkehrs führen. Dies entspricht nicht den Zielen des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) sowie des Nahverkehrsplans und wird daher abgelehnt. Es muss eine Lösung gefunden werden, bei der die Straßenbahn in beiden Richtungen nicht behindert wird. Es ist eine vollständige Bevorrechtigung der Straßenbahn zu gewährleisten.

b) Abwägung:

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine verkehrstechnische Untersuchung.

Für den Linksabbieger von Süden zum geplanten Nahversorgungszentrum, der maximal 45 Kfz/h erreicht, stehen zwei Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung. Dabei ist eine Anfahrt von Alt Fermersleben über den Schanzenweg und die Hettstedter Straße oder direkt von der Schönebecker Straße in die Sandbreite möglich. Falls alle Linksabbieger von Süden den direkten Weg wählen, sind das max. zwei zusätzliche Linksabbieger pro Umlauf. Das sollte zu keiner signifikanten Veränderung der vorhandenen Situation führen.

Die im Bereich der Wendeschleife vorhandene Situation in der Schönebecker Straße liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 und war auch nicht Bestandteil der verkehrstechnischen Untersuchung, die für das Vorhaben erforderlich war. Durch die Zeitinselschaltung an der Haltestelle „Neue Straße“, die keine Vorbeifahrt an dort haltenden, stadtauswärtigen Straßenbahnen zulässt, ist die Wahrscheinlichkeit eines auf dem Gleis wartenden Linksabbiegers zum SKET-Gelände äußerst gering, zumal aus Koordinierungsgründen immer ein signaltechnischer Nachlauf für diesen auf dem stadtauswärtigen Gleis fahrenden Verkehrsstrom gegeben ist. Die Berechnungen gingen außerdem davon aus, dass der Geradeausverkehr in beiden Richtungen der Schönebecker Straße nur einstreifig neben den Straßenbahngleisen geführt wird.

Ein verkehrswidriges Verhalten von Verkehrsteilnehmern kann grundsätzlich nicht Grundlage von Planungen sein. Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde.

Beschluss 2.17: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.17 Stellungnahme des Umweltamtes, Untere Naturschutzbehörde vom 15.09.16 (s. Abwägungskatalog S. 34, lfd. Nr. 13):

a) Stellungnahme:

Die Stellungnahme ergeht unter dem grundsätzlichen Vorbehalt von Änderungen nach Vorlage der noch in Arbeit befindlichen faunistischen Untersuchungen. Bereits jetzt wird jedoch in Bezug auf die grünordnerischen Festsetzung folgendes angeregt:

- Die private Grünfläche 2 sollte für Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung von Lebensräumen der vorhandenen Brutvogelarten genutzt werden (Anpflanzung von Bäumen und

Sträuchern).

- Die private Grünfläche 3 sollte für Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung von Lebensräumen der vorgefundenen Offenlandarten (Ödlandschrecke, Sandschrecke, Feldhase) genutzt werden.
- Das Rauchschwalbenvorkommen bedarf einer besonderen Betrachtung. Insbesondere sollten Anstrengungen zu seiner Erhaltung oder einer Ansiedlung an anderer Stelle im Plangebiet unternommen werden.

b) Abwägung:

- Die Grünfläche 2 wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgestaltet, sodass auch für die Brutvögel weiterhin ein Lebensraum erhalten bleibt (ca. 2000 m²).
- Der Lebensraum für die Offenlandarten muss auf der Grünfläche 2 verbleiben, da die Grünfläche 3 aufgrund des geänderten Konzeptes des Vorhabenträgers zum Umgang mit dem Bodenaushub nicht mehr im Planentwurf/Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist (s. Abwägung Untere Abfallbehörde).
- Eine entsprechende Festsetzung wurde in Planteil B aufgenommen (Anbringung von 3 Nistkästen für Rauchschwalben in 300 m Umfeld).

Beschluss 2.18: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

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

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(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Dr. Perlich, Tel. Nr.: 540 5391	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	---	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	24.03.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.04.2015 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen (DS0415/14 Einleitung Satzungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Einzelhandelsstandort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten).

Mit diesem Beschluss wurde die Obergrenze von 2.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Sortiment als Planungsziel festgelegt.

Mit der Information I0355/15 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr darüber informiert, dass das aktuelle Planungskonzept des Vorhabenträgers zum Erhalt des ca. 7.000 m² einnehmenden Baudenkmals ca. 3.750 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorsieht, die darüber hinaus durch kleinteilige Nutzungen im Eingangsbereich ergänzt werden sollen. Der Aufnahme dieses Konzeptes in den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vorbehaltlich der Stadtratsbeschlüsse über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und die Änderung des Planungsziels zugestimmt.

Als Anlagen zur Drucksache DS0415/14 bzw. zur Information I0355/15 wurden dem Stadtrat bzw. dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr das Gutachten und die Stellungnahmen der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vorgelegt (Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten vom Dezember 2013 und Stellungnahmen vom 08.06.2015 und 17.05.2016). Die Stellungnahme vom 17.05.2016 beinhaltet das Untersuchungsergebnis hinsichtlich der Erhöhung der Verkaufsfläche entsprechend dem aktuellen Konzept des Vorhabenträgers. Da sich die Stellungnahmen der Bürger und die Zwischenabwägung auf die genannten Gutachten beziehen, werden sie dieser Drucksache nochmals als Anlage beigelegt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine Bürgerversammlung fand am 30.08.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 22.08.2016 bis zum 23.09.2016.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Mit der vorliegenden Drucksache DS0443/16 erfolgt eine Zwischenabwägung zu diesen Stellungnahmen, da der Umgang mit diesen Stellungnahmen die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs (DS0445/16) beeinflusst.

Anlagen

DS0443/16 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

DS0443/16 Anlage 2 Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten vom Dez. 2013

DS0443/16 Anlage 3 Stellungnahme der GMA Gesellschaft und Absatzforschung vom 08.06.2015

DS0443/16 Anlage 4 Stellungnahme der GMA Gesellschaft und Absatzforschung vom 17.05.2016