

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0336/17	Datum 20.07.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	15.08.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	05.09.2017	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.09.2017	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	14.09.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) des 1. Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 Zwischenabwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Zwischenabwägungskatalog).
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Bürger 1, Stellungnahme vom 21.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr.1.1):

- Stellungnahme: Der Geltungsbereich wurde geändert. Eine Fläche entlang der Karl-Schmidt-Straße wurde herausgenommen. Dies soll wieder zurück geändert werden. In der Beratung des StBV. wurde dazu ausgeführt, dass dort Wohnbebauung möglich sei. Der Gebietscharakter gestattet dies jedoch nicht. Der Projektentwickler hatte dies bei mehreren Vorstellungen in der örtlichen GWA als besonderes Merkmal ausgeführt hier einen Grün-Gürtel entlang ziehen zu wollen und entsprechende Pläne gezeigt. Der Geltungsbereich soll diese Fläche wieder einschließen. Dies ist der Berechnung der GRZ nützlich. Dies ist eine

planungsrechtliche Maßnahme zur Vermeidung weiterer Einzelhandelsflächen. Dies entspricht dem Charakter Buckaus. Der Bereich ist als Kaltluftentstehungsfläche in der Klimafunktionskarte ausgewiesen.

Die Fläche entlang der Karl-Schmidt-Straße soll als Grünfläche festgesetzt werden. Die Begründung entspricht dem Vortrag zum Geltungsbereich, der Projektentwickler hatte dies ursprünglich sowieso vor.

Eine naturnahe Bepflanzung ist festzusetzen, die Rückzugs- und Überwinterungsmöglichkeiten für Tiere bietet. Es könnte geprüft werden, ob eine Streuobstwiese angelegt werden soll.

b) Abwägung: Die Festsetzung der Fläche parallel zur Karl-Schmidt-Straße als Grünfläche war ein Zwischenstand der Planung, der verworfen wurde, da die geplante Grüngestaltung unter Verwendung des Bodenaushubs im Vergleich mit einer Entsorgung des Bodenaushubs zu aufwändig gewesen wäre.

Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich ist auch deshalb sinnvoll, weil noch keine städtebaulichen Planungen für die Entwicklung des Bereiches von der Karl-Schmidt-Straße bis zum Bahngelände vorliegen, diese aber im räumlichen Zusammenhang zu betrachten sind.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche bleibt für die ausgegliederte Grundstücksfläche unverändert bestehen, sodass die planungsrechtliche Absicherung besteht, dass dort keine weiteren Einzelhandelsflächen entstehen.

Klimawirksame Maßnahmen sind die Verwendung großkroniger Bäume, die Anlage der Versickerungsflächen sowie die dauerhafte Anlage der nördlichen und südlichen Grünfläche.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Fortsetzung Bürger 1, Stellungnahme vom 21.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 1.2):

a) Stellungnahme: Die GRZ soll auf 0,65 bis 0,7 begrenzt werden. Die vorhandene Grundstücksfläche und das avisierte Projekt geben eine solche Festlegung problemlos her, so dass hier keine erhebliche Einschränkung gegeben ist. Dadurch werden die Begründungen „Klimafunktionsbereich“ und „grünes Buckau“ gestärkt. Bei der Berechnung der GRZ sind ausschließlich tatsächlich unbearbeitete oder renaturierte Flächen als unversiegelt anzusetzen, weil es nicht um die Regenwasserversickerung, sondern um den allgemeinen Naturschutz, also auch die Bodenökologie geht. Diese Sichtweise wird beispielsweise vom LK Helmstedt vertreten und ist zielführender als der alleinige Versickerungsaspekt.

b) Abwägung: Da durch den Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich festgesetzt wird, bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung im vorliegenden Fall durch die überbaubare Fläche, die dem konkreten Vorhaben entspricht. Die Ausnutzung entspricht den Vorgaben des §17 der BauNVO für sonstige Sondergebiete und entspricht auch der innerstädtischen Lage. Die Definition der GRZ wird in § 19 der Baunutzungsverordnung eindeutig geregelt. Festsetzungen im Bebauungsplan müssen dieser Rechtsgrundlage entsprechen.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Fortsetzung Bürger 1, Stellungnahme vom 21.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 1.5):

a) Stellungnahme: Zum Schutz der Gewerbetreibenden im Bereich Engpass und Thiemplatz sind alle Sortimente und Dienstleistungen auszuschließen, die über das eigentliche Ansinnen eine Drogerie, einen Vollsortimenter und einen Discounter nebst deren Anteil zentrenrelevanter Sortimente, anzusiedeln hinausgehen. Es soll keine Mall mit Einkaufs-Center-Charakter entstehen, die weitere Händler und Dienstleister beherbergt. Eine detaillierte Auflistung ausgeschlossener Angebote ist möglich und findet sich in Bebauungsplänen anderer Kommunen, Z.B. QE41 aus Braunschweig.

b) Abwägung: Zusätzlich zu den genannten Nutzungen sind im Foyer Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 300 m² zulässig. Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Kleidung, Schuhe und Sport nicht zulässig.

Hierdurch entsteht aufgrund der Größenordnung keine Mall, sondern in Verbindung mit einem Café, Dienstleister und sonstige Läden soll eine Belebung des von der Schönebecker Straße und vom Blockinneren zugänglichen neuen Foyers der Halle erzielt werden.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Bürger 2, Stellungnahme vom 22.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.1):

a) Stellungnahme: Seit dem 15.3.2017 betreibe ich an der Schönebecker Straße 40 eine neue Filiale. Sie befindet sich in einem Gründerzeithaus im Lauf der kleinen Agglomeration von Gewerbetreibenden im Bereich Engpass und rund um den Thiemplatz. Die Entscheidung für diesen Standort fiel, weil das Ladenlokal mitten im örtlichen Kunden-Lauf liegt und damit ideal erreichbar in der für Buckauer typischen Fußläufigkeit oder Fahrraderreichbarkeit liegt.

Außerdem werden einige wenige öffentliche Parkplätze um die Ecke geboten, Meine Investition beträgt ca. 100.000,00 € und ist auf mehrere Jahre angelegt.

Per Zufall erfuhr ich von dem Planaufstellungsverfahren zu einem E-Center mit Mall, welches absehbar alle Kaufkraft aus Buckau absaugen wird und somit auch die gewachsene Handelsstruktur zerstört. Die Entwicklung von Buckau beobachte ich bereits seit Jahren und habe bewusst für eine kleinteilige, sich gegenseitig befruchtende Handelsstruktur in einem gewachsenen, kleinteiligen Straßen-Centrum entschieden.

b) Abwägung: Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsbereiche im Südosten vertiefend zu untersuchen, wurde von der GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg ergänzend zu bereits vorhandenen Gutachten eine Auswirkungsanalyse mit Stand 07.07.2017 erarbeitet, in der anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße geprüft wurde.

Danach ergänzt das Vorhaben durch den geplanten Vollversorger und den Drogeriemarkt die Versorgungssituation der Schönebecker Straße. Die Gesamteinkaufslage Schönebecker Straße wird aufgewertet. Mögliche negative Auswirkungen durch das Planvorhaben sind dennoch vorhanden, insbesondere für den vorhandenen Discounter werden Umsatzverluste von 17-18% und damit eine verschärfte Wettbewerbssituation prognostiziert.

Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote deutlich aufgewertet. Negative Wettbewerbswirkungen können durch positive Einwohnerentwicklung zum Teil relativiert (Seit 2013 9-10 % Einwohnerzuwachs) werden.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Fortsetzung Bürger 2, Stellungnahme vom 22.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.2):

a) Stellungnahme: Ich kann nicht erkennen, weshalb ein derart großes Center als Autofahrer-Standort außerhalb des Kunden-Laufs und außerhalb des Versorgungsbereichs etabliert werden darf, der Buckau zu einem "nur Wohnstadtteil" werden lässt.

b) Abwägung: Durch die innerstädtische Lage und die unmittelbar am Haupteingang gelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 8 in der Schönebecker Straße ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Standort ist fußläufig und für Radfahrer gut zu erreichen. Sollte die Karl-Schmidt-Straße wieder öffentlich gewidmet werden, ist hier eine zweite Fuß- und Radweganbindung zur Karl-Schmidt-Straße im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Untersuchung und Abwägung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsbereiche gleiche Abwägung wie zu Stellungnahme 2.1).

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.1):

a) Stellungnahme:

1. Bauplanungsrechtliche Situation am Standort Schönebecker Straße 93/94 und Vorgeschichte

Unser Mandant hat die Grundstücke im Vertrauen auf den Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“, das Märktekonzept der Stadt Magdeburg und den vielfachen Zusagen der Stadt Magdeburg für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels an diesem Standort erworben. Für den Bereich 1 des Bebauungsplans „458-3 Östlich Schönebecker Straße“ ist „uneingeschränkter Einzelhandel“ zulässig. Dieser Bebauungsplan stammt vom November 2008; er ist das Ergebnis der Entscheidung, die Aussagen aus dem Märktekonzept der GMA aus dem Gutachten von 2007 bauplanungsrechtlich umzusetzen.

Die Stadt Magdeburg hat unserem Mandanten auch die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort Schönebecker Straße 93/94 in der Besprechung vom 22.01.2014 empfohlen, ist also noch im Jahr 2014 davon ausgegangen, dass dieser Standort als der einzige Standort für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel in Buckau in Betracht kommt. In dem Besprechungsprotokoll vom 22.01.2014, verfasst von Frau MacKay heißt es u.a.:

„(...) Die Beratung soll dazu dienen, das weitere Verfahren abzustimmen. (...) Frau Schäferhenrich empfiehlt dem Investor einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. (...) Es wird abschließend vereinbart, dass Herr Osterland einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt. (...)“

Den vereinbarten Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat unser Mandant am 05.02.2014 gestellt. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob ein solcher vorhabenbezogener Bebauungsplan am Standort Schönebecker Straße 93/94 aufgrund der bereits vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation überhaupt erforderlich ist. Mit Schreiben vom 14.07.2014 teilte die im Auftrag der Stadt Magdeburg tätige BauBeCon Sanierungsträger GmbH mit, dass unserem Mandanten im Einvernehmen mit der Stadt ein Vorkaufsrecht auf die im Schreiben genannten Flächen eingeräumt wird.

Dem Bauantrag unseres Mandanten vom 09.09.2014 hätte demnach bauplanungsrechtlich entsprochen werden müssen. Er hat einen bindenden Anspruch auf Bebauung. Selbst bei Annahme der Notwendigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Standort wäre das Ermessen der Stadt Magdeburg aufgrund der mit dem Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“ erfolgten planerischen Festlegung auf uneingeschränkten Einzelhandel, auf Null reduziert gewesen.

b) Abwägung: Der Rechtsanspruch auf Baugenehmigung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Standort Schönebecker Straße 93/94 ("bindender Anspruch auf Bebauung") besteht nicht.

Das dort geplante Vorhaben ist aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 800 m² Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandel. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel nur in entsprechenden Sondergebieten, für die die Ausweisung als großflächiger Einzelhandel konstitutiv ist, oder in Kerngebieten zulässig. Der für den Standort Schönebecker Straße 93/94 geltende einfache Bebauungsplan regelt jedoch ausschließlich Sortimente und keine Verkaufsfläche oder Großflächigkeit.

Er setzt daher kein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Baurecht für großflächigen Einzelhandel gemäß § 34 Abs. 1 BauGB besteht ebenfalls nicht, weil in der näheren Umgebung kein vergleichbares Vorhaben vorhanden ist.

Ein Anspruch auf Festsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel besteht nicht. Der § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB schließt jegliche Rechtsansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplanes strikt aus.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.3):

a) Stellungnahme:

3. Abwägungsfehler bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12“

Nach den §§ 1 Abs. 7, 12 Abs. 2 BauGB hat die planende Körperschaft bei der Aufstellung von (vorhabenbezogenen) Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat in ihrem Beschlussvorschlag aus der Drucksache DS0415/14 vom 07.10.2014 zu dem Standort Schönebecker Straße 93/94 auf Seite 6 folgendes festgestellt:

„(...) Die einfachen Bebauungspläne zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels 455-1 „Schönebecker Straße“ und 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ sind seit 2008 bzw. 2009 rechtsverbindlich.

Diese Bebauungspläne setzen auf Grundlage des Märktekonzepts rechtsverbindlich fest, in welchen Bereichen Buckaus zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Dabei wird für den Standort Schönebecker Straße 94 die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel nicht eingeschränkt, für die Standorte Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 und Schönebecker Straße 82/Montagehalle 3 ist zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen.

Weiter heißt es in dieser Beschlussvorlage:

„(...) Im Ergebnis dieses Gutachtens muss eine Entwicklung mehrerer Standorte für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden, d.h. es kann nur für einen Standort ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. (...)

Die Stadt Magdeburg erkennt selbst, dass nur ein Standort die Voraussetzungen für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel mitbringt, nämlich der Standort Schönebecker Straße 93/94. Folglich gibt es längst eine rechtsverbindliche städtebauliche Festlegung der Stadt für den Standort Schönebecker Straße 93/94 für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel.

Die (zutreffende) Aussage, wonach mehrere Standorte auszuschließen sind, kann nur erreicht werden, wenn die vermeintlich alternativen Standorte Schönebecker Straße 53-66/Sandbreite 12 und Schönebecker Straße 82 ausgeschlossen werden. Auch die der Beschlussvorlage auf Seite 7 angeheftete Gegenüberstellung der drei Standorte macht mehr als deutlich, dass bauplanungsrechtlich nur der Standort Schönebecker Straße 93/94 möglich ist. Nur nebenbei bemerkt findet sich dort auch die Aussage, dass das Vorhaben unseres Mandanten dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“ entspricht. Insofern bedurfte es keiner Beschlussvorlage, weil es zu diesem Zeitpunkt bereits nichts mehr zu beschließen gab. Die Entscheidung für einen Standort zur Ansiedlung großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels war bereits 2008 mit dem Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“, Bereich 1 gefallen.

b) Abwägung: Die zitierten Textpassagen sind Bestandteil der Begründung aus der Drucksache DS0415/14 vom 07.10.2014 in der die städtebaulichen Vor- und Nachteile von drei konkurrierenden Anträgen auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt waren. Alle drei Anträge hatten zum Ziel, im Stadtteil Buckau großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu realisieren. 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. Es gab also ergänzend zu den beiden in der Stellungnahme genannten noch weitere Entscheidungskriterien.

Es gibt keine zwingende Vorschrift einer Entscheidungsmatrix für einen Variantenvergleich. Der Stadtrat ist mit seinem Beschluss dem Vorschlag der Verwaltung zugunsten einer Einleitung des Bauleitplanverfahrens für den Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 gefolgt. Die Planungshoheit liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Stadtrat hat im Rahmen der Abwägung zum Einleitungsbeschluss der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Schönebecker Straße Vorrang eingeräumt. Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können.

Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).

Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebrache wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.8 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.4):

a) Stellungnahme: Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12“ ist auch deshalb rechtswidrig, weil er das Gegenteil dessen erreicht, was er zu erreichen versucht.

Bei dem Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“ Bereich 1 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der die Art der Nutzung festlegt. Nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dies ist die hiesige Rechtsauffassung.

Im Gegensatz hierzu steht die Rechtsauffassung der Stadt Magdeburg, die auch bezüglich der Art der Nutzung bei dem von unserem Mandanten geplanten großflächigen Einzelhandel auf die Notwendigkeit des „Sich-Einfügens“ hinweist. Dies wird jedenfalls als tragende Begründung der Ablehnung des Bauantrages vom 11.12.2014 angeführt, in der es heißt, die Eigenart der näheren Umgebung entspräche einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Richtigkeit dieser Auffassung unterstellt, schafft die Stadt Magdeburg mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ genau dieses „Sich-Einfügen“ eines großflächigen Einzelhandels am Standort Schönebecker Straße 93/94.

Für die Frage des „Sich Einfügens“ eines größeren Einzelhandelsbetriebes soll es nach Auffassung von Battis/ Kreuzberger /Löhr (BauGB, 13. Auflage, § 34, Rn. 55 unter Verweis auf BVerwG, BauR 2001, 212) und der Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt vom 22.10.1998 (MBI. LSA 1998, 2217), Ziffer 3.3.3 lit. d maßgebend sein, ob in der näheren Umgebung mindestens ein Betrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bereits vorhanden ist. In der zitierten Richtlinie heißt es u. a.:

„(...). Danach fügt sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zu über-bauender Grundstücksfläche in der Regel ein, wenn es sich innerhalb des sich aus seiner näheren Umgebung ergebenden Rahmens hält. Im Rahmen hält sich nur eine Nutzung, die in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Sind Einzelhandelsgroßprojekte dort noch nicht vorhanden, fällt ein derartiges Vorhaben aus dem Rahmen. (...)“

Diese Maßgeblichkeit der näheren Umgebung wird bei der Umsetzung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungs-plans eintreten. Dann existiert in der näheren Umgebung des Standortes unseres Mandanten ein großflächiger Einzelhandel (Einzelhandelsgroßprojekt) und damit würde sich das Vor-haben unseres Mandanten auch nach der Rechtsauffassung der Stadt Magdeburg am Standort Schönebecker Straße 93/94 nach der Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Spätestens dann wäre eine Baugenehmigung zu erteilen. In diesem Fall träte folglich das ein, was die Stadt Magdeburg zu verhindern sucht, nämlich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bereich Buckau. Diese Problematik, dass der beabsichtigte Bebauungsplan sein Ziel verfehlen muss, hat die Stadt bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erkannt.

b) Abwägung: Neben der Großflächigkeit des Vorhabens gab es auch noch weitere Gründe, die den Planbedarf begründet haben, u.a. die verkehrliche Erschließung sowie die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen.

In Wahrnehmung seiner Planungshoheit hat der Stadtrat sich für den Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 entschieden.

Darüber hinaus wurde durch Stadtratsbeschluss in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ 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 2.8: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.9 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.5):

a) Stellungnahme: Darüber hinaus leidet die Begründung zum Entwurf des vor-habenbezogenen Bebauungsplans 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“, Seite 4, auch noch an einem anderen schwerwiegenden Abwägungsfehler. So will sich die Stadt Magdeburg mit den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen auseinandergesetzt haben, mindestens mit den abwägungsrelevanten. Davon ausgenommen hat sie nach eigenem Bekunden „Anregungen und Hinweise grundsätzlicher Art gegen das Vorhaben generell am vorgesehenen Standort oder die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen“.

Das ist ein Kardinalfehler!

Die Stadt Magdeburg hat also von vornherein alle Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgeblendet, die gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an sich sprachen. Sie hat also alle berechtigten Einwände, die sich grundsätzlich gegen das geplante Vorhaben richten, von vornherein überhaupt nicht in ihre Abwägung eingestellt. Um eine zutreffende Abwägung vornehmen zu können, ist es aber notwendig, sich mit allen Einwendungen auseinanderzusetzen. Hätte sie dies getan, hätte sie erkennen müssen, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgrund der von ihr bereits im Jahr 2008 geschaffenen städtebaulichen Situation nicht mehr in Betracht kommt. Allein die Feststellung, dass diejenigen Einwendungen, die sich grundsätzlich gegen das Vorhaben wenden, nicht abwägungsrelevant sind, ist rechtsfehlerhaft.

b) Abwägung: Der zitierte Text in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist lediglich als Hinweis zu verstehen, dass den eingegangenen Stellungnahmen in diesen Punkten nicht

gefolgt wurde.

Es ist nicht so, dass diese Stellungnahmen nicht als abwägungsrelevant angesehen wurden, sondern es wurde zu allen eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung eine Zwischenabwägung durchgeführt, die als Anlage 1 Bestandteil der Druckvorlage DS 0443/16 war. In den politischen Gremien wurden die eingegebenen Stellungnahmen in der Druckvorlage DS 0443/16 in die Abwägung einbezogen und ausführlich behandelt und die entsprechenden Beschlüsse durch den Stadtrat gefasst. Da die angesprochene Formulierung in der Begründung diesen Sachverhalt nur verkürzt und die ausführliche Behandlung der Stellungnahmen nicht ausreichend wiedergibt, wird diese Formulierung aus der Begründung gestrichen und stattdessen auf die ausführliche Beschlussvorlage DS 0443/16 und die gefassten Beschlüsse der Stadtratssitzung vom 26.01.2017 hingewiesen.

Ferner werden unter Nr. 9.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die für den vorliegenden Standort sprechenden Belange umfassend dargelegt.

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.6):

a) Stellungnahme: Darüber hinaus fehlt es an Aussagen zum Lärmschutz.

Zwar muss die planende Gemeinde grundsätzlich nicht stets umfangreiche gutachterliche Ermittlungen anstellen, um die konkrete Größenordnung der planbedingten Lärmzunahme exakt zu bestimmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn schon eine grobe Abschätzung eindeutig erkennen lässt, dass wegen des ersichtlich geringen Ausmaßes zusätzlicher planbedingte Verkehrsbewegungen beachtliche nachteilige Lärmbeeinträchtigungen offensichtlich ausscheiden. Jedoch muss die Prognose hinreichend aussagekräftig sein, um die konkrete Planungssituation abwägungsgerecht beurteilen zu können (vgl. VGH München, Urteil vom 27.04.2016, -9 N 13.1408).

Im vorliegenden Fall sollen mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 265 Stellplätzen errichtet werden. Da sich in der näheren Umgebung maßgebliche Immissionsorte befinden, wäre es zwingend erforderlich gewesen, ein Lärmgutachten einzuholen. Ein solches Lärmgutachten wurde bisher - soweit ersichtlich - nicht eingeholt. Der Bebauungsplan leidet auch deshalb an einem beachtlichen Mangel bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials.

b) Abwägung: Lärmbeeinträchtigungen von Wohnnutzung durch die Andienung und den Parkplatz werden nicht erwartet, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung befindet, bzw. die nördlich angrenzende Wohnnutzung durch die geplante Grünfläche nördlich des Parkplatzes und den Knochenpark ausreichend abgeschirmt ist.

Das Verkehrskonzept sieht vor, dass die Anlieferung ausschließlich über die Sandbreite durch die vorhandenen Gewerbegebiete erfolgt.

Ansonsten ist zur Zeit keine Beeinträchtigung von schützenswerten Nutzungen zu erkennen, die die Untersuchung von zu erwartenden Schallimmissionen erforderlich machen. Der interne Schallschutzkonflikt, auf den die Untere Immissionsschutzbehörde hingewiesen hat, besteht nicht mehr, da keine Nutzung mehr für Wohngruppen mit Tages- und Nachtpflege vorgesehen ist.

Beschluss 2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.7)

a) Stellungnahme:

4. Märktekonzept und Landesplanung

Die Stadt Magdeburg hat durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) ein „Magdeburger Märktekonzept“ entwickelt. In der Fassung von Dezember 2007 „Fortschreibung der Steuerungsgrundlage für die Wirtschaftsgruppe Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Veränderungen“ werden in Kapitel IV, 2, Ziffer 2.1 auf der Seite 54 die planerischen Leitvorstellungen der Stadt aus den Untersuchungen der GMA artikuliert.

Dort heißt es u. a.:

„(...)“

- *Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und -nutzungen des Gesamtstandortes - Abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“*

- (•••),

- *Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtzentren und Nahversorgungsbereichen mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilen Teil der Bevölkerung zu sichern*

(...)“

Dieses Gutachten spricht von einem dreistufigen Standortkonzept und insgesamt drei Versorgungstypen. Dabei fällt der Standort Schönebecker Straße 93/94 in den Versorgungstyp A (Ziffer 2.4.3.1, Seite 71), bei dem das Kriterium mindestens eines großflächigen Lebensmittelbetriebs (> 800 m² VK) als Magnetbetrieb erfüllt sein soll. Zum Magdeburger Südosten (Buckau, Fermersleben, Salbke) hat die Stadt eine weitere Nahversorgungsanalyse bei der GMA beauftragt, die in der Fassung Dezember 2013 vorliegt. In dieser Analyse wird explizit auch der Standort Schönebecker Straße 94 untersucht. Dazu wird positiv festgehalten, dass es sich bei dem Standort um eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit einschließlich des ÖPNV handelt. Hervorgehoben wird auch, dass in diesem Bereich ein Vollversorger noch fehlt.

Auf Seite 57 heißt es dort:

„(...) Der Standort „Schönebecker Straße 94“ liegt innerhalb eines definierten Zentralen Versorgungsbereiches und damit in einem planerisch „gewollten“ Standortbereich. (...)“

Zum Standort Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12 heißt es dort:

„(...) Der Standort Schönebecker Straße / Sandbreite liegt außerhalb eines definierten Zentralen Versorgungsbereiches, ist aber siedlungsstrukturell weitgehend integriert, aber doch abseits der Bevölkerungsschwerpunkte. (...)“

An diesen Aussagen hat die GMA mit den von der Stadt Magdeburg im Rahmen der Planaufstellung eingeholten Stellungnahmen vom 08.06.2015 und 17.05.2016 prinzipiell festgehalten. In der Stellungnahme vom 08.06.2015 weist die GMA daraufhin, dass am Standort Schönebecker Straße 93/94 eine Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls möglich ist. Die Stellungnahme vom 17.05.2016 setzt sich kritisch mit der Verkaufsflächenerweiterung auseinander. In der Grafik auf Seite 3 bewegt sich die Verkaufsfläche von 3.350 m² bereits außerhalb des Rahmens. Die Behauptung der GMA, die Überschreitung des Verkaufsflächenspielraums von 11-12 %bewege sich noch in einem überschaubaren Rahmen, bleibt ohne tragende Begründung. Sie ist offenkundig dem Willen der Stadt geschuldet, diesen Standort unter allen Umständen und gegen alle Widerstände durchzusetzen.

Unser Mandant hat den Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 ebenfalls untersuchen lassen. Hierzu liegt die „Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Fachmarktzentums in Magdeburg, Schönebecker Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNW' der Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH vom)3.03.2017 vor, die wir als Anlage überreichen.

Die zentralen Aussagen dieses Gutachtens sind:

1. Das Planvorhaben entspricht weder den wesentlichen Zielsetzungen des (weiterhin gültigen) Magdeburger Märktekonzepts, noch den landesplanerischen Zielstellungen aus dem LEP S-A 2010.
2. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sind bei Umsetzung des Planvorhabens zu erwarten.
3. Aufgrund der negativen Auswirkungen kommt der gewählte Standort nur bei Reduzierung des Verkaufsflächenpotenzials in Betracht.

4. Nur durch eine Reduktion der geplanten Verkaufsfläche kann die polyzentrische Struktur der Stadt Magdeburg sowie die integrierte und nahezu flächendeckende Nahversorgung gesichert werden.

Im Kern bestätigt diese Analyse die „Bauchschmerzen“ der GMA aus ihrer Stellungnahme vom 17.05.2016.

b) Abwägung: Der Hinweis auf das Märktekonzept und das GMA-Gutachten vom Dezember 2013 wird zur Kenntnis genommen.

Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung als Einzelfallentscheidung ist durch das Märktekonzept gedeckt, auch wenn der Standort außerhalb der Grenzen des Nahversorgungsbereiches Buckau liegt (Ausnahmeregelung). Die Obergrenze für die geplante Größe der Verkaufsfläche steht im Zusammenhang mit der Größe der Grundfläche des Baudenkmals sowie der Absicht, einen Vollsortimenter und einen Drogeriemarkt einzuordnen. Zusätzlich wird ein Lebensmitteldiscounter durch Standortverlagerung einbezogen. Hierzu wurde eine Auswirkungsanalyse in Ergänzung der bereits vorhandenen Gutachten und Stellungnahmen der GMA erarbeitet (Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters auf dem ehemaligen SKET-Gelände in Magdeburg-Buckau, Stand 07.07.2017).

Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsbereiche im Südosten vertiefend zu untersuchen, wurde von der GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg ergänzend zu bereits vorhandenen Gutachten eine Auswirkungsanalyse mit Stand 07.07.2017 erarbeitet, in der anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße geprüft wurde.

Danach ergänzt das Vorhaben durch den geplanten Vollversorger und den Drogeriemarkt die Versorgungssituation der Schönebecker Straße. Die Gesamteinkaufslage Schönebecker Straße wird aufgewertet. Mögliche negative Auswirkungen durch das Planvorhaben sind dennoch vorhanden, insbesondere für den vorhandenen Discounter werden Umsatzverluste von 17-18% und damit eine verschärfte Wettbewerbssituation prognostiziert. Die Landeshauptstadt ist sich dieser negativen Auswirkungen bewusst.

Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote deutlich aufgewertet. Negative Wettbewerbswirkungen können durch positive Einwohnerentwicklung zum Teil relativiert (Seit 2013 9-10 % Einwohnerzuwachs) werden. Die Landeshauptstadt geht deshalb davon aus, dass die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereiches, insbesondere bei einer Betrachtung mit dem Vorhaben als Funktionseinheit, nicht gefährdet ist.

Trotz der zu erwartenden Auswirkungen hat sich der Stadtrat für die Erhaltung eines städtebaulich sehr bedeutenden Baudenkmals entschieden.

Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können.

Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).

Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt.

Die Landeshauptstadt hat ergänzend zu den bereits vorhandenen Gutachten eine Auswirkungsanalyse der GMA mit Stand 07.07.2017 erarbeiten lassen. Danach ergänzt das Vorhaben die Versorgungssituation an der Schönebecker Straße. Bei einer Betrachtung des

Vorhabens und des Nahversorgungsbereichs Schönebecker Straße als Funktionseinheit sind keine vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand, die Entwicklungsmöglichkeiten und die Nahversorgungsstrukturen in Magdeburg zu erwarten.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.8)

a) Stellungnahme: Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Damit korrespondiert die Vorschrift des § 4 Raumordnungsgesetz (ROG). Daraus folgt eine Beachtungspflicht der Kommunen auch hinsichtlich der landesplanerischen Zielvorstellungen. Diese Zielvorstellungen sind im aktuellen Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 (LEP S-A 2010) zum Ausdruck gekommen. In der dortigen Ziffer 2.3 werden die landesplanerischen Zielvorstellungen zu großflächigem Einzelhandel aufgeführt. Nach Z 48 (2) müssen Vorhaben städtebaulich integriert sein. Dazu gehört auch eine gute Erreichbarkeit für die immobile Bevölkerung. Diese Voraussetzung wird durch den geplanten Standort nicht erfüllt. Dass dies nicht gewährleistet ist, ist dem Gutachten der GMA vom Dezember 2013 auf Seite 43 zu entnehmen.

Eine städtebauliche Integration des Standorts setzt eine fußläufige Erreichbarkeit voraus. Eine integrierte Lage setzt somit eine für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichende Lage voraus (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008, - 7 A 1392/07 -, Juris; nachgehend BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, -4 C 2/08).

Nach der Aussage der GMA ist eine fußläufige Erreichbarkeit hier nur „in gewissem Umfang“ gegeben. Dabei ist die Formulierung „in gewissem Umfang“, angesichts der isolierten Lage des Standortes zum bevölkerungsreichsten Stadtteil im Einzugsgebiet, Buckau, recht euphemistisch.

Nach Z48 (3) dürfen Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden.

Bisher ist der Nachweis nicht erbracht worden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von Z48 Nr. 3 des LEP 2010 nicht gefährdet wird.

Die von der GMA im Dezember 2013 erstellte Nahversorgungsanalyse enthält auf Seite 56 folgende Aussage:

„(...) Berücksichtigt man die bestehende Vorschädigung der Zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der teilweise mangelnden Leistungsfähigkeit der vorhandenen „Magnetbetriebe“, die maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs haben, dann ist eine Ansiedlung des Anbieters Kaufland zwar rechnerisch verträglich, aber unter städtebaulichen Gesichtspunkten zum Teil kritisch zu bewerten. (...)“

Die Ausführungen belegen, dass die Ansiedlung eines weiteren Marktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgrund der bestehenden Situation städtebaulich kritisch ist.

Diese Aussage wird in der Stellungnahme der GMA vom 08.06.2015 bestätigt.

Danach würde die geplante Ansiedlung von 2.800 - 3.000 m² Verkaufsfläche den Verkaufsflächenspielraum nahezu vollständig ausschöpfen. Weitere neue Anbieter trügen damit zwangsläufig zur Wettbewerbsverschärfung bei. Der Bebauungsplan würde nahezu den gesamten zulässigen Verkaufsflächenzuwachs konzentrieren.

In dem Plangebiet würde ein Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal platziert. Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind.

Ausgehend von diesen beiden Untersuchungen ist der konkrete Nachweis, dass eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu befürchten ist, nicht erbracht. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Ausgehend von diesen Untersuchungen ist konkret damit zu rechnen, dass der benachbarte zentrale Versorgungsbereich Buckau geschädigt wird. Die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an dem Standort würde gerade dazu führen, dass der bestehende zentrale Versorgungsbereich

dauerhaft geschädigt wird und der Angebotsschwerpunkt in einen Bereich verlagert wird, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Nichts anderes ergibt sich aus der weiteren Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016. Die GMA setzt sich in dieser Stellungnahme mit der neuen Planung auseinander, die eine Verkaufsfläche von zusätzlichen 350 m² vorsieht. Die GMA kommt in der Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass diese größere Verkaufsfläche, die Gegenstand des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, den Verkaufsflächenspielraum um ca. 11-12 % überschreitet. In der Stellungnahme heißt es hierzu auf Seite 3:

„Aus Sicht der GMA bewegt sich dies noch in einem überschaubaren Rahmen.“

Im Ergebnis wird in der Stellungnahme der GMA eingestanden, dass der Verkaufsflächenspielraum überschritten wird. Worauf die Erkenntnis beruht, dass sich dies in einem überschaubaren Rahmen bewegt, und damit (wohl) verträglich sei, ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

Die Stellungnahme ist auch aus einem weiteren Grund methodisch fehlerhaft. Die größere Verkaufsfläche um 350 m² lässt sich ausweislich der Stellungnahme nur damit rechtfertigen, dass eine Verlagerung des Norma-Discounters aus Alt Salbke an den Planstandort erfolgt. Voraussetzung für diese von der GMA positiv bewertete Verlagerung ist jedoch, dass an dem alten Standort keine Nachnutzung erfolgt (S. 2 der Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016). Es ist jedoch vollständig ungeklärt, wie die Frage der Nachnutzung an dem alten Standort rechtlich gesichert werden soll. Auf der Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigung kann sich an dem Standort ohne weiteres ein neuer Anbieter ansiedeln. Es müsste insoweit rechtlich abgesichert werden, dass sich kein neuer Nutzer ansiedelt. Das Baurecht müsste an dem Standort dahingehend geändert werden, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig ist. Die Stadt Magdeburg unternimmt hingegen ausweislich der Abwägungstabelle für die frühzeitige Beteiligung keine Unternehmungen dahingehend, das Baurecht für diesen Altstandort zu ändern. Ist jedoch weiterhin rechtlich die Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes an dem Altstandort möglich, entspricht die Stellungnahme der GMA nicht dem in der Rechtsprechung geforderten Ansatz des Worst-Case. Bei der Ermittlung von Umsatzabschöpfungen ist gerade eine realitätsnahe Betrachtung des Worst-Case durchzuführen, also der unter realistischen Annahmen ungünstigste Fall (vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, - 7D89/14. NE).

Dies betrifft sowohl künftige Marktaustritte als auch zu erwartende - planungsrechtlich abgesicherte - weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des Vorhabens (vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, - 10 D 91/13.NE).

Ausgehend von diesen Maßstäben an Marktverträglichkeitsgutachten ist bisher nicht der methodisch fehlerhafte Nachweis erbracht, dass Ziel 48 des LEP S-A 2010 erfüllt ist. Es bestehen deshalb erhebliche Zweifel, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst sein wird. Dies müsste die Stadt im Rahmen der Zwischenabwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB selbst einräumen. Auf Seite 14 der Abwägungstabelle heißt es hierzu, dass es wahrscheinlich ist, dass die Einzelhandelsansiedlung am Standort Schönebecker Straße/Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z. B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Rat der Stadt Magdeburg gibt insoweit zu, dass Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wahrscheinlich sind.

- b) Abwägung: Der Standort Schönebecker Straße 57-66 ist städtebaulich integriert im Sinne des landesplanerischen Integrationsgebotes (Z 48 Nr. 2 NEP 2010). Er hat ein fußläufig erreichbares Wohnumfeld und ist unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Straßenbahn). Davon geht auch die Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen - Anhalt vom 27.03.2017 Seite 4 aus. Das Magdeburger Märktekonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Es hat keine regional- oder landesplanerische Bedeutung über das Stadtgebiet hinaus und entfaltet keine raumordnerische Wirkung im Sinne der Landesplanung. Es obliegt dem Stadtrat als Träger der Planungshoheit, über Abweichungen vom Märktekonzept zu entscheiden. Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen

Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können.

Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).

Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt.

Aus den Bedingungen der Standortsituation für den NORMA-Markt in Salbke kann tatsächlich davon ausgegangen werden, dass der bestehende NORMA-Markt in das neue Vorhaben verlagert wird und keine Nachnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhält. Der bestehende Markt ist aufgrund seiner schlechten Lage und Erreichbarkeit in einer schwierigen Zufahrtssituation mit erforderlicher Straßenbahnquerung und Staugefahr, einer Hinterhoflage und einer viel zu kleinen Verkaufsfläche von 507 m² und 199 m² Nebenfläche ungeeignet.

Diese tatsächlichen Ausschlusskriterien für eine Nachnutzung können aus tatsächlichen Gründen auch durch einen Neubau nicht behoben werden, weil die Lage des Grundstückes und des Gebäudes tatsächlich vorgegeben ist. Auch aus rechtlichen Gründen ist ein Neubau mit ausreichender Verkaufsfläche für einen den aktuellen Anforderungen entsprechenden Markt ausgeschlossen, da lediglich Baurecht für knapp 600 m² Verkaufsfläche besteht und nicht für höhere Verkaufsflächen oder sogar großflächigen Einzelhandel. Damit kann als sicher unterstellt werden, dass es für diese Räume keinen Nachmieter mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel geben wird. Eine planungsrechtliche Absicherung ist daher nicht erforderlich.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschluss 2.12: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.13 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 16.03.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.9)

a) Stellungnahme: -Zusammenfassend lässt sich feststellen:

1. Unser Mandant wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 458-4.1

„Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ in seinen Rechten aus Art. 14 Grundgesetz verletzt. Er hat einen bindenden Anspruch auf Bebauung des Standortes Schönebecker Straße 93/94 mit großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel.

2. Die Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ hat schwerwiegende Mängel. Weder hat die Stadt erkannt, dass der beabsichtigte Bebauungsplan sein Ziel eines singulären Stand-ortes nicht erreichen kann, noch hat sie alle abwägungsrelevanten Einwendungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung berücksichtigt.

3. Die beabsichtigte Planung widerspricht den eigenen - im Magdeburger Märktekonzept zum Ausdruck gebrachten - planerischen Leitvorstellungen.

Im Übrigen berücksichtigt der Entwurf auch nicht die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem LEP S-A 2010.

b) Abwägung: Durch die Ausweisung des Märktekonzeptes und den einfachen Bebauungsplan lässt sich kein Rechtsanspruch für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ableiten. Ein Rechtsanspruch auf Änderung oder Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch das Gesetz ausgeschlossen.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind in eine ausführlichen Zwischenabwägung einbezogen worden, siehe Drucksache DS0443/16 (im Stadtrat am 26.01.2017 behandelt worden). Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.

Mit Stellungnahme vom 27.03.2017 hat die Obere Landesplanungsbehörde die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Zielen der Landesplanung festgestellt. Bezogen auf das Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP 2010 sind die Planunterlagen durch die Landeshauptstadt Magdeburg noch einmal zu überarbeiten und zu ergänzen. Hierzu wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg eine Auswirkungsanalyse erstellt, die in die Abwägung einbezogen wird. Zusätzlich wurde die Erforderniss einer planungsrechtlichen Absicherung zur Verhinderung einer Nachnutzung des Norma- Marktes in Alt-Salbke untersucht.

Beschluss 2.13: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.14 Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 31.03.2017 (Abwägungskatalog Teil II, lfd. Nr. 8)

a) Stellungnahme: Im Rahmen der Prüfung der Verträglichkeit und der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche liegt der IHK Magdeburg inzwischen eine Verträglichkeitsanalyse des Planungsbüros Stadt + Handel vor. Aus der Verträglichkeitsanalyse geht hervor, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße sowie die Nahversorgung in der näheren räumlichen Umgebung des Vorhabens.

Die Analyse kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass sich der Vorhabenstandort außerhalb eines laut Magdeburger Märktekonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches befindet. Das geplante Vorhaben stimmt demnach nicht mit den übergeordneten Zielen des Märktekonzeptes überein (wie bereits in der Stellungnahme der IHK vom 20. September 2016 angemerkt).

Die IHK Magdeburg hält es daher nach wie vor für notwendig, den zentralen Versorgungsbereich Schönebecker Straße in seiner Funktion und Zukunftsfähigkeit sowie hinsichtlich seiner planerischen Zielstellung zu prüfen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan stimmt die IHK Magdeburg nicht zu.

b) Abwägung: Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsbereiche im Südosten vertiefend zu untersuchen, wurde von der GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg ergänzend zu bereits vorhandenen Gutachten eine Auswirkungsanalyse mit Stand 07.07.2017 erarbeitet, in der anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße geprüft wurde.

Danach ergänzt das Vorhaben durch den geplanten Vollversorger und den Drogeriemarkt die Versorgungssituation der Schönebecker Straße. Die Gesamteinkaufslage Schönebecker Straße wird aufgewertet. Mögliche negative Auswirkungen durch das Planvorhaben sind dennoch vorhanden, insbesondere für den vorhandenen Discounter im Nahversorgungsbereich Buckau werden Umsatzverluste von 17-18% und damit eine verschärfte Wettbewerbssituation prognostiziert. Der Landeshauptstadt sind diese Auswirkungen bewusst.

Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote jedoch deutlich aufgewertet. Negative Wettbewerbswirkungen können durch positive Einwohnerentwicklung zum Teil relativiert (Seit 2013 9-10 % Einwohnerzuwachs) werden. Die Landeshauptstadt geht deshalb

davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der betroffenen Nahversorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Sie räumt im Rahmen ihrer Planungshoheit der Entwicklung des Vorhabenstandortes aufgrund der deutlichen Aufwertung der nahversorgungsrelevanten Angebote und der Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes den Vorrang ein.

Mit der Drucksache DS0415/14 waren drei Standorte für großflächigen Einzelhandel in Buckau untersucht und bewertet worden. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit hat sich der Stadtrat für die „Öffnungsklausel“ des Märktekonzeptes entschieden und der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Schönebecker Straße Vorrang eingeräumt. Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können.

Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).

Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt. Die Begründung wird unter Kapitel 9.1 entsprechend ergänzt.

Beschluss 2.14: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.15 Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, Stellungnahme vom 06.04.2017 (Abwägungskatalog Teil II, lfd. Nr. 9)

a) Stellungnahme:

Abteilung Verkehr / Betriebsleiter: 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. 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. Unterstützt wird dies durch die Aussage im Erläuterungsbericht, dass bis zu zwei Pkw je Phase hier links abbiegen werden. 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. Beide vorgenannten Punkte entsprechend nicht den Zielen des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) sowie des Nahverkehrsplans und werden daher abgelehnt. Ausgehend von den zu erwartenden Behinderungen für den ÖPNV wird folgende Änderung vorgeschlagen: Das Linksabbiegen am Knoten Sandbreite wird verboten. Damit wird die Straßenbahn stadteinwärts fahrend entlang der Schönebecker Str. als auch aus der Schleife kommend nicht behindert. Stattdessen wird die Hauptzufahrt auf den neuen Knoten an der nördlichen Einfahrt konzentriert. Der erforderliche Linksabbieger sollte dabei zwischen

den Gleisen angeordnet werden, die Gleise werden also auseinander gezogen. Dadurch behindern wartepflichtige Pkw, die von Süden zum EKZ einfahren wollen, nicht den stadteinwärts-fahrenden ÖPNV. Stadtauswärts ist bei Annäherung einer Bahn die Fußgängerfurt über die Einfahrt auf Rot und für Rechtsabbieger ein Grünpfeil zu schalten, damit von Norden ins EKZ fahrende Pkw abfließen können.

Die Haltestellen in der Schönebecker Straße sind nicht barrierefrei ausgebaut. Hierzu wird im vorliegenden B-Plan-Entwurf kein vollwertiger Vorschlag gemacht, wie dies umsetzbar wäre. Das PBefG fordert ab 2022 die Gewährleistung eines barrierefreien ÖPNV. Daher ist die Anordnung von barrierefreien Haltestellen im B-Plan umzusetzen. Ohne Variantenvergleich wird im Text gesagt, dass an den Haltestellen Neue Straße und Buckau/Wasserwerk angehobene Fahrbahnen eingerichtet werden und dies Aufgabe der MVB sei. Beide Aussagen sind nicht korrekt: Für angehobene Fahrbahnen reichen insbesondere an der Haltestelle Buckau /Wasserwerk die Straßenraumbreiten nicht aus, zum anderen ist es Aufgabe des Aufgabenträgers, einen barrierefreien ÖPNV zu gewährleisten. Dies kann je nach Projekt und Finanzierung im Auftrag der Landeshauptstadt durch die MVB erfolgen. Für den gesamten Straßenraum ist daher eine Planung zur Gewährleistung aller Anforderungen vorzunehmen.

b) Abwägung: Es wurde bei den Berechnungen in beiden Fahrtrichtungen von einer einstreifigen Benutzung der Fahrbahn in beiden Richtungen ausgegangen, was de facto, soweit lichtraumtechnisch möglich, eine Mitbenutzung der Straßenbahngleise ausschließt. Ausnahme hiervon bilden lediglich die Linksabbieger in das SKET-Gelände.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit aller im Zuge der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens betrachteten Knotenpunkte, insbesondere des lichtsignalgeregelten Knotenpunktes an der nördlichen Ausfahrt des geplanten Einkaufszentrums, erfolgten auf der Grundlage des derzeit geltenden Regelwerkes und aktueller Verkehrszählungen, die von der Stadt Magdeburg zur Verfügung gestellt wurden. Im Ergebnis dieser Berechnungen wurde für alle Knotenpunkte eine angemessene Leistungsfähigkeit nachgewiesen.

Lichtsignalgeregelter Knotenpunkt an der geplanten nördlichen Zufahrt:

Fahrtrichtung Süd:

- Die LSA des Knotenpunktes „Neue Straße“ wird mit der neuen LSA koordiniert (innere Koordinierung mit festen Versatzzeiten durch gemeinsames Steuergerät). Eine Behinderung, auch des ÖPNV, ist durch die zusätzliche Anordnung einer LSA nicht gegeben. Die linksabbiegenden Fahrzeuge in die seitlich versetzte SKET-Zufahrt beeinflussen den Verkehr in Zukunft nicht stärker als zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Sowohl der Geradeausverkehr im Zuge der Schönebecker Straße als auch die Rechtsabbieger in das neue Einkaufszentrum beeinflussen den Straßenbahnverkehr nicht. Die fachliche und rechnerische Darlegung hierzu kann dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

Fahrtrichtung Nord

- Ein Linksabbiegen in die geplante nördliche Zufahrt des Einkaufszentrums ist laut Planung und in Abstimmung mit den Fachbehörden nicht vorgesehen und wird per Beschilderung untersagt. Die Ahndung einer Missachtung der dann erfolgten verkehrsrechtlichen Anordnungen ist Aufgabe der Ordnungsbehörden und entsprechend durchzusetzen. In Aufnahme der Befürchtungen der MVB, dass ein rechtswidriges Linksabbiegen eventuell zu erwarten ist, erfolgen durch den Erschließungsplaner folgende Anmerkungen. Seitens der MVB wird vorgeschlagen, alternativ die Zufahrt zur Sandbreite, also das Linksabbiegen zur vorgesehenen südlichen Zufahrt, zu unterbinden. Diese lichtsignalgeregelte Zufahrt besteht derzeit und muss zur Führung des Buslinienverkehrs der MVB und des Anliegerverkehrs zu den Einrichtungen im Bereich der Straßenbahn-Wendeschleife aufrecht erhalten werden, da eine andere Möglichkeit der Zuwegung nicht gegeben ist. Im Übrigen stellt sich das Problem der Missachtung von Fahrgeboten an dieser Stelle nicht anders als am geplanten nördlichen Anschluss des Einkaufszentrums dar. Das Verkehrsgutachten weist auch mit Inbetriebnahme des Einkaufszentrums eine ausreichende Leistungsfähigkeit nach. Ein Umbau der stadteinwärtigen Gleisanlagen, so wie in der Stellungnahme der Abteilung Verkehr vorgeschlagen, ist aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer und grundstücksrechtlicher Sicht, nicht möglich.

Die vorhandene Verkehrssituation und Einbahnstraßenregelung in der Sandbreite im Bereich der Wendeschleife wird nicht verändert (siehe auch Punkt 7.3), so dass sich keine Einschränkungen für den Betriebsablauf der MVB ergeben.

Beschluss 2.15: Der Stellungnahme 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	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	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	Sachbearbeiterin Frau Schäffer, Tel.: 5394	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	--	----------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	13.10.2017
-----------------------------------	------------

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).

In Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mußte der Entwurf geändert werden. Dies betrifft im Wesentlichen die Festsetzung der privaten Grünfläche sowie die Festsetzung der geplanten Nutzung in den Obergeschossen. Ein weiterer Grund für die erneute Auslegung ist auch das überarbeitete Gutachten. Im Ergebnis des Gutachtens hat der geplante Einzelhandelsstandort auch nicht zu vernachlässigbare Auswirkungen auf die Nahversorgungsbereiche außerhalb der Stadtteile Buckau, Salbke und Fermersleben. Hier soll mit der erneuten öffentlichen Auslegung eine Anstoßwirkung erreicht werden, sodaß die Gewerbetreibenden in den Stadtteilen Leipziger Straße (östl. Teil) und Hopfengarten ggfs. ihre Betroffenheit erkennen und ihre Interessen wahrnehmen können. Die Verkürzung der Auslegungsdauer und die Abgabe von Stellungnahmen, die ausschließlich die geänderten Planinhalte betreffen erscheint aufgrund des geringen Umfangs der Planänderung sachgerecht.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Baurecht für ein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geschaffen. Die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, da für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Durch die Entscheidung für den Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde wird eine vom einfachen Bebauungsplan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels abweichende Zielstellung verfolgt. Zur Nachnutzung des Baudenkmals sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 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 treten.

Mit den Beschlüssen der Zwischenabwägung zum 1. Entwurf sowie zur öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs (DS0337/17) soll das Satzungsverfahren fortgeführt werden.

Anlagen:

DS0336/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf