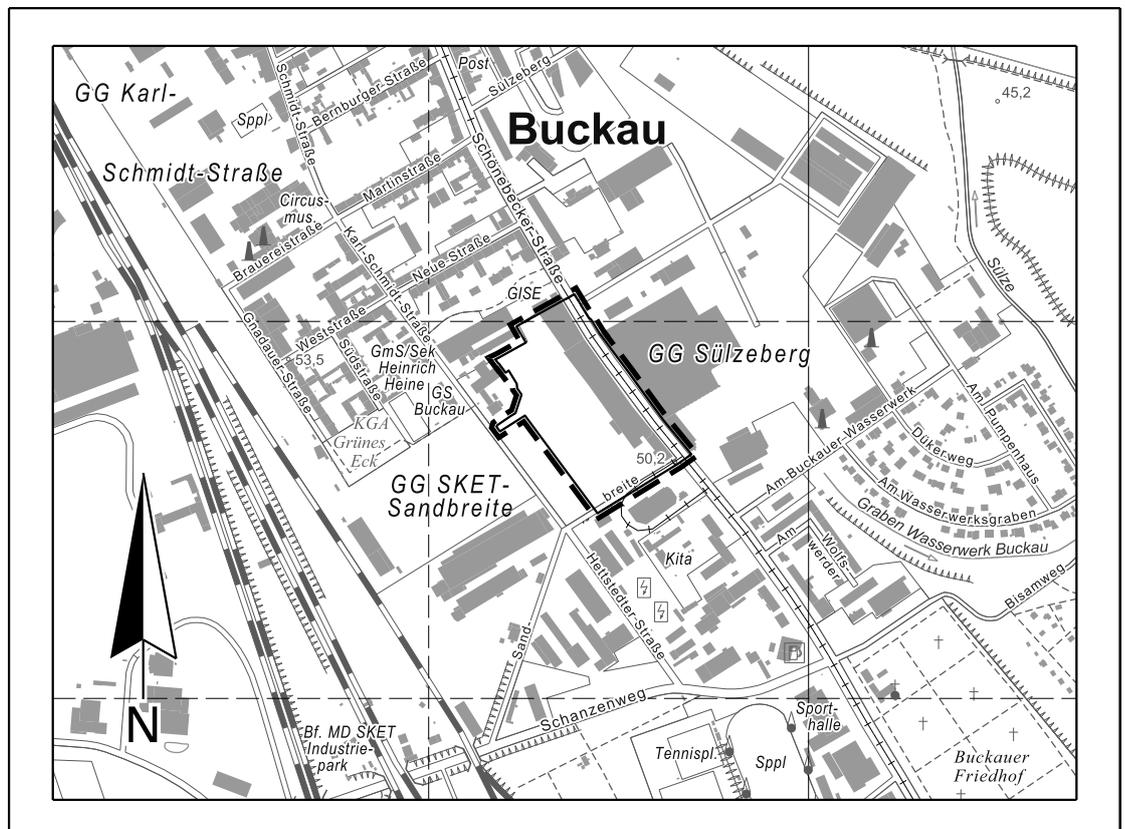




Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12

Stand: Juli 2017



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2016

Teil I: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 17.02.2017 bis 17.03.2017 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen von Bürgern ein

Lfd Nr.	Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1	Bürger 1 E-Mail vom 21.03.2017	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.	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.	2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.2	Fortsetzung	Es sollte festgesetzt werden, dass die Bäume insbesondere auf dem Parkplatz in Baumgruben von mind.12 m ² nach FLL Richtlinien für Straßenbäume mit unterirdischem, belüftetem Pflanzgrubensystem zur Verbesserung der Wurzel- und Lebensbedingungen als Straßenbaum für eine optimale und Habitus gerechte Entwicklung des Baumes gepflanzt werden. Das Gelände ist eine Industrlebrache, die teilweise dokumentierte Altlasten birgt. Grundsätzlich muss B1 und B2, also leicht mineralisch verunreinigter Boden und weite-	Die angesprochene FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2“ (2015/2010) wird im Rahmen der Ausführungsplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, als Planungsgrundlage vollumfänglich berücksichtigt. Hierbei wird auch die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege berücksichtigt, sodass langfristig ein gesunder Baumbestand entsteht. Streuobstwiesen verursachen einen hohen Unterhaltungsaufwand, der ohne einen Nutzer / Betreiber als Ausgleichs-	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>rer Unrat über die gesamte Fläche angenommen werden. Bäume haben dadurch bereits ungünstige Wachstumsbedingungen. Im Bereich von KFZ Stellplätzen werden Bäume, die größere Wurzelbereiche ausbilden müssen um überhaupt stehen zu können, regelmäßig stark eingeengt, so dass sie erheblich im Wachstum gestört werden und eher als Alibi-Bäume ihr Dasein fristen. Hier soll jedoch ein attraktiver Standort gestaltet werden.</p> <p>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.</p>	<p>und Ersatzmaßnahme nicht zielführend ist. Auch ist der Aufwand für die Herstellung eines schadstofffreien Wurzelraumes bei den Belastungsgraden im Untergrund unverhältnismäßig hoch.</p> <p>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.</p>	<p>2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
1.3	Fortsetzung	<p>Im Plan sind Fahrradstellplätze, berechnet und bemessen nach EAR2012, so darzustellen, dass ihre Anordnung den Nutzeranforderungen auch entspricht. Zusätzlich sind mindestens 5 Stellplätze für Lastenfahrräder und Fahrräder mit Kinderanhängern ähnlich Mutter-Kind-Parkplätzen auszuweisen.</p>	<p>Im beigefügten Grundriss sind überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus liegt unmittelbar neben dem Eingang eine Fläche, die für Lastenräder, etc. genutzt werden kann. Die Fläche wird im Zuge der Bauausführung entsprechend gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
1.4	Fortsetzung	<p>Bodenmarkierungen und Fahrregeln sind so zu gestalten, dass Fußgänger stets Vorrang haben, ausreichend breite und direkte Wege erhalten und MIV besonders gewarnt ist. Zum Beispiel kann die gesamte Verkehrsfläche vor dem rückwärtigen Eingang eng schraffiert und mit "Fußgänger haben Vorrang – Schrittfahren!" beschildert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderungen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, können aber im Rahmen der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
1.5	Fortsetzung	<p>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 hinaus gehen. Es soll keine Mall mit Einkaufs-Center-Charakter</p>	<p>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</p>	<p>2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		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.	Mall, sondern in Verbindung mit einem Café, Dienstleister und sonstige Läden soll eine Belegung des von der Schönebecker Straße und vom Blockinneren zugängliche neuen Foyers der Halle erzielt werden.	
2	Bürger 2 Schreiben vom 22.03.2017	Stellungnahme des Eigentümers der Einzelhandelsliegenschaft Schönebecker Straße 40		
2.1		<p>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.</p> <p>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.</p>	Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsgebiete 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 Nahversorgungsgebiet 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.	2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2.2	Fortsetzung	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.	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	2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			und die angrenzenden Nahversorgungsbereiche gleiche Abwägung wie zu Stellungnahme 2.1).	
3	Bürger 3 Schreiben vom 16.03.2017	Stellungnahme des Eigentümers der Einzelhandelsliegenschaft Schönebecker Straße 93-94, bestehend aus den Flurstücken mit einer Größe von insges. 5.452 m ²		
3.1		<p>1. Bauplanungsrechtliche Situation am Standort Schönebecker Straße 93/94 und Vorgeschichte</p> <p>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.</p> <p>Die Stadt Magdeburg hat unserem Mandanten auch die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.:</p> <p><i>„(...) 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. (...)“</i></p> <p>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.</p>	<p>Der Rechtsanspruch auf Baugenehmigung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Standort Schönebecker Straße 93/94 ("bindender Anspruch auf Bebauung") besteht nicht.</p> <p>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.</p> <p>Baurecht für großflächigen Einzelhandel gemäß § 34 Abs. 1 BauGB besteht ebenfalls nicht, weil in der näheren Umgebung kein vergleichbares Vorhaben vorhanden ist.</p> <p>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.</p>	<p>2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>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.</p> <p>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.</p>		
3.2	Fortsetzung	<p>2. Formale Mängel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12“</p> <p>Nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen sind. Diesen Anforderungen genügt die vorliegende Offenlagebekanntmachung aus mehreren Gründen nicht.</p> <p>Zum einen werden in der Offenlagebekanntmachung die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nicht nach Themenblöcken zusammengefasst und schlagwortartig charakterisiert. In der Offenlagebekanntmachung wird lediglich pauschal auf die Begründung und die Stellungnahmen der GMA Bezug genommen. Welchen Inhalt die weiteren Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde, Unteren Abfallbehörde, Unteren Immissionsschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde sowie Unteren Naturschutzbehörde haben, wird in der Stellungnahme nicht angegeben. Die Offenlagebekanntmachung leidet bereits deshalb an einem Mangel.</p> <p>Ungeachtet dessen ist die Offenlagebekanntmachung unvollständig. Ausweislich der Auflistung auf Seite 19 des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans existieren zusätzlich ein Bodengutachten, ein Verkehrsgutachten, eine Kartierung zur Fauna sowie ein Versickerungskonzept. Es handelte sich bei den angegebenen Gutachten um umwelt-</p>	<p>Die Hinweisbekanntmachung entspricht den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Hinweisbekanntmachung gem. § 1 Bekanntmachungssatzung erfolgt im Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Amtsblatt vom 10.02.2017 Seite 60 enthält die Hinweisbekanntmachung alle notwendigen Hinweise auf die vorliegenden umweltbezogenen Informationen. Sämtliche vorliegenden Unterlagen sind im Einzelnen angeführt, auch die angeführten fehlenden Gutachten. Die inhaltlichen Themen der Informationen sind ebenfalls bezeichnet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		bezogene Informationen. Diese hätten in der Offenlagebekanntmachung aufgeführt werden müssen.		
3.3	Fortsetzung	<p>3. Abwägungsfehler bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12“</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p><i>„(...) 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.</i></p> <p>Weiter heißt es in dieser Beschlussvorlage:</p> <p><i>„(...) Im Ergebnis dieses Gutachtens muss eine Entwicklung mehrerer Standorte für großflächigen zentrenrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen werden, d.h. es kann nur für einen Standort ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. (...)“</i></p> <p>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.</p> <p>Die (zutreffende) Aussage, wonach mehrere Standorte auszu-</p>	<p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>schließen 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Situation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</p> <p>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.</p>	
3.4	Fortsetzung	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 vor-</p>	<p>Neben der Großflächigkeit des Vorhabens gab es auch noch weitere Gründe, die den Planbedarf begründet haben, u.a. die verkehrliche Erschließung sowie die immissionschutzrechtlichen Bedingungen.</p> <p>In Wahrnehmung seiner Planungshoheit hat der Stadtrat sich für den Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 entschieden.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>Die rechtliche Wirkung tritt zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.</p>	2.8: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>habenbezogenen Bebauungsplan 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ genau dieses „Sich-Einfügen“ eines großflächigen Einzelhandels am Standort Schönebecker Straße 93/94.</p> <p>Für die Frage des „Sich Einfügens“ eines größeren Einzelhandelsbetriebes soll es nach Auffassung von Batis/Krautzberger/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.:</p> <p><i>„(...) Danach fügt sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und zu überbauender 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. (...)“</i></p> <p>Diese Maßgeblichkeit der näheren Umgebung wird bei der Umsetzung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans eintreten. Dann existiert in der näheren Umgebung des Standortes unseres Mandanten ein großflächiger Einzelhandel (Einzelhandelsgroßprojekt) und damit würde sich das Vorhaben 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.</p>		
--	--	--	--	--

3.5	Fortsetzung	<p>Darüber hinaus leidet die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen 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 <u>„Anregungen und Hinweise grundsätzlicher Art gegen das Vorhaben generell am vorgesehenen Standort oder die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen“</u>.</p> <p>Das ist ein Kardinalfehler!</p> <p>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.</p>	<p>Der zitierte Text in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist lediglich als Hinweis zu verstehen, dass den eingegangenen Stellungnahmen in diesen Punkten nicht gefolgt wurde.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ferner werden unter Nr. 9.1 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die für den vorliegenden Standort sprechenden Belange umfassend dargelegt.</p>	2.9: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.6	Fortsetzung	<p>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 Lärmbelastigungen 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).</p>	<p>Lärmbelastigungen 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.</p> <p>Das Verkehrskonzept sieht vor, dass die Anlieferung ausschließlich über die Sandbreite durch die vorhandenen Gewerbegebiete erfolgt.</p> <p>Ansonsten ist zur Zeit keine Beeinträchtigung von schützenswerten Nutzungen zu erkennen, die die Untersuchung</p>	2.10: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>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.</p>	<p>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.</p>	
3.7	Fortsetzung	<p>4. Märktekonzept und Landesplanung</p> <p>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.:</p> <p>„(...)“</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion- und nutzungen des Gesamtstandortes</i> - <i>Abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“</i> - <i>(...)</i>, - <i>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</i> <p>(...)“</p> <p>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.</p> <p>Zum Magdeburger Südosten (Buckau, Farmersleben, Salbke) hat die Stadt eine weitere Nahversorgungsanalyse bei der GMA beauftragt, die in der Fassung Dezember 2013 vorliegt.</p>	<p>Der Hinweis auf das Märktekonzept und das GMA-Gutachten vom Dezember 2013 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	<p>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.</p> <p>Auf Seite 57 heißt es dort: <i>„(...) Der Standort „Schönebecker Straße 94“ liegt innerhalb eines definierten Zentralen Versorgungsbereiches und damit in einem planerisch „gewollten“ Standortbereich. (...)“</i></p> <p>Zum Standort Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12 heißt es dort: <i>„(...) Der Standort Schönebecker Straße / Sandbreite liegt außerhalb eines definierten Zentralen Versorgungsbereichs, ist aber siedlungsstrukturell weitgehend integriert, aber doch abseits der Bevölkerungsschwerpunkte. (...)“</i></p> <p>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.</p> <p>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 Föh-</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Trotz der zu erwartenden Auswirkungen hat sich der Stadtrat für die Erhaltung eines städtebaulich sehr bedeutenden Baudenkmals entschieden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Situation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</p>	
--	---	---	--

		<p>rer Stadtplaner PartGmbH vom)3.03.2017 vor, die wir als Anlage überreichen.</p> <p>Die zentralen Aussagen dieses Gutachtens sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Versorgungsbeiriche 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. <p>Im Kern bestätigt diese Analyse die „Bauchschmerzen“ der GMA aus ihrer Stellungnahme vom 17.05.2016.</p>	<p>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.</p> <p>Die Landeshauptstadt hat ergänzend zu den bereits vorhanden 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.</p>	
3.8	Fortsetzung	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	2.12: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Nach Z48 (3) dürfen Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden.</p> <p>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.</p> <p>Die von der GMA im Dezember 2013 erstellte Nahversorgungsanalyse enthält auf Seite 56 folgende Aussage:</p> <p><i>„(...) Berücksichtigt man die bestehende Verschädigung 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. (...)“</i></p> <p>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.</p> <p>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 Verkaufsfächenzuwachs konzentrieren.</p> <p>In dem Plangebiet würde ein Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal platziert. Der Standort würde darüber hinaus</p>	<p>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.</p> <p>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 Bau- denkmal.</p> <p>Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Tor-situation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</p> <p>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.</p>	
--	---	---	--

		<p>auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p><i>„Aus Sicht der GMA bewegt sich dies noch in einem überschaubaren Rahmen.“</i></p> <p>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 bewege, und damit (wohl) verträglich sei, ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.</p> <p>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 voll-</p>	<p>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</p>	
--	--	---	---	--

		<p>ständig 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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	
--	--	--	--	--

3.9	Fortsetzung	<p>-Zusammenfassend lässt sich feststellen:</p> <p>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.</p> <p>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 Standortes nicht erreichen kann, noch hat sie alle abwägungsrelevanten Einwendungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung berücksichtigt.</p> <p>3. Die beabsichtigte Planung widerspricht den eigenen - im Magdeburger Märktekonzept zum Ausdruck gebrachten - planerischen Leitvorstellungen.</p> <p>Im Übrigen berücksichtigt der Entwurf auch nicht die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem LEP S-A 2010.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusätzlich wurde die Erforderniss einer planungsrechtlichen Absicherung zur Verhinderung einer Nachnutzung des Norma- Marktes in Alt-Salbke untersucht.</p>	2.13: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
-----	-------------	--	--	--

Teil II:**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf
Im Rahmen der Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2017 und der Bitte um Rückantwort bis zum 31.03.2017 beteiligt.

Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme

Lfd Nr.	Behörde, Verband, Träger
1	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd Nr.	Schreiben vom	Behörde, Verband, Träger
1	11.04.2017	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Luftfahrtbehörde für Großraum und- Schwerverkehr (Referat 307)
2	11.04.2017	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)
3	11.04.2017	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)
4	11.04.2017	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Behörde für Abwasser (Referat 405)
5	21.03.2017	Landesamt für Geologie und Bergwesen, Bergbau
6	20.03.2017	Deutsche Telekom Technik GmbH
7	30.03.2017	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
8	19.04.2017	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, Bereiche Gasversorgung, Wärmeversorgung, Info-Anlagen, Elektroversorgung
9	19.04.2017	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM)
10	08.03.2017	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
11	02.03.2017	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
12	20.03.2017	Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Wasserbehörde
13	09.03.2017	Deutsche Bahn AG

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Lfd Nr.	Schreiben vom	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	27.03.2017	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	<p>Es werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Der vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ im Stadtteil Buckau der Landeshauptstadt Magdeburg ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes ergibt sich hierbei insbesondere aus den im Zusammenhang mit der vorgesehenen Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 stehenden geplanten Festsetzungen zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zwar in der Planzeichnung einen Einschrieb „SO“, weist aber gemäß der Planzeichenerklärung im Planteil A und gemäß den textlichen Festsetzungen im Planteil B kein Baugebiet in Form eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch die oben beschriebenen Zulässigkeiten festschreibt, entspricht die geplante Nutzung gleichwohl einem Sondergebiet nach § 11 Absatz 3 BauNVO.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Gliederungspunkt 9.1 der vorgelegten Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ mit den Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel auseinandergesetzt und sieht im Ergebnis ihrer Betrachtung die Ziele Z 46 bis Z 48 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) beachtet. Dieser durch die Stadt Magdeburg getroffenen Standortbewertung kann nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde bezogen auf die Ziele Z 46, Z 47 sowie Z 48 Nr. 1, 2, 4 und 5 grundsätzlich gefolgt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

			<p>Bezogen auf das Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP 2010 sind die Planunterlagen vor Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG durch die Landeshauptstadt Magdeburg jedoch noch einmal zu überarbeiten und zu ergänzen.</p> <p><i>(Begründung:)</i> Gemäß dem Ziel Z 46 des LEP 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist im LEP 2010 Ziel Z 36 als Oberzentrum festgelegt und mit der Beikarte 2c zum LEP 2010 generalisiert räumlich abgegrenzt worden. Der im Stadtteil Buckau der Landeshauptstadt Magdeburg vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ befindet sich innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes und entspricht mithin dem Ziel Z 46 des LEP 2010.</p> <p>Darüber hinaus müssen gemäß Ziel Z 47 des LEP 2010 die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Auch wenn sich die Landeshauptstadt Magdeburg in ihrer Planbegründung bezogen auf den vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ nicht explizit mit dem Ziel Z 47 des LEP 2010 auseinandergesetzt hat, bestehen aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde im Hinblick auf den oberzentralen Status und die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Zweifel an der Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel Z 47. 3 Gleiches gilt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Vor-</p>	<p>Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsgebiete 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 Nahversorgungsgebiet Schönebecker Straße geprüft wurde. Die im Hinweis angesprochene konkrete Auswirkungsanalyse liegt damit vor. 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 Nahversorgungsgebiet Buckau werden Umsatzverluste von 17-18% und damit eine verschärfte Wettbewerbssituation prognostiziert. Die Landeshauptstadt ist sich dieser negativen Auswirkungen bewusst.</p> <p>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 des Nahversorgungsgebiet Schönebecker Straße, insbesondere bei einer Betrachtung als Funktionseinheit mit dem Vorhaben, und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet wird.</p> <p>Alle anderen integrierten Lagen im Einzugsge-</p>	Kein Beschluss erforderlich.
--	--	--	--	--	------------------------------

		<p>gaben des LEP 2010 gemäß Ziel Z 48 Nr. 1, 2, 4 und 5, wonach die Projekte des großflächigen Einzelhandels mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen (Z 48 Nr. 1), städtebaulich zu integrieren sind (Z 48 Nr. 2), mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind (Z 48 Nr. 4) sowie durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen dürfen (Z 48 Nr. 5).</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg hat hierzu dargelegt, dass durch die Unterbringung der geplanten Nutzungen in einem für das Stadtbild bedeutsamen brachliegenden Industriedenkmal das Vorhaben städtebaulich sehr gut integriert ist und im Zuge der denkmalgerechten Sanierung der Bestandsgebäude auch ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Weiterhin führt die Landeshauptstadt Magdeburg aus, dass durch die innerstädtische Lage des Vorhabens und die unmittelbar am vorgesehenen Haupteingang gelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 8 in der Schönebecker Straße der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist und der Standort auch fußläufig und für Radfahrer gut zu erreichen ist. Der im rückwärtigen Bereich geplante Kundenparkplatz wird aus Richtung Norden von der Schönebecker Straße und aus Richtung Süden von der Straße Sandbreite erschlossen, wobei die Andienung mit LKW ausschließlich über die Ein- und Ausfahrt Sandbreite erfolgen soll.</p> <p>Unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten sind demnach hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Die Ausführungen der Landeshauptstadt Magdeburg im Hinblick auf die Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ mit dem Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP 2010, wonach eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hierdurch nicht zu gefährden ist, können jedoch bisher nicht vollständig überzeugen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg verweist in ihrer Planbegründung hierzu auf das der Stadt als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dienende Magdebur-</p>	<p>biet sind nach Einschätzung der GMA als stabil einzuschätzen.</p> <p>Die Begründung wird unter Kapitel 9.1 entsprechend ergänzt.</p> <p>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 hinreichend sicher unterstellt werden, dass es für diese Räume keinen Nachmieter mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel geben wird. Eine planungsrechtliche Absicherung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	---	--	-------------------------------------

		<p>ger Märktekonzept sowie auf das Gutachten der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Juni/Dezember 2013 „Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten“ einschließlich der dieses Gutachten aktualisierenden und ergänzenden Stellungnahmen der GMA vom 08.06.2015 und 17.05.2016.</p> <p>Bezogen auf das Magdeburger Märktekonzept wird in der Planbegründung ausgeführt, dass in diesem für den Stadtteil Buckau der Nahversorgungsbereich beidseitig der Schönebecker Straße 4 festgelegt wurde, welcher von der Budenbergstraße im Norden bis zur Neuen Straße im Süden reicht. Gleichwohl das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ außerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungsbereiches Schönebecker Straße liegt, hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg vor dem Hintergrund der Ausnahmeregelung des Magdeburger Märktekonzeptes, wonach „bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden abzuwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt“, für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes entschieden. In diesem Sinne spricht für den gewählten Standort des Vorhabens zwar durchaus auch der Grundsatz G 13 des LEP 2010, wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden sollen sowie das Ziel Z 146 des LEP 2010, wonach u. a. historische Stadtbereiche unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind. Für die landesplanerische Abstimmung großflächiger Einzelhandelsprojekte sind jedoch ausschließlich die speziell hierfür im Kapitel 2.3 des LEP 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung einschließlich des Zieles Z 48 Nr. 3 maßgeblich.</p> <p>Nach den o.g. Gutachten und Stellungnahmen der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH besteht im gesamten Bereich Südost der Landeshauptstadt Magdeburg (Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen) ein Verkaufsfächenpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von</p>		
--	--	--	--	--

		<p>2.800 - 3.000 m² (Anmerkung: Der in der Planbegründung erwähnte und im Jahr 2013 durch die GMA ermittelte Verkaufsflächenspielraum von 2.800 - 3.600 m² wurde gemäß der Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016 im Jahr 2015 nochmals nach unten konkretisiert!). In diesem Rahmen würde sich die Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ demnach dann bewegen, soweit im Zuge der Verlagerung des NORMA-Discounters vom Standort Alt Salbke 96 an den Standort des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 nicht mehr mit einer Nachnutzung des Standortes Alt Salbke 96 als Lebensmittelmarkt zu rechnen ist. Hiervon geht die Landeshauptstadt Magdeburg ausweislich der Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf aufgrund der dortigen Standortgegebenheiten aus (schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtssituation insbesondere in Richtung Süden, zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung).</p> <p>Zur Frage, inwieweit diese Nutzungsbeschränkung einer planungsrechtlichen Absicherung bedarf, sind der vorgelegten Planbegründung keine Darlegungen zu entnehmen.</p> <p>Unter diesem Ansatz beträgt der Verkaufsflächenzuwachs im Nahrungs- und Genussmittelbereich durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 458-4.1 im Bereich Südost der Landeshauptstadt Magdeburg 2.350 m² durch den EDEKA-Vollsortimenter sowie 200 m² durch den verlagerten und vergrößerten NORMA-Discounter (+ 800 m² Verlagerung/Vergrößerung abzüglich 600 m² Bestandsmarkt), wenn es gelingt, eine Nachnutzung des Standortes Alt Salbke 96 als Lebensmittelmarkt rechtlich wirksam zu unterbinden. Das durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ermittelte Verkaufsflächenpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von 2.800 - 3.000 m² für den Bereich Südost wird somit durch die Planung (2.550 m²) unterschritten. Diese Größenordnung gewährleistet auch noch die aus Sicht der GMA für erforderlich gesehene Verkaufsflächenerweiterung von 200 m² des im Standortumfeld innerhalb des Nahversorgungsbereiches Schönebecker Straße gelegenen NETTO-Marktes, welcher derzeit eine Verkaufsfläche von 600 m² aufweist.</p> <p>Nach der vorgelegten Planbegründung zum Entwurf des vorha-</p>		
--	--	--	--	--

		<p>benbezogenen B-Planes Nr. 458- 4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ werden seitens der Landeshauptstadt Magdeburg ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der bisher gewährleisteten verbrauchernahen Versorgung und negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteils nicht befürchtet. Mit dem Vorhaben verbessert sich demnach die Versorgung im Stadtteil Buckau um den bisher nicht vorhandenen Vollversorger, um einen weiteren Discounter (neben ALDI und NETTO) sowie um den bisher ebenfalls nicht vorhandenen Drogeriemarkt. Trotz der Verlagerung des NORMA-Marktes aus Alt Salbke 96 sieht die Landeshauptstadt Magdeburg auch die dortige Versorgung durch den modernisierten LIDL-Markt am Standort Alt Salbke 49 weiterhin gewährleistet. Eine konkrete Auswirkungsanalyse, wie noch im Teil B der Nahversorgungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom Dezember 2013 für das damals angedachte Vorhaben der Fa. KAUF LAND mit ca. 3.500 m² Verkaufsfläche vorgenommen, wurde für das jetzt geplante Ansiedlungsvorhaben am Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 allerdings nicht erarbeitet. Bezogen auf das KAUF LAND-Vorhaben stellte die GMA-Analyse vom Dezember 2013 negative städtebauliche Auswirkungen in einer spürbaren Größenordnung fest, so dass Bestandsgefährdungen insbesondere in den Zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden konnten. Mithin empfahl die GMA vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer vollumfänglich verträglichen Entwicklung der bestehenden Zentrenstruktur eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf max. 1.500 - 2.000 m² Verkaufsfläche, zuzüglich zu der Empfehlung, der Ansiedlung eines Supermarktes in Ergänzung zu den vorhandenen Nahversorgungsangeboten im Stadtteil Buckau den Vorrang vor dem KAUF LAND-Vorhaben zu geben. Dementsprechend hat die GMA in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2015 zu der 6 zwischenzeitlichen Ausrichtung der Planung auf einen Supermarkt (EDEKA) mit 2.000 m² zuzüglich eines Discounters (NORMA) auch diese Planung zum Teil kritisch bewertet, u. a. auch im Hinblick auf die Flächenentwicklung des innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Buckau gelegenen Standortes NETTO in der Schönebecker Straße 94. In der Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016 zu der geplanten Erhöhung der Ver-</p>		
--	--	---	--	--

			<p>kaufsfläche des EDEKA-Marktes um weitere 350 m² wird neben der Einräumung eines Entwicklungsspielraumes für den Standort NETTO um 200 m² im Wesentlichen nur auf die Frage der Einhaltung des ermittelten Verkaufsflächenspielraumes für den Magdeburger Südosten abgestellt. Zu den konkreten Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Vorhabens sind aus den GMA-Stellungnahmen keine Aussagen zu entnehmen.</p> <p>Soweit mir die unter Berücksichtigung der vorgenannten landesplanerischen Hinweise überarbeiteten und ergänzten und mir zur landesplanerischen Abstimmung erneut vorzulegenden Planunterlagen vorliegen wird davon ausgegangen, dass die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG zeitnah erstellt werden kann.</p> <p>Hinweis: Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
2	11.04.2017	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt</p> <p>Obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</p>	<p>Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p>	<p>Beide Gesetze wurden beachtet. Der Bebauungsplan wurde mit den zuständigen Behörden im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg abgestimmt. Zum Artenschutz wurde eine gesonderte Bestandserhebung durchgeführt, die Bestandteil des Umweltberichtes ist.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
3	27.03.2017	<p>Regionale Planungsgemeinschaft</p>	<p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (REP 1. Entwurf Z 34) Die Stadt Magdeburg ist im 1. Entwurf des REP Magdeburg als Oberzentrum fest gelegt. (REP 1. Entwurf Z 21) Anhand der GMA Gutachten geht man von einer Verbesserung der Versorgung mit Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscounter für den Stadtteil Buckau aus. Gleichzeitig verschlechtert sich durch die Verlagerung des NORMA Standortes die Versorgungssituation in Alt Salbke.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

			<p>Das Vorhaben führt zudem im Lebensmittelsegment zu einer Verschärfung der Konkurrenzsituation zwischen dem neuen Standort und den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen NETTO (Schönebecker Str. 94) und Lidl (Schönebecker Str. 75).</p> <p>Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen (hier: Norma in Alt Salbke) sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben. (REP 1. Entwurf G 55) Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar. Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Eine Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p>		
4	21.03.2017	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<p><u>Geologie</u></p> <p>Unter Punkt. 6.2 der Begründung werden auf Grundlage des Baugrundgutachtens Festlegungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers von den Dach-, Verkehrs- und Freiflächen getroffen. Somit wurde eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit festgestellt. Die angegebenen (berechneten?) kf-Werte bewegen sich jedoch im untersten möglichen Bereich und sind zudem in der Fläche differenziert zu betrachten. So wurde z.B. im Bereich der geplanten zentralen Versickerungseinrichtung aufgrund der geologisch-hydrogeologischen Bedingungen von einer Versickerung abgeraten.</p> <p>Des Weiteren wird in den Unterlagen darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich eines Altstandortes (ehem. SKET) mit Altlasten befindet. In Bodenproben wurden Schadstoffe festgestellt (z. T. schlechter als Z 2). Eine Beprobung des Grundwassers und damit Kenntnisse über die Qualität des Grundwassers können den Gutachten nicht entnommen werden. Deshalb ist bei der Konzipierung der Regenwasserentsorgung als Versickerungslösung - zusätzlich zu den notwendigen</p>	<p>Die DWA 138 wurde bei der Erarbeitung des Versickerungskonzeptes beachtet. Der Boden wird unterhalb der Versickerungsmulden bis zu den versickerungsfähigen und unbelasteten Flächen ausgetauscht.</p> <p>Das vorliegende Versickerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWAA138 - zu beachten, dass im Plangebiet <i>keine zusätzliche Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone</i> sowie eine (weitere) Belastung des Grundwassers erfolgen darf. Zum Schutz des Allgemeinwohls wird empfohlen, in Erwägung zu ziehen, die Entsorgung des Niederschlagswassers mittels Anschluss an die Regenwasserkanalisation der Stadt vorzunehmen.		
5	06.03.2017	Avacon AG	Im Verlauf der Karl-Schmidt-Straße und der Schönebecker Straße sind 110-kV-Kabel verlegt. Bei der weiteren Planung beachten Sie bitte: <ul style="list-style-type: none"> – Die Kabel dürfen nicht überbaut und nicht überpflanzt werden. – Sofern eventuell neu zu planende Grundstückszufahrten die Hochspannungskabeltassen queren, ist zu prüfen, ob nachträgliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Kabel erforderlich werden. Im vorliegenden Bebauungsplan (Seite 11) ist auf diese Forderung Pkt. 2 hingewiesen worden. Es wird noch einmal ausdrücklich daraufhin hingewiesen, dass die Hochspannungskabel nicht überbaut und nicht überpflanzt werden dürfen.	Der Text wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
6	30.03.2017	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verläuft im Bereich der Sandbreite eine Trinkwasserhauptleitung DN 800 der TWM und somit an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Da unsere Rohrleitung in einer im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sind hier keine Beeinträchtigungen durch die Planung im Vorhabengebiet zu erwarten. Wir weisen darauf hin, dass die Trinkwasserleitung DN 800 derzeit außer Betrieb ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
7	19.04.2017	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG	<u>Wasserversorgung</u> Eine Versorgung des geplanten Objektes ist über einen separaten Netzanschluss mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Schönebecker Straße technisch möglich. Es wird ggf. eine Netzerweiterung der VW OD 125 PE erforderlich sein. <u>Allgemeine Hinweise</u> Investive Maßnahmen sind im B-Planbereich nicht vorgesehen.	Der Text wurde in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich. Kein

			<p>Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Info sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Wärmeversorgung wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen.</p> <p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten (als Anlage beigefügt). Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen (als Anlage beigefügt).</p>	<p>und bei der Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet.</p>	<p>Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
8	31.03.2017	Industrie- und Handelskammer	<p>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.</p> <p>Aus der Verträglichkeitsanalyse geht hervor, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte</p>	<p>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 Auswir-</p>	<p>2.14 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

			<p>Nahversorgung zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße sowie die Nahversorgung in der näheren räumlichen Umgebung des Vorhabens.</p> <p>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</p>	<p>kungsanalyse mit Stand 07.07.2017 erarbeitet, in der anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße geprüft wurde.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>seiner Funktion und Zukunftsfähigkeit sowie hinsichtlich seiner planerischen Zielstellung zu prüfen. Dem vorliegenden Bebauungsplan stimmt die IHK Magdeburg nicht zu.</p>	<p>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 stadteilcharakteristischer 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. Die Begründung wird unter Kapitel 9.1 entsprechend ergänzt.</p>	
9	06.04.2017	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	<p><u>Fachbereich Stromversorgung</u> In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Gleichstrom-, Steuer- und Informationskabelanlagen, Fahrleitungsanlagen sowie Weichensteuerungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht geplant. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebenen Nahverkehrsmitteln können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Als Anlage übergeben wir Ihnen den Bestandsplan zu den Bah-</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>nenergieversorgungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG sowie eine Systemzeichnung der Mastgründungen der angrenzenden Fahrleitungsmaste. Die Fahrleitungsmaste sind gegen Verschmutzungen und Beschädigungen zu schützen. Bei Schachtungen im Umkreis von 2,00m und Tiefer >1,00m von Fahrleitungsmasten ist die Standicherheit durch den Antragsteller/ Bauausführenden zu gewährleisten, ggf. sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen und durch den Verursacher zu veranlassen und zu tragen. An dem Fahrleitungsmast 034 057 befinden sich Schalteinrichtungen die nach Errichtung oder Neubau eines Gebäudes nicht durch Personen erreicht werden dürfen bzw. gegen direktes Berühren zu schützen sind. Bei der weiteren Planung ist der Fachbereich Stromversorgung vor Planungsbeginn mit einzubeziehen. Unter Beachtung der Anmerkungen, Hinweise und Anforderungen zum Bebauungsplan wird dieser durch den Bereich Stromversorgung bestätigt.</p> <p><u>Fachbereich Bau</u> In der Schönebecker Straße und in der Sandbreite befinden sich Gleisanlagen der MVB. Diese dürfen nicht verändert werden. Das Überfahren der Gleisanlagen ist mit Posten abzusichern. Verschmutzungen während der Bauausführung sind zu vermeiden, da dadurch eine Entgleisungsgefahr für die Straßenbahnen entsteht.</p> <p><u>Fachbereich Datenverarbeitung</u> Im geplanten Bereich befinden sich keine Anlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG/ Datenverarbeitung.</p> <p><u>Abteilung Verkehr / Betriebsleiter</u> 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 wer-</p>	<p>Der Hinweis wird bei der Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde bei den Berechnungen in beiden Fahrrichtungen 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-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>2.15 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---	---	---

			<p>den und damit zu Behinderungen sowie sicherheitskritischen Fahrmanövern gegenüber der Straßenbahn führen werden. An diesem neuen Knoten ist eine vollständige Bevorrechtigung der Straßenbahn zu gewährleisten.</p> <p>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.</p> <p>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 wartepflichte Pkw, die von Süden zum EKZ einfahren wollen, nicht den stadteinwärtsfahrenden 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.</p>	<p>Gelände.</p> <p>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.</p> <p><u>Lichtsignalgeregelter Knotenpunkt an der geplanten nördlichen Zufahrt:</u></p> <p>Fahrtrichtung Süd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Fahrtrichtung Nord</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	
--	--	--	--	---	--

			<p>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 Halte-</p>	<p>Ordnungsbehörden und entsprechend durchzusetzen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die barrierefreie Ausbildung der vorhandenen Haltestelle im unmittelbaren Bereich des geplanten Einkaufszentrums liegt nicht im Leistungsumfang der verkehrstechnischen Betrachtungen im Zuge der Errichtung des Nahversorgungszentrums. Das Erfordernis eines barriere-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	--	---	-------------------------------------

			<p>stellen 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.</p> <p>Im Abschnitt 9.4, 6. Absatz, wird eine Zeitinselschaltung der Haltestelle „Neue Straße“ genannt. Stadtauswärts erfolgt der Ausstieg ungesichert auf der Fahrbahn und stadteinwärts ist eine Haltestelleninsel vorhanden. Der Argumentation kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Ebenso ist es verkehrsrechtlich nicht korrekt, dass der Geradeausverkehr (MIV) neben den Gleisen verläuft. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite können neben den Gleisen nicht vollwertige Fahrstreifen angeordnet werden.</p> <p>Die Stellungnahme der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG erfolgte auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p>	<p>feien Ausbaus vorhandener Haltestellen wird nicht durch das Vorhaben verursacht. Eine Beplanung im Sinne der Herstellung der Barrierefreiheit der Haltestelle als auch des Gesamtquerschnittes der Schönebecker Straße obliegt der Verantwortlichkeit der Stadt Magdeburg und ist somit in einem gesonderten Zusammenhang zu betrachten.</p> <p>Ein barrierefreier Umbau der im Einflussbereich des B-Plans (Schönebecker Straße) vorhandenen Straßenbahnhaltestellen ist auch nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums möglich. Der vorhandene Querschnitt der Schönebecker Straße wird durch die Neu- und Umbauarbeiten in keinerlei Art und Weise minimiert, so dass sich keine einschränkenden Zwankspunkte ergeben werden.</p> <p>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.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
10	11.04.2017	Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt: 1. im Planteil B Nr. 1.6 die Baumart Robinia pseudoacacia aus der Pflanzfestsetzung zu streichen. <u>Begründung:</u> Zur Herrichtung bzw. Optimierung des Lebensraums der gesetzlich geschützten Heuschreckenarten werden auf der privaten Grünfläche 2.2 eigens sämtliche Robinien entfernt, da sie</p>	<p>Die in den textlichen Festsetzungen bezeichnete Robiniensorte ist steril und versamt sich nicht, wie die genannte Art. Kann also im Plan verbleiben. Im Rahmen einer Abstimmung am 10.07.2017 konnten die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde ausgeräumt werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>durch ihr Ausbreitungspotential und die durch sie erfolgende Nährstoffanreicherung das Entwicklungsziel der Maßnahme gefährden. Es ist daher nicht sinnvoll, sie in unmittelbarer Nähe erneut anzupflanzen, da auch von diesen Bäumen ein Einwandern der Art in die Fläche 2.2 sehr wahrscheinlich ist.</p> <p>2. ebenfalls im Planteil B Nr. 1.6 Baumarten in die Festsetzung aufzunehmen, die den zeitweiligen Einstau von Regenwasser in den Versickerungsmulden ertragen können. <u>Begründung:</u> Die in der Festsetzung 1.6 genannten Arten sind für eine zeitweise Überstauung nicht geeignet. Es empfiehlt sich, Arten zu verwenden, die den Wechsel zwischen trockenen und nassen Perioden tolerieren wie z.B. Silberweiden oder Schwarzerlen.</p> <p>3. auf das Anpflanzen von Solitärgehölzen in der Teilfläche 2.2 zu verzichten. <u>Begründung:</u> Die Fläche 2.2 liegt von ihrer Größe her bereits im absoluten Minimum für die Ansiedlung einer sich selbst erhaltenden Population der geschützten Heuschreckenarten. Die zusätzliche Beschattung durch Solitärgehölze ist ausgesprochen kontraproduktiv, insbesondere für die stärker gefährdete Sandschrecke.</p>	<p>Die in den textlichen Festsetzungen bezeichneten Baumarten sind auch nach Rücksprache mit einer führenden Baumschule geeignet für temporäre Überflutungen (max. 24 h gemäß Versickerungskonzept) sowie extreme Trocken- und Hitzeperioden. Die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde sind damit ausgeräumt. (Abstimmung am 10.07.2017).</p> <p>Die Solitärgehölze werden aus der textlichen Festsetzung gestrichen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
06.03.2017	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des o.g. B-Plans zugestimmt. Im Planteil B, Hinweis „Bodenkontaminationen“, Begründung der Satzung, Punkt 5.2 „Vegetationsbestand und Landschaftsbild“, Punkt 5.3 „Baugrund und Altlasten“, Punkt 6.2 „Ver- und Entsorgung/Wasserversorgung/Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Umweltbericht Punkt 1.3 Vorhabenbeschreibung/Versickerung von Niederschlagswasser“, Punkt 3.1 „Lage des Vorhabens“, Punkt 3.3 „Boden“, Punkt 3.4 „Wasser“ und Punkt 4.2 „Minderung“ wurden ausreichende Aussagen und Regelungen zur Altlastenproblematik und zum Bodenschutz getroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
07.04.2017	Untere Immissionsschutzbehörde	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde lehnt die Ausweisung für gesundheitliche Zwecke mit Tages- und Nachtpflege ab. <u>Begründung:</u></p>	<p>Die Ausweisung dieser Nutzung wird bei Planteil B herausgenommen. Der interne Schallschutzkonflikt, auf den die Untere Immissionsschutzbe-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

			Gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 11.08.1998 sind für Krankenhäuser und Pflegeanstalten als Immissionsrichtwert von am Tage 45 dB(A) und in der Nacht von 35 dB(A) einzuhalten. Dies ist an diesem Standort der durch Gewerbe geprägt ist nicht einzuhalten.	hörde hingewiesen hat, besteht nicht mehr, da keine Nutzung mehr für gesundheitliche Zwecke vorgesehen ist.	
11	13.03.2017	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Aus der Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde gibt es keine Einwände gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“.</p> <p>Von der Von der unteren Denkmalschutzbehörde wird folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine <i>gesetzliche Meldefrist</i> bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Grabungsstützpunkt Heyrothsberge Berliner Str. 25 39175 Heyrothsberge Tel.: 039292/699824 Mobil: 0172/3296150.</p> <p>Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.</p>	Ein entsprechender Text ist bereits unter Hinweisen in Planteil B und in der Begründung enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.