

INHALT

1	Flächennutzungsplanung in Magdeburg	3
1.1	Änderungen vorab der Neuaufstellung	3
2	Die 25. Änderung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Lage, Größe und Besonderheiten des Plangebietes	5
2.3	Bestehende Lebensmittelmärkte im Magdeburger Südosten	6
2.4	Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan	7
2.5	Raumordnung und Landesplanung	9
2.6	Rechtliche Grundlagen	10
2.7	Aufstellungsverfahren	11
2.8	Umweltrechtliche Belange	11
2.9	Die Änderungen im Einzelnen	12
2.9.1	Änderung gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“	12
2.10	Ver- und Entsorgung	13
2.11	Überarbeitete Beipläne	13
3	Flächenbilanz.....	14

25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Schönebecker Straße/Sandbreite“

1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG IN MAGDEBURG

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 06. April 2001 wirksam geworden. Aufgrund der sich stetig ändernden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Faktoren stimmen die in den 90er Jahren aufgestellten Ziele der Bodennutzung in vielen Stadtbereichen nicht mehr mit den aktuellen Planungszielen überein, so dass inzwischen weit über einhundert Einzeländerungen notwendig wären, um den Flächennutzungsplan wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen. Daraus resultierend hat das Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde eine Neuaufstellung statt weiterer Änderungsverfahren empfohlen. Ein entsprechender Beschluss hierzu wurde in der Stadtratssitzung im November 2011 gefasst. Da die demografische Entwicklung eine Neubewertung der zukünftigen Flächennutzung bedingt, wird in diesem Zusammenhang das Leitbild des Flächennutzungsplanes in enger Abstimmung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK) entwickelt. Beide Planungsinstrumente werden für die Landeshauptstadt Magdeburg strategische Zielsetzungen für die nächsten 10 – 15 Jahre aufzeigen.

1.1 ÄNDERUNGEN VORAB DER NEUAUFSTELLUNG

Da jedoch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mehrere Jahre in Anspruch nimmt, sollen zwischenzeitlich dringliche Änderungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, wie z. B. Änderungen gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Bebauungsplanung. Außerdem sollen bis zur Neuaufstellung im Zusammenhang mit den nach § 13 a BauGB durchgeführten Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) redaktionelle Fortschreibungen im Rahmen einer Berichtigung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgen.

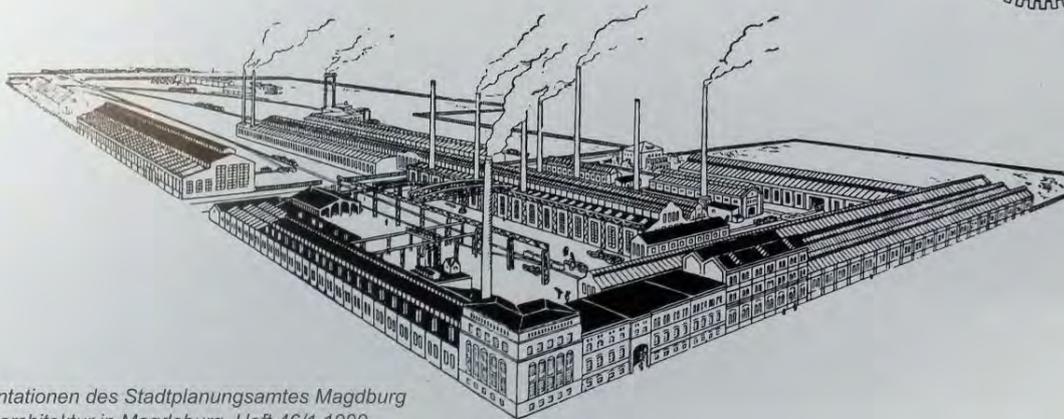
Bei der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg „Schönebecker Straße/Sandbreite“ handelt es sich um ein dringliches bzw. unaufschiebbares Bauleitplanverfahren, da dem Verfahren ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 "Schönebecker Str. 57-66/Sandbreite 12" ist die zeitnahe Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes.

2 DIE 25. ÄNDERUNG

2.1 PLANUNGSANLASS

Bei dem zu überplanenden Areal zwischen der Schönebecker Straße, Sandbreite und Karl-Schmidt-Straße im Stadtteil Buckau handelt es sich um die Industriebrache des Eisen- und Stahlwerkes Otto Gruson & Co, Magdeburg Buckau, zuletzt genutzt durch die Firma SKET - Maschinenbau.

Otto Gruson & Co., Magdeburg-Buckau



Quelle:
Dokumentationen des Stadtplanungsamtes Magdeburg
Industriearchitektur in Magdeburg, Heft 46/1 1999
Abb. 20: Zeichnung der Firma Otto Gruson & Co., Blick aus der Vogelperspektive, Ende der 20er Jahre

Straßenbegleitend zur Schönebecker Straße verläuft marode denkmalgeschützte Bausubstanz (Fabrikationshallen sowie ehemalige Verwaltungsgebäude). Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ist das Areal als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Von Seiten eines Investors besteht Interesse, das Areal als Standort für großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, unter Einbeziehung der sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Bebauung. Das Areal befindet sich nicht in einem im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrum. Laut Magdeburger Märktekonzept besteht jedoch die Ausnahmeregelung, dass bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit auch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich sein kann, auch wenn da Gebäude außerhalb eines Nahversorgungsbereiches liegt.



Denkmalgeschützte Fassade entlang der Schönebecker Straße

Angesichts der wirtschaftlichen Nutzbarkeit auch die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen möglich sein kann, auch wenn da Gebäude außerhalb eines Nahversorgungsbereiches liegt.

In diesem Zusammenhang und auf Antrag auf ein Bebauungsplanverfahren erfolgte in der Stadtratssitzung vom 16.04.2015 der Beschluss für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 458-4.1 "Schönebecker Str. 57-66/Sandbreite 12" für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel in denkmalgeschützter Bausubstanz.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Abweichungen zum Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan gemäß der Vorgaben des BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten sind und um Planungsrecht für den Bebauungsplan zu ermöglichen, ist mit der Änderung des Flä-

chennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Str. 57-66/Sandbreite 12" gemäß § 8 (3) BauGB, die Umwandlung von gewerblicher Baufläche im betroffenen Bereich als eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorzunehmen.

2.2 LAGE, GRÖSSE UND BESONDERHEITEN DES PLANGEBIETES



Blick von Westen auf die Rückseite der denkmalgeschützten Bebauung

Quelle: Stadtplanungsamt Magdeburg

bietes ist durch Baudenkmäler, Weiterbildungseinrichtungen (u. a. Technologie- und Berufsbildungszentrums Magdeburg), eine Indoor-Kartbahn sowie teilweise Wohnbebauung (u. a. Am Wasserwerk und nördlich des Plangebietes, Neue Straße) geprägt. Westlich des Plangebietes, in der Karl-Schmidt-Straße, befindet sich eine Diskothek, eine Kunstkantine sowie eine Open-Air-Chillout-Einrichtung.

Blick in die denkmalgeschützte Bebauung (ehemals Fabrikationshallen)

Quelle: Stadtplanungsamt Magdeburg

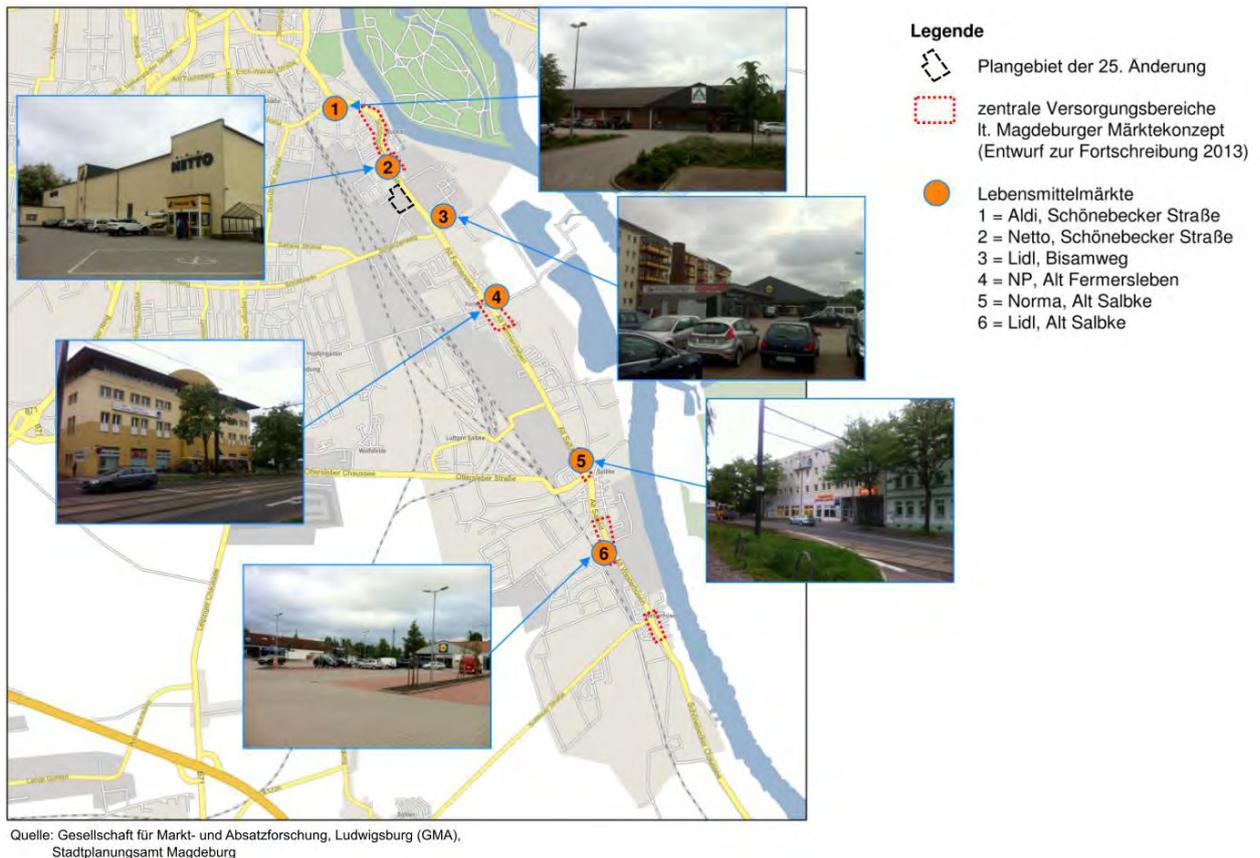
Das Plangebiet der 25. Änderung, welches im Stadtteil Magdeburg Buckau zwischen der Schönebecker Straße, Sandbreite und der Karl-Schmidt-Straße liegt, hat eine Größe von rd. 2,9 ha. Es handelt sich um eine Industriebrache mit straßenbegleitender maroder Industriebebauung. Die Bebauung steht unter Denkmalschutz. Das dahinter brachliegende Gelände ist aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung mit Altlasten behaftet. Aussagen hierzu erfolgten im Rahmen des der 25. Änderung parallel anhängenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“. Das Umfeld des Plange-



Blick von Südosten auf die Industriebrache
Quelle: Stadtplanungsamt Magdeburg

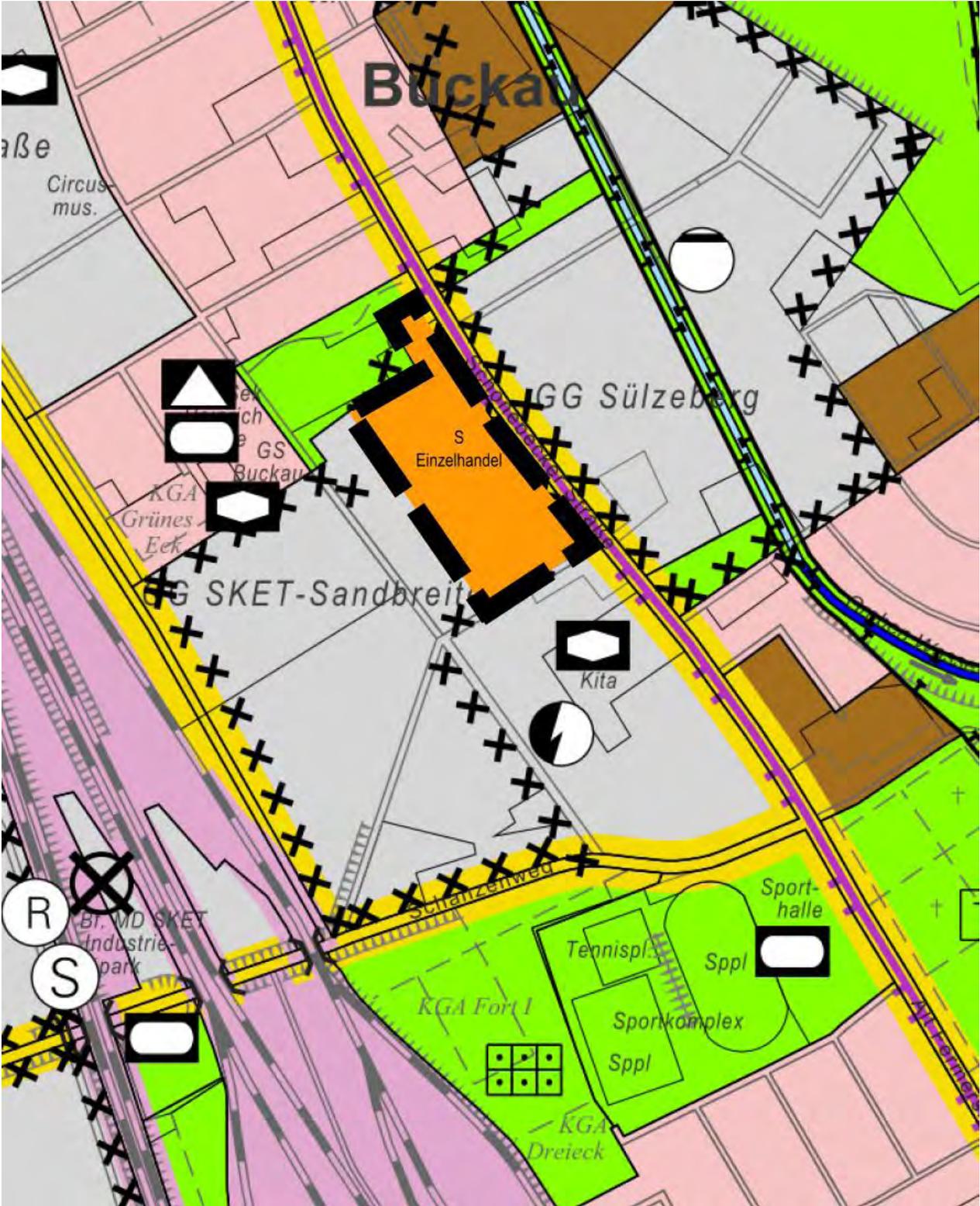
Einzelhandelsbezogene Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzt der für den Stadtteil Buckau lt. Magdeburger Märktekonzept ausgewiesene Nahversorgungsbereich an. Südlich des Plangebietes im Bereich Bisamweg liegt der Discounter Lidl.

2.3 BESTEHENDE LEBENSMITTELMÄRKTE IM MAGDEBURGER SÜDOSTEN



Verkehrlich ist der Standort über die L 51, eine der Hauptverkehrsachsen aus der südlichen Richtung, gut angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe ebenfalls vorhanden. Aus dem angrenzenden Wohngebiet ist eine fußgängerbezogene Erreichbarkeit gegeben.

Umgrenzung des Plangebietes der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg.



2.5 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan LSA 2010 (LEP) formuliert. Die darin festgesetzten Grundsätze wurden in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion (REP) Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Nach Prüfung des Entwurfes zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr wurde die Planung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend eingestuft. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich hierbei insbesondere aus dem Planungsziel der Ausweisung einer bislang im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und den damit möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherte Raumfunktion. Festzuhalten ist, dass sich die geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Landeshauptstadt Magdeburg befindet, welche nach dem LEP als Oberzentrum ausgewiesen ist.

Auseinandersetzung mit den Zielen Z 46 bis Z 48 des LEP LSA 2010

Das Ziel Z 46, 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 wird eingehalten.

Verkaufsfläche und Warensortiment entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (Z 47). Durch die Unterbringung der geplanten Nutzung in einem für das Stadtbild bedeutsamen brachliegenden Industriedenkmal, ist das Vorhaben städtebaulich sehr gut integriert. Durch die damit verbundene Modernisierung wird die Torsituation in der Schönebecker Straße, die durch die beidseitig gelegenen großen historischen Industriegebäude geprägt ist, erheblich aufgewertet. Damit wird auch ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt.

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 (Ziel Z 48 Nr. 4). Der Standort ist fußläufig und für Radfahrer gut zu erreichen. Sollte die Karl-Schmidt-Straße wieder öffentlich gewidmet werden, ist eine zweite Fuß- und Radwegeverbindung gegeben.

Für diesen Standort spricht ferner die gute verkehrliche Erschließung, die keine Immissionskonflikte mit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung erwarten lässt, da die Andienung mit Lastkraftwagen ausschließlich von Süden über die Sandbreite und damit durch angrenzende Gewerbegebiete erfolgen wird (Ziel Z 48 Nr. 5).

Um die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Versorgungszentren und die angrenzenden Nahversorgungsbereiche im Südosten vertiefend zu untersuchen (Ziel Z 48 Nr. 3), wurde von der GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg ergänzend zu bereits vorhandenen Gutachten eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters auf dem ehemaligen SKET-Gelände in Magdeburg Buckau, mit Stand vom 07.07.2017 erarbeitet, in der die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße geprüft wurden.

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

Die Landeshauptstadt Magdeburg geht daher davon aus, dass die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereichs Schönebecker Straße nicht gefährdet ist, wenn man das Vorhaben und den Nahversorgungsbereich als Funktionseinheit betrachtet.

Alle anderen integrierten Lagen im Einzugsgebiet sind nach Einschätzung der GMA durch die dort integrierten leistungsfähigen Wettbewerber als stabil einzuordnen. Systemwettbewerber im Drogeriewarenssektor gibt es im Einzugsgebiet nicht.

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 nicht zukunftsfähig.

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 800 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.

Den Zielen Z 46 bis Z 48 des LEP LSA 2010 wird somit entsprochen.

2.6 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Magdeburg wird aufgestellt nach den Vorschriften

- des Baugesetzbuches vom 20.17.2017 (BGBl. I S. 1722)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509) und
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) in der zuletzt geänderten geltenden Fassung.

2.7 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Beschluss des Stadtrates über die Einleitung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 4a (2) BauGB öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.
 - Das Änderungsverfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Dem Verfahren gemäß § 8 (3) BauGB parallel anhängig ist das Bebauungsplanverfahren Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“.
 - Gemäß § 13 (3) wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen, da der aktuelle planungsrechtliche Status bedingt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
 - Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 30.08.2016 in gemeinsamer Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“.
- Abwägungs- und Feststellungsbeschluss des Stadtrates.
- Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Landesverwaltungsamt gemäß § 6 BauGB.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan in seiner 25. Änderung wird damit wirksam.

2.8 UMWELTRECHTLICHE BELANGE

Allgemein sind im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Flächennutzungsplanes darstellt, die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen (§ 2a BauGB).

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Es handelt sich dabei um eine Plan-Umweltverträglichkeitsprüfung auf der Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung. Die Umweltprüfung setzt als Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes damit nur den planungsrechtlichen Rahmen für nachfolgende, konkretisierende Rechtssetzungsinstrumente bzw. Genehmigungsverfahren. Dies betrifft insbesondere die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Beachtung der Genehmigungsvoraussetzungen im Rahmen projektbezogener Umweltverträglichkeitsprüfungen nach UVPG bzw. die Prüfung immissionsschutzrechtlicher, wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Aspekte in den Vorhabengenehmigungen.

Bei der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schönebecker Straße/Sandbreite“ sind nur die Umweltauswirkungen zu ermitteln und bewerten, die sich aus der Änderung der Plandarstellungen ableiten lassen.

Aus der Änderung der Plandarstellungen gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche mit besonderer Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind keine erheblichen Umweltwirkungen abzuleiten, d.h. die Eingriffsintensität in Natur und Landschaft ist nicht höher zu veranschlagen als durch die vorhandene Planungsrechtsbedingung bereits zulässig.

Anzuwenden ist hier der § 1 a (3) BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Anwendung der Eingriffsregelung mit Festlegung von entsprechenden Ausgleichserfordernissen hinsichtlich der realen Umweltsituation erfolgt demnach im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57/66 Sandbreite 12“ und im Umweltbericht.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der formellen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

2.9 DIE ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

2.9.1 ÄNDERUNG GEWERBLICHER BAUFLÄCHE IN SONDERBAUFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „EINZELHANDEL“

Das im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Planungsziel, die im Plangebiet dargestellten gewerblichen Bauflächen entsprechend der ausgewiesenen Nutzung weiter zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Diese Bauflächen sollen in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt werden.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt zum Erhalt der ca. 7.000 m² denkmalgeschützten Bausubstanz einen Vollsortimenter EDEKA (2.350 m² Verkaufsfläche mit integriertem „Marktplatz für regionale Produkte“), die Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes (600 m² Verkaufsfläche) sowie die Verlagerung des Discounters „Norma“ vom derzeitigen Standort in Alt Salbke (800 m²). Im Eingangsbereich sind vorgesehen: ein Friseur, ein Café, eine Apotheke, ein kleines Blumengeschäft, ein Schuster und ein Imbiss. Insbesondere das von der Schönebecker Straße (Straßenbahnhaltestelle) und vom Blockinneren zugängliche Foyer soll den Industriehallencharakter dokumentieren.

Im Zusammenhang mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erfolgte 2013 eigens hierfür eine Standortuntersuchung, sowie nach Konkretisierung des Vorhabens in 2016 weitere Aktualisierungen mit dem Ergebnis, dass für den Stadtteil Buckau die Versorgung mit Lebensmitteln durch das geplante Vorhaben verbessert wird und keine schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Der Standort ist zwar siedlungsstrukturell weitgehend integriert, jedoch abseits der Bevölkerungsschwerpunkte. Der angedachte Umzug des Einzelhandelsunternehmens Norma aus Alt Salbke hinterlässt dort eine Lücke in der Versorgung. Eine Folgenutzung mit Einzelhandel ist aufgrund der Erschließung unwahrscheinlich. Somit besteht die Gefahr, dass die Nahversorgung in den südöstlichen Stadtteilen erschwert wird. Jedoch ist die Nahversorgung in Salbke/Westerhüsen aufgrund des Nahversorgungszentrums Alt Salbke (Lidl und ergänzende Nutzungen) gewährleistet.

Es ist positiv zu bewerten, dass eine im Stadtbild von Buckau bestehende Industriebrache nachgenutzt werden soll und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann.

Wie schon eingangs unter Pt. 2.1 erwähnt, hat der Stadtrat auf Antrag des Vorhabenträgers in 2015 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ beschlossen. Demnach soll ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden, unter Einbezug der Ergebnisse aus der eigens hierzu erarbeiteten Nahversorgungsanalyse. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 (3)

BauGB im Parallelverfahren zu ändern, um das notwendige Planungsrecht für den Bebauungsplan zu ermöglichen um letztendlich das Vorhaben umzusetzen.

Der Flächennutzungsplan, welcher gebunden ist an die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, stellt die zukünftige Entwicklung nur in den Grundzügen dar. Das Plangebiet der 25. Änderung ist demnach auf Grund der generalisierenden Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellt. Die Hauptverkehrsstraße „Schönebecker Straße“ sowie die Straße „Sandbreite“ wurden nicht in den Geltungsbereich der 25. Änderung mit einbezogen, da sich die Änderungen im Verfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich auf die Umwandlung der im aktuellen Flächennutzungsplan bereits planungsrechtlich belegten Baufläche beziehen, nämlich auf die Umwandlung der gewerblich dargestellten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Um auch dem § 13 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB zu entsprechen, wird auf den Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ verwiesen. Weitere Festsetzungen z.B. zur Verkaufsfläche und zum Sortiment, verkehrliche Erschließung, Parkplätze etc. erfolgen ebenfalls nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes, sondern werden im Rahmen des der 25. Änderung parallel geführten Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich fixiert.

2.10 VER- UND ENTSORGUNG

Leitungen und Anlagen der technischen Infrastruktur werden von den verschiedenen Betreibern nachrichtlich übernommen. Diese sind im Beiplan 17 „Technische Infrastruktur“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan selbst werden aus Übersichtsgründen nur Anlagen von überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung abgebildet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Stellungnahmen weiterer Ver- und Entsorgungsunternehmen eingeholt.

2.11 ÜBERARBEITETE BEIPLÄNE

Zum Gesamtflächennutzungsplan wurde eine Vielzahl von informellen Beiplänen erstellt. Diese Beipläne konkretisieren jeweils die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezogen auf einen einzelnen Fachinhalt oder –belang. Soweit sich hinsichtlich einzelner Fachinhalte oder -belange ein Überarbeitungsbedarf ergab, werden die jeweiligen Beipläne (auch unabhängig von Änderungen des Flächennutzungsplanes) angepasst.

Aufgrund der mit der 25. Änderung verfolgten Planungsziele ist davon auszugehen, dass insbesondere der Beiplan „Einzelhandel und Zentrenstruktur“ sowie der Beiplan „Gewerbe“ berührt wird. Parallel zum Änderungsverfahren erfolgt daher auch eine Überarbeitung dieses Beiplanes und evtl. weiterer berührter Beipläne. So wird sichergestellt, dass die Entwicklung eines Teilbereiches nicht losgelöst vom gesamtstädtischen Nutzungsgefüge erfolgt.

3 FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart	derzeit wirksamer F-Plan		25. Änderung des F-Planes		Differenz
	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	Fläche (rd. ha)	Anteil (%)	(ha)
Gewerbliche Baufläche	2,9	100	0	0	-2,9
Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“	0	0	2,9	100	2,9
gesamt	2,9	100	2,9	100	