

## Anlage 1.1 Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.08.2016 im IBA-Shop der Landeshauptstadt Magdeburg.

Im Rahmen der Bürgerversammlung und im Nachgang sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Bürger 1	Stellungnahme des Eigentümers der Einzelhandelsliegenschaft Schönebecker Straße 93-94.		
1.1	Schreiben vom 30.08.16	Mit Eingangsdatum v. 09.09.2014 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für einen Vollsortimeter mit Shopzeile gestellt.	Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Kein Beschluss erforderlich. Der Bürger besitzt ein Grundstück, das sich in einer Entfernung von rd. 200 m zum F-Planänderungsbereich befindet. Das Grundstück des Bürgers liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12" und grenzt auch nicht unmittelbar an. Der Bauantrag für dieses Grundstück bezieht sich auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und wurde im Dezember 2014 abgelehnt. Der Bürger hat gegen die Ablehnung Widerspruch eingelegt. Die Zuständigkeit liegt bei der Oberen Bauaufsichtsbehörde (Landesverwaltungsamt). Der Hinweis des Bürgers auf seinen Bauantrag wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
1.2		Das Ankaufs-/Vorkaufsrecht des im Bauantrag ebenfalls mit überplanten Flurstücks ... (Landeshauptstadt Magdeburg) und der Teilflächen aus den	Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadt-	Kein Beschluss erforderlich.

		Flurstücken .... (BauBeCon) wurde uns mit Schreiben vom ...(2014) eingeräumt, sofern die Sanierungsziele gemäß städtebaulichem Rahmenplan durch die Nachnutzung des Areals umgesetzt werden. Dies war und ist vollumfänglich mit dem gestellten Antrag gewährleistet.	ratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Der Bürger hat keinen Rechtsanspruch auf Flächenerwerb. Der städtebauliche Rahmenplan ist keine Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der Liegenschaft des Bürgers können nur durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beschlossen werden, der die Planungshoheit der Gemeinde ausübt. Die Ausführungen des Bürgers werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.	
1.3		Ausführungen dahingehend, dass das eigene Grundstück Schönebecker Straße 93-94 im Teilbereich 1 des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ liegt und die Zulässigkeit von Einzelhandel für den Bereich 1 nicht eingeschränkt wird.  <i>(Auf S. 2 der Stellungnahme)</i> „Die Zulässigkeit unseres Vorhabens gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO wurde auch in mehreren Schreiben der Kanzlei ... dezidiert dargelegt.“ Im Anschluss wird auf den Inhalt und die Ziele des „Magdeburger Märktekonzeptes“ sowie konkret auf den Nahversorgungsbereich Buckau Bezug genommen.	Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Kein Beschluss erforderlich. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach § 34 BauGB am Standort Schönebecker Straße 93-94 wird nicht eingeschränkt. Entgegen der Rechtsauffassung der Kanzlei ... begründet das Märktekonzept nicht die Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach § 34 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stellungnahme des Bürgers wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
1.4		<i>(Auf S. 3 der Stellungnahme)</i> Hinweis darauf, dass die Liegenschaft Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 abseits des Nahversorgungsbereichs Buckau liegt und hauptsächlich nur mit dem Auto erschlossen werden kann. Dieses widerspricht nicht nur der abgestuften Versorgung mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege, der Reduzierung des Einkaufsverkehrs und der Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Nahversorgungsbereichen, sondern erschwert auch immobilien, älteren, alleinerziehenden, einkommensschwächeren und unterstützungsbedürftigen	Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Die Liegenschaft Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 liegt außerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau, schließt sich aber südlich des „Knochenparks“ entlang der Schönebecker Straße an. Es ist nicht zutreffend, dass der Standort nur mit dem Auto erreicht werden kann. Die Erreichbarkeit ist ebenso durch den Öffentlichen Personennahverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer	Kein Beschluss erforderlich.

		Bürgerinnen und Bürgern die wohnortnahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (hier explizit der Einkauf von Frischware), da diese gezwungen werden, sonst nicht anfallende Fahrtkosten für die An- und Abreise zum Versorgungsstandort auf sich zu nehmen, die zum vorhandenen Budget des zur Verfügung stehenden Lebensunterhalts in grobem Missverhältnis stehen.	gegeben. Die Bedenken bezüglich der Erreichbarkeit des Vorhabens werden nicht geteilt.	
1.5		<i>(Weiter auf S. 3 der Stellungnahme)</i> Da entsprechend den Berechnungen der GMA in der „Analyse für den Magdeburger Südosten“ aus dem Dezember 2013 für die bereits bestehenden Handels- und Dienstleistungsunternehmen nur noch ein Entwicklungsspielraum von ca. 3.600 m <sup>2</sup> zentrenrelevanter Verkaufsfläche im Rahmen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ für die Bevölkerung der südöstlichen Stadtteile zur Verfügung steht, können Marktanteile nur noch die Verdrängung vorhandener Einzelhandelsbetriebe von Mitbewerbern gewonnen werden. Dieser Verdrängungswettbewerb ginge zu Lasten der bisher gewährleisteten, verbrauchernahen Versorgung und steuert dem Ziel einer Reurbanisierung des Engpasses und der Schönebecker Straße als ehemalig ausgewiesenes Subzentrum des Magdeburger Südostens entgegen. Nicht unerheblich ist dabei auch, dass die Ansiedlung neuer, zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsagglomerationen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Stadtteiles haben (dauerhafter Leerstand von Geschäften, Verlust der Urbanität).	Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig. Alle Stellungnahmen der GMA dienen der Entscheidungsfindung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.	Kein Beschluss erforderlich.
1.6		<i>Nachfolgend wird aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ zitiert (hier nicht weiter wiedergegeben).</i>	Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Kein Beschluss erforderlich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes	Kein Beschluss erforderlich.

			zur Steuerung des Einzelhandels Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“. Die Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 458-3 sind für den Bebauungsplan Nr. 458-4.1 nicht relevant.	
1.7		<p><i>(Auf S. 4 der Stellungnahme)</i>  Mit Sorge und Unverständnis stellten wir bereits fest, dass unter Top 5.14 der Stadtrat am 16.04.2015 dem Vorschlag der Verwaltung der Einleitung eines Satzungsverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Standort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten gefolgt ist und sich für die Variante 2 mit einer Beschränkung des zentrenrelevanten Sortiments auf 2.000 m<sup>2</sup> entschieden hatte.  Unseres Erachtens ist bereits die Beschlussfassung fehlerhaft und wir werden diese daher im Rahmen der juristischen/verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dieses laufenden Verfahren mit einbeziehen.  <i>Nachfolgend wird auf die Beschlusslage und den Inhalt des Magdeburger Märktekonzeptes eingegangen.</i></p>	<p>Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:  Der Stellungnahme wird nicht gefolgt:  Die Entscheidung des Stadtrates vom 16.04.2015 auf der Grundlage der Drucksache DS0415/14 ist zugunsten des Antrages auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 erfolgt.  Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht keine Anspruch (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.  Der Bürger war Antragsteller für ein Satzungsverfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Liegenschaft Schönebecker Straße 93-94. Dieser Antrag wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.04.2015 abgelehnt. Der Bürger wurde mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 30.04.2015 über diese ablehnende Entscheidung informiert.  Den Bedenken bezüglich der Beschlussfassung wird nicht gefolgt. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung ist durch das Märktekonzept gedeckt (Ausnahmeregelung).</p>	Kein Beschluss erforderlich.
1.8		<p><i>(Auf S. 5 der Stellungnahme)</i>  Das Märktekonzept 2001 sieht auf Seite 29 vor, dass „bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden zu erwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt“. Dies ist jeweils als Einzelfallentscheidung zu betrachten und unter-</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:  Der Hinweis auf das Märktekonzept und das GMA-Gutachten vom Dezember 2013 wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		liegt einer besonderen gutachterlichen Bewertung durch die GMA ... Die GMA hatte sich hier explizit zu einer Begrenzung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche von 1.500 - 2.000 m <sup>2</sup> im Einzelhandelsgutachten zum Magdeburger Südosten im Dezember 2013 für den Standort Schönebecker Straße/Sandbreite bekannt.	Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 betrifft die Nachnutzung eines Baudenkmals. Diese Zielstellung ist durch das Märktekonzept gedeckt (Ausnahmeregelung). 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. Dieses wurde durch die GMA in den Stellungnahmen v. 08.06.15 und 17.05.16 berücksichtigt.	
1.9		<i>(Auf S. 6 der Stellungnahme)</i> Im Folgenden der Beschlussvorlage wurden nun ausschließlich zu jeder Variante nur die etwaigen Vor- und Nachteile untereinander aufgeschrieben und dann wie folgt zum Beschluss festgestellt: In Abwägung der oben genannten Belange wird die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Standort „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ vorgeschlagen, da hierdurch eine großflächige Brache einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und ein Baudenkmal einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Abwägung der 3 Varianten ist fehlerhaft und wird angegriffen. Seitens der Verwaltung wurde zur Beschlussfassung den Ratsherren keine entscheidungsfähige Abwägungsmatrix vorgelegt. Das Für und Wider der 3 Varianten wurde weder in einem Punkte- noch in einem Prozentverfahren ordnungsgemäß bewertet noch abgewogen. Daher werden wir diese durch die Verwaltung vorgenommene, fehlerbehaftete Abwägung im Rahmen der juristischen/verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dieses laufenden Verfahrens mit einbeziehen.	Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: In der Drucksache DS0415/14 für die Entscheidung des Stadtrates am 16.04.2015 wurden drei Standorte und Vorhaben in einer tabellarischen Übersicht hinsichtlich folgender Inhalte differenziert: Vorhabenträger, Eigentum, derzeitige Nutzung, geplantes Vorhaben, Lage (bezogen auf die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches Buckau), Übereinstimmung mit dem Märktekonzept, Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan, Bezug zu den einfachen Bebauungsplänen Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ bzw. Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels sowie Aussagen zur Erschließungssituation. Den Bedenken hinsichtlich mangelnder Darstellung der Vergleichbarkeit der Varianten wird nicht gefolgt. Es gibt keine zwingende Vorschrift einer Entscheidungsmatrix für einen Variantenvergleich. Eine Bewertung und ein Vergleich mittels Punkten/Prozenten war nicht Zielstellung. Der Stadtrat ist mit seinem Beschluss dem Vorschlag der Verwaltung zugunsten des Standortes Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 gefolgt. Die Planungshoheit liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.	Kein Beschluss erforderlich.
1.10		Im Frühjahr 2015, noch vor Antragsstellung auf Vorhaben- und Entwicklungsplan zu diesem Vorhaben, ist in einem Exposé des Projektentwicklers ... das tatsächliche Ziel der Entwicklung formuliert worden: „Ein frischeorientierter EDEKA-	Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Bezüglich der „Ergänzenden Stellungnahme der GMA vom	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>Vollsortimenter mit äußerst geringem Nonfoodanteil (keine Innenstadtrelevanz) - vergleiche Sudenburger Wochenmarkt mit ca. 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergänzt um einen leistungsfähigen dm-Drogeriemarkt mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Verlagerung eines vorhandenen Discounters aus dem Stadtbereich Südost. Ein Café und Imbissbereich mit historischem Ambiente...". Weiter heißt es: „Die geplante multifunktionale Nutzung bindet unterschiedliche Handelsbranchen ein.“ Dies deutet bereits auf ergänzende Handels- und Dienstleistungsbetriebe hin, wie sie auch in dem referenzierten E-Center in Halle/Saale, Merseburger Straße, ansässig sind.</p> <p>Diese Konzentration deutet zudem bereits darauf hin, dass sich ein erhebliche Ansammlung von Angeboten ergibt, welche potentielle Umzüge aus dem gewachsenen, kleinteiligen Versorgungsbereich Engpass/ Thiemplatz/Schönebecker Straße zur Folge haben kann, mindestens aber nachteilige, existenzgefährdende Wettbewerbssituationen entstehen lässt. Diese Entwicklung hat in der „Ergänzenden Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016“ keinen würdigen Eingang gefunden.</p> <p>Diese Ausführungen sind der Landeshauptstadt Magdeburg jedoch bereits vor/zur Beschlussfassung zu Gunsten des Standorts Sandbreite bekannt gewesen. Die Diskrepanz zwischen der vorhandenen Denkmalsfläche und der Summe der Flächen der beantragten Nutzungen und die Wirtschaftlichkeit ließen sich bereits berechnen, die Schwierigkeiten der Umsetzbarkeit des Vorhabens bei einer geringeren als der im Expose formulierten Verkaufsfläche erkennen. In der Beschlussvorlage wurde aber die Verkaufsfläche - trotz erkennbarer und sogar formulierter Erweiterungsbedürftigkeit - begrenzt.</p>	<p>17.05.2016" wird die nebenstehende Auffassung nicht geteilt, dass der Gutachter potentielle Verlagerungen kleinerer Läden hätte berücksichtigen müssen. Der Stadtteil Buckau hat sich zu einem interessanten Wohnstandort mit wachsender Bevölkerungszahl entwickelt, so dass auch mit der Neueröffnung kleinerer Läden gerechnet werden kann.</p> <p>Auf die Beschlussvorlage DS0415/14 und den Stadtratsbeschluss vom 16.04.2015 wird in der Abwägung an anderer Stelle eingegangen. Eine Änderung des Inhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche ist im Verlauf des dem Einleitungsbeschluss folgenden Bebauungsplanverfahrens rechtlich möglich.</p>	
1.11		<p>(Auf S. 7 der Stellungnahme) Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstel-</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>lung des Bebauungsplans geändert werden. Der Bebauungsplan soll entsprechend der Information I0355/15 ergänzt um die „Anlage 2 GMA Ergänzende Stellungnahme vom 17.05.2016" nunmehr weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen gestatten. Da der Stadtratsbeschluss zu Gunsten des Standorts Sandbreite unter einer klaren Verkaufsflächenbeschränkung mit dem Ziel der Denkmalrettung gefasst wurde, jetzt aber weitere Verkaufsfläche nachträglich beantragt werden soll, wäre die Änderung des Flächennutzungsplans insofern vorsehend und würde grundsätzlich die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die ihrerseits möglicherweise nicht erwünscht sind, falls das avisierte Vorhaben doch nicht zur Umsetzung käme. Die Änderung des Flächennutzungsplans für ein Vorhaben welches ein Denkmal retten soll, dessen Vorhaben aber eine größere als die zugestandene Verkaufsfläche erfordert, bedarf zunächst eines Änderungsbeschlusses über den Aufstellungsbeschluss in Bezug auf die erweiterte Verkaufsfläche.</p>	<p>folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gem. § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Aus rechtlicher Sicht kommt es bei einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans auf eine Gleichzeitigkeit der Verfahrensschritte nicht an. Wesentlich für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und beabsichtigt ist.</p>	
1.12		<p><i>(Weiter auf S. 7 der Stellungnahme)</i> Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Zulässigkeit von einem überregionalen Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit zentrenrelevanten Sortimenten in einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Folge, das in unmittelbarer Nähe zu unserem bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb entstehen soll. Gegen die zuvor und jetzt noch nachträglich beantragte Art und das Maß der baulichen Nutzung, wie sie ausweislich durch diesen Entwurf eines überregionalen Einkaufszentrums/Fachmarktzenters in Betracht gezogen werden, erheben wir schwerste Bedenken. Hier ist nicht berücksichtigt worden, dass für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 mit Eingang am 09.09.2014 bereits eine Verkaufsfläche von ca. 3.022 m<sup>2</sup> beantragt wurde.</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Das Baudenkmal Schönebecker Straße 57-66 soll saniert und für großflächigen Einzelhandel nachgenutzt werden, der der Nahversorgung in den südöstlichen Stadtteilen von Magdeburg dient. Es soll kein überregionales Einkaufszentrum entstehen. Der Bauantrag für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 mit Eingang am 09.09.2014 bezog sich ebenfalls auf großflächigen Einzelhandel. Dieser Bauantrag wurde im Dezember 2014 aufgrund fehlender planungsrechtlicher Zulässigkeit abgelehnt. Der Eigentümer des Grundstückes Schönebecker Straße 93-94 hat außerdem im Februar 2014 bzw. am 06.10.2014 (Aktualisierung mit Änderungen) einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neue Mitte Buckau“ für insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gestellt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		<i>(Danach wird nochmals auf den Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ hingewiesen.)</i>	Das betraf ca. 1.600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortiment und ca. 900 m <sup>2</sup> Lebensmitteldiscount sowie eine vorgelagerte Shop-Zone mit ca. 200 m <sup>2</sup> Nutzfläche. Dieses Konzept wurde dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg in der Drucksache DS0415/14 zur Standortentscheidung vorgelegt und abgelehnt.	
1.13		<i>(Auf S. 8 der Stellungnahme)</i> Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist die Fläche, auf der das Vorhaben errichtet werden soll, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Es werden hierzu erhebliche Bedenken angemeldet. Entsprechend der oben benannten Änderung des Einleitungsbeschlusses sollen nunmehr großflächige, zentrenrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.750 m <sup>2</sup> zulässig sein, zuzüglich kleinerer Verkaufs- und Dienstleistungseinheiten auf Basis eines Zusatzschreibens der GMA vom 17.05.2016. Hier wird ausgeführt: 1. Verkaufsflächenbilanz - Die Aussagen der Studien vom Juni bzw. Dezember 2013 sowie der Stellungnahme vom Juni 2015 beziehen sich im Kern auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment. Der geplante Drogeriemarkt, welcher nur Lebensmittel als Randsortiment vorhält, ist in die summarische Betrachtung deshalb nicht einzustellen. Diese Feststellung ist nicht korrekt und konterkariert den Stadtratsbeschluss, der explizit 2.000 m <sup>2</sup> zentrenrelevante Verkaufsfläche und diese nicht explizit für Nahrungs- und Genussmittel für dieses Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren festlegte, der nur aufgrund der im „Magdeburger Märktekonzept“ enthaltenen Öffnungsklausel für den Erhalt von Denkmälern gefasst wurde, sondern auch das GMA-Gutachten aus 2013, das nicht nur explizit eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 2.000 m <sup>2</sup> für dieses Grundstück festsetzte, sondern auf Seite 42 auch wie folgt ausführte: „Be-	Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Kein Beschluss erforderlich. 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. Die vom Einleitungsbeschluss abweichende Größe der Verkaufsfläche wurde durch die GMA in den Stellungnahmen v. 08.06.15 und 17.05.16 berücksichtigt. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.



		<p>zug nehmend auf das Magdeburger Märktekonzept bzw. dessen Teilfortschreibung ist festzuhalten, dass der Planstandort außerhalb eines definierten zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der Denkmalschutz bildet im Märktekonzept eine „Öffnungsklausel“.</p> <p>Hierbei sei jedoch die Frage erlaubt, ob der Erhalt einer denkmalgeschützte „Mauer“ entlang der Schönebecker Straße die Anwendung dieser Klausel rechtfertigt.</p>		
1.14		<p><i>(Weiter auf S. 8 der Stellungnahme)</i></p> <p>Für das ganze Gutachtengebiet stand nach dezidiert Berechnung der GMA im Dezember 2013 maximal eine Verkaufsflächenerhöhung von 2.800 - 3.600 m<sup>2</sup> zur Disposition, so dass der Beschluss der Einleitung des Satzungsverfahrens für das Grundstück Schönebecker Straße/Sandbreite hätte gar nicht mehr durch den Stadtrat am 16.04.2015 beschieden werden dürfen, da der vertragliche Verkaufsflächenzuwachs bereits mit dem Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben Schönebecker Straße 93-94 erschöpft war. Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans und der Beschlussfassung der Änderung des Einleitbeschlusses entsteht durch auf eine nahezu Verdoppelung der bereits beschiedenen zentrenrelevanten Verkaufsfläche eine mehr als erhebliche Benachteiligung unseres Grundstücks, zumal unserem Antrag auf Baugenehmigung bis heute nicht stattgegeben wurde und dieser mit immer wieder fadenscheinig vorgebrachten Argumenten verzögert wird.</p> <p>Ein Kaufkraftabfluss von deutlich mehr als 10 % aufgrund der Prägnanz des neuen Einkaufszentrums/Fachmarktzentrum ist als sicher anzusehen und wird durch ein Gegengutachten noch zu beweisen sein. In Anbetracht der individuell geplanten Ausgestaltung der Bebauung unseres Grundstücks - aufgrund der Integration der Gebäudestruktur</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt:</p> <p>Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist für die Landeshauptstadt Magdeburg beratend tätig.</p> <p>Alle Stellungnahmen der GMA dienen der Entscheidungsfindung des Stadtrates der Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt, da der Verkaufsflächenspielraum im Nahrungs- und Genussmittelsegment durch die Verlagerung des Norma-Marktes aus Alt Salbke nicht überschritten wird (s. Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016).</p> <p>Bezüglich des Vorhabens des Widerspruchsführers wird nochmals darauf hingewiesen, dass innerhalb des Nahversorgungsbereiches Buckau gemäß § 34 BauGB keine Einkaufszentren nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.</p> <p>Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.13), wird diesbezüglich eine Begutachtung erfolgen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO in den Nahversorgungsbereich Buckau - steht allemal zu befürchten, dass die angedachte Bebauung des Wettbewerbsgrundstücks Schönebecker Straße/Sandbreite die Wirkungen eines enteignungsgleichen Eingriffs auf unser Grundstückseigentum ergeben wird. Somit wäre im Rahmen der Abwägung die Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung des weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens aufgrund der anzunehmenden Umverteilung der Kaufkraft aus dem Nahversorgungsbereich mit über 10 % allein schon deswegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und den zugehörigen Gerichtsurteilen grundsätzlich unzulässig und rechtswidrig.		
1.15		Das angedachte Baurecht in Form des Einkaufszentrums/ Fachmarktzentrum Schönebecker Straße/Sandbreite konterkariert auch die von der Landeshauptstadt Magdeburg gewollt getroffenen Regelungen in den Bebauungsplänen Nr. 458-3 und 455-1, mit denen zentrenrelevante Sortimente gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in unmittelbarer Nachbarschaft der in unserem Eigentum stehenden Grundstücke ausgeschlossen werden sollten, um den Nahversorgungsbereich Buckau, Schönebecker Straße, zu schützen. Von entscheidender Bedeutung ist auch, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 455-1 ohne Sachgrund und mit dem Ergebnis ungerechtfertigter Benachteiligung aller anderen dort vorhandenen Grundstückseigentümer für einen Antragsteller aufgespalten werden soll, das in unserem Eigentum stehende Grundstück unverändert durch die Interpretation der Behörde den im Bebauungsplan vorgegebenen Einschränkungen - § 34 BauGB = max. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche - unterworfen bleibt, während für das angedachte Baurecht auf dem Wettbewerbsgrundstück nicht nur die Beschränkungen des Baurechts nach dem Bebauungsplan Nr. 455-1 aufgehoben werden sollen, sondern darüber hinaus aktiv ein	Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Die Aussage bezieht sich auf die einfachen rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ und Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ entsteht für das Grundstück Schönebecker Straße 93-94 innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ kein Planungsschaden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nach § 34 BauGB wird nicht eingeschränkt. Die bestehende Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück des Widerspruchsführers kann im Rahmen des Bestandsschutzes und einer möglichen Erweiterung auf insgesamt 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente weiterhin betrieben werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 entfaltet keine bauplanerische Wirkung auf das Grundstück des Widerspruchsführers. In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen:	Kein Beschluss erforderlich.

		entgegenstehendes Baurecht zu den in Jahren 2008 und 2009 in Kraft getretenen Planungszielen, auf dessen Bestand wir mit dem Ankauf unseres Areals vertraut hatten, geschaffen werden soll.	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft. Die rechtliche Wirkung tritt zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein.	
1.16		<p>Die GMA kommt in Ihrem Schreiben vom 17.05.2016 zu dem Schluss, dass „neben den auf dem SKET-Gelände vorgesehenen Flächen (Edeka, Norma) ist der im Standortumfeld bestehende Netto-Markt an der Schönebecker Straße 94 zu berücksichtigen. Dieser weist heute eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> auf. Um diesem Markt perspektivisch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit im Sinne einer Neupositionierung und Sicherung des Standortes bzw. der Wettbewerbsfähigkeit zuzugestehen, muss eine potenzielle Erweiterungsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> VK ebenfalls in die Gesamtbilanz der Verkaufsflächen im Nahversorgungsbereich Buckau eingestellt werden.“</p> <p>Tatsache ist, dass in der Einzelhandelsbranche zwischenzeitlich für die Gegenwart und Zukunft lediglich Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen von deutlich mehr als 800 m<sup>2</sup> als zeitgemäß angesehen werden. Dieser Ansatz der Lebensmittel Einzelhändler dürfte auch der GMA bekannt sein. Somit widersprechen wir ausdrücklich der Festlegung der GMA für unser Grundstück in Höhe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zumal ihr unser Bauantrag durch die Baubehörde doch zugänglich gemacht wurde.</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt:</p> <p>In der GMA-Stellungnahme vom 17.05.2016 wurde die nach § 34 BauGB zulässige Erweiterung des Standortes Schönebecker Straße 93-94 auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel eines großflächigen Einzelhandelsstandortes am Standort des Widerspruchsführers besteht nicht.</p> <p>Der Stadtrat hat sich am 16.04.15 gegen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück des Bürgers 1 entschieden.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
1.17		<p><i>(Auf S. 10 der Stellungnahme)</i></p> <p>In der Stellungnahme vom 08.06.2015 führt die GMA aus:</p> <p>„Die geplante Ansiedlung von 2.800 - 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde den Verkaufsflächenspielraum nahezu ausschöpfen. Weitere (neue) Anbieter tra-</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:</p>	Kein Beschluss erforderlich.

	<p>gen damit zwangsläufig zur Wettbewerbsverschärfung bei.</p> <p>Auf die Flächenentwicklung des Standortes Netto (Schwarz) hat eine mögliche Vergrößerung des Verkaufsflächenspielraumes um den Discounter am Standort westlich der Schönebecker Straße dahingehend Einfluss, dass dort die Wettbewerbsbedingungen für den innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Anbieter verschärft werden. Planungsrechtlich (weil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) wäre dort nach den Regelungen des Märktekonzeptes eine Verkaufsfächenerweiterung ebenfalls zulässig (und auch planerisch gewünscht). Ob dies am Standort realisiert werden kann und ob die baulichen Gegebenheiten dies zulassen, wird seit mehr als drei Jahren kritisch diskutiert. ...Sofern der Discounter ebenfalls auf dem Areal Schönebecker Straße/Sandbreite realisiert würde, würde nahezu der gesamte Verkaufsflächenzuwachs auf diesem Areal konzentriert. Mit dieser Schwerpunktsetzung würde die ursprünglich die positive Begleitung des Vorhabens tragende Zielsetzung, die Angebote durch einen Vollversorger zu ergänzen, abgelöst von der Leitvorstellung, den Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal zu platzieren. Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handlungsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind."</p> <p>Die angedachte, neue Bebauung des Wettbewerbsgrundstücks mit erhöhter Verkaufsfläche steht damit auch in unauflösbarem Widerspruch zu den sanierungsrechtlichen Planungszielen, wie sie auf Beschluss und Willen des Stadtrats in den Bebauungsplänen Nr. 458-3 und 455-1 Niederschlag gefunden haben. Im Zuge der vorgenannten Abwägung ist von Bedeutung, dass insbesondere die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit der Verlagerung des Norma-Discounters aus Alt Salbke an den Standort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12" wird eine Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsegment von 3150 m<sup>2</sup> (zzgl. 300 m<sup>2</sup> regionale Produkte) erreicht, die innerhalb des von der GMA ermittelten Verkaufsflächenspielraums für den Bereich Südost liegt (Stadtteile Buckau, Fermerleben, Salbke und Westerhüsen).</p> <p>Eine entsprechende Information wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 11.08.2016 zur Kenntnis gegeben (I0355/15).</p> <p>In der vom Widerspruchsführer zitierten Textstelle ist in der Stellungnahme der GMA auch folgender Satz enthalten:</p> <p>„Insofern besteht jetzt mit der Wiedernutzung des SKET-Geländes die Möglichkeit, die Nahversorgung im Stadtteil um das Element des Vollversorgers zu ergänzen.“</p> <p>Entgegen der Auffassung des Widerspruchsführers wird mit den Bebauungsplänen Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ und 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Durch städtebaulich differenzierte Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB erfolgt eine planungsrechtliche Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches. In die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ wird folgende klarstellende Festsetzung aufgenommen: „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft.“ Die Bauabsichten des Widerspruchsführers für den Standort Schönebecker Straße 93-94 wurden dem Stadtrat am 16.04.2015 innerhalb der Drucksache DS0415/14 vorgelegt. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
--	---	---	--

		<p>zahlenmäßige Vergrößerung (Verdoppelung der Verkaufsfläche des Stadtratsbeschlusses) der Verkaufsfläche zu berücksichtigen ist. Dies führt dazu, dass das durch die Bebauungspläne Nr. 455-1 und 458-3 entstandene und durch den Stadtrat entsprechend dem Magdeburger Märktekonzept verabschiedete Baurecht einerseits und das angedachte Baurecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 341-3.1 (gemeint: 458-4.1) andererseits einen Leerstand der Einzelhandelsflächen auf unserem Grundstück erwarten lässt.</p> <p>Der von uns gestellte Bauantrag liegt seit dem 09.09.2014 vor, wurde der GMA und dem Stadtrat unseres Erachtens aber verschwiegen, um den Standort Sandbreite von Seiten der Stadtverwaltung durch die politischen Gremien durchwinken lassen zu können.</p>		
1.18		<p><i>(Auf S. 11 der Stellungnahme)</i></p> <p>Ferner nimmt die GMA in Ihrem Schreiben aus 2015 wie folgt Stellung.</p> <p>In der sich anschließenden Diskussion hat sich nun im Jahr 2015 der Standort südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches durchgesetzt, bei welchem die denkmalschützerischen Belange durch den Beigeordneten ... höher bewertet wurden als die Festsetzungen des Märktekonzeptes. Inwieweit die vorliegende Bewertung des Beigeordneten ... rechtlich Bestand hat, dass Denkmalschutzbelange höherwertig als die Festsetzungen des Märktekonzeptes sind, ist fraglich.</p> <p>Es wird von unserer Seite eine juristische/gerichtliche Prüfung angestrebt. Für unser Unternehmen bitten wir zu prüfen, ob die durch das im Stadtrat angedachte Baurecht von 2.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment auf dem Grundstück Schönebecker Straße/Sandbreite vom 16.04.2015 entstehende Situation dadurch ausgeräumt werden kann, dass dem in unserem Eigen-</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt:</p> <p>Die Berücksichtigung von Denkmalschutzbelangen wurde durch Stadtratsbeschluss Bestandteil des Märktekonzeptes (Ausnahmeregelung).</p> <p>Der Stadtrat hat sich gegen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück des Widerspruchsführers entschieden. Es besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Der Anregung des Widerspruchsführers, auch auf seinem Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) zu schaffen, wird aufgrund des ablehnenden Stadtratsbeschlusses nicht gefolgt. Der Stadtrat folgt der Einschätzung der GMA bezüglich des Verkaufspotentials.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

	<p>tum stehenden Grundstück in Form der Modifizierung des unsererseits laufenden Bauantrags ein Baurecht für die Entstehung eines Einzelhandelsbetriebes mit „nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimenten“ mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zugesprochen werden kann. Dass die Existenz zweier Vollsortimenter nebeneinander auch in anderen, kleineren Stadtteilen Magdeburgs wie Reform funktioniert, wurde in einem Schreiben an den Beigeordneten ... vom 17.08.2016 der Kanzlei L. ... Rechtsanwälte hinreichend belegt. Hier wird dargelegt, dass sogar im kleineren Stadtteil Reform drei Vollsortimenter (REWE, EDEKA, E-CENTER) erfolgreich und langfristig zu Gunsten der Bürger koexistieren können. Im Magdeburger Südosten wäre somit das Denkmal Schönebecker Straße/Sandbreite mit der im Stadtrat bereits beschlossenen Größe mit 2.000 m<sup>2</sup> zentrenrelevantem Sortiment (EDEKA-Vollsortimenter) gerettet und würde die mobile Kunden bedienen und im Nahversorgungsbereich würde ein zweiter Lebensmittelbetrieb mit etwa der gleichen Größe öffnen, für den eher immobilen Kundenkreis, für den dieser näher an der vorhandenen Wohnbebauung gelegen wäre.</p> <p>Abschließend ist auch noch auf die Drucksache DS0403/13 vom 19.09.2013 „Herauslösung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458-1A "Schönebecker Straße 92 - 95c" einzugehen. Es sollte zur Verwirklichung und zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und der Standortsicherung und Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen um den bestehenden SB-Markt an der Schönebecker Straße, der städtebaulich sinnvoll sei, am 05.12.2013 im Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss zu dem vorgenannten Bebauungsplan für unser Grundstück gefasst werden. Die Stärkung des Nahversorgungsbereichs steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Inhalten des „Magdeburger Märktekonzeptes“. Diese Entwicklung kann nur über die Aufstellung eines B-Planes sowie eine</p>	<p>Das beschriebene Verfahren (DS0403/13 für den Bereich „Schönebecker Straße 92-95c“) wurde nach einer kritischen Diskussion in den Fachausschüssen nicht weiterverfolgt.</p> <p>Nachfolgend wurde der Antrag des Widerspruchsführers auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Stadtrat abgelehnt.</p> <p>Damit hat der Stadtrat im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit entschieden. Der Widerspruchsführer wurde von der Entscheidung in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Alle im Vorfeld durch die Verwaltung getroffenen Aussagen standen unter dem Vorbehalt der Entscheidung des Stadtrates.</p>	
--	---	--	--

	<p>nachfolgende Bodenordnung vollzogen werden. Deshalb soll der Teilbereich aus dem B-Plan herausgelöst und als separater B-Plan weiter bearbeitet und zur Rechtskraft gebracht werden entsprechend dem aktuellen städtebaulichen Erfordernis. Das Plangebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben sind.  <i>(auf S. 12 der Stellungnahme)</i>  Die Drucksache wurde durch einen Änderungsbeschluss in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung und Neuvorlage zurückverwiesen. Bis heute ist dieses Verfahren nicht weiter bearbeitet worden und ist daher noch als schwebend wirksam einzuschätzen. Unter anderem wurden auf Basis dieses Verfahrens die Grundstücke durch uns erworben. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die Verwaltung für unser Grundstück mehrfache Bemühungen der Realisierung des verkaufsflächenmäßigen und modernen Ausbaus des Nahversorgungsbereichs Schönebecker Straße 93-94 mit der Einleitung von zwei Aufstellungsverfahren, 1. für einen Bebauungsplan und danach kurz darauf folgend 2. für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unternahm und immer unser Grundstück im Nahversorgungsbereich entsprechend dem „Magdeburger Märktekonzept“ präferierte. jetzt aber nun auf alleiniger Bewertung des Beigeordneten ... auf das Wettbewerbsgrundstück trotz aller Widrigkeiten der Umstände in eine vollkommen entgegengesetzte Richtung marschiert.  Da die Stadt Magdeburg unser Vorhaben ursprünglich immer wieder favorisierte, hat man uns schriftlich in Aussicht gestellt, die für dieses Vorhaben notwendigen, im Eigentum der Landeshauptstadt und der BauBeCon stehenden Arrondierungsflächen erwerben zu können. In Erwartung eines positiven Beschlusses haben wir die Liegenschaft</p>	<p>Auf den Erwerb von Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Magdeburg bzw. des Sanierungsträgers befinden, hat der Widerspruchsführer keinen Anspruch.</p>	
--	--	--	--

		<p>Schönebecker Straße 93-94 bereits erworben und sind im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, zumal dieses Voraussetzung der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist. Insoweit verhindert die Stadt den genannten Bedingungseintritt treuwidrig.</p> <p>Ausdrücklich bitten wir darum, unsere vorgenannten, schriftlich formulierten Bedenken und Anregungen zu Protokoll der Bürgerversammlung zu nehmen, und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen dieses Verfahrens in die Abwägung einfließen zu lassen.</p>		
2.  2.1	<p>Bürger 2 E-Mail vom 02.09.16</p>	<p>Stellungnahme eines Bürgers vom 02.09.2016 unter Bezug auf die Bürgerversammlung</p> <p>Hinweis 1: Süd-Ost erstreckt sich über mehrere Stadtteile. a.) Ich beschwere mich darüber, dass diese Sitzung in Altstadt abgehalten wird und damit Bürger/-innen aufgrund der Erreichbarkeit ausgeschlossen wurden, b.) Mir ist nicht verständlich, dass kein anderer Veranstaltungsort in dem Bereich gefunden werden konnte. Das Volksbad Buckau verfügt über einen Saal, der in diesem Zeitraum frei gewesen ist. Die Kosten belaufen sich auf rd. 80 €. Der Salbker Wasserturm beherbergt einen sehr großen Raum. Alle Info-Abende zum Projekt haben im Gemeinderaum St. Norbert stattgefunden, Im Bürgerhaus Alt Salbke ist ein Saal verfügbar, in Buckau befinden sich mehrere Schulen, die auch als Wahl-Lokale genutzt werden und ausreichend Raum bieten, um nur einige Optionen zu nennen. Es waren in 7 Reihen 5 Stühle also 35 Stühle aufgebaut worden. Anwesend waren ca. 30 Personen. Sie erklärten, dass kein ausreichend großer Raum verfügbar gewesen sei, weil Sie mit großer Bürger-</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt: Kein Beschluss erforderlich. Die vorgebrachte Kritik am Veranstaltungsort wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Stadtverwaltung liegt der IBA-Shop als Veranstaltungsort für die Bürgerbeteiligung zentral und gut erreichbar und bietet ausreichend Raum für öffentliche Veranstaltungen. Der Vorhabenträger hat selbst bereits zwei Informationsveranstaltungen in Buckau durchgeführt. Die Kritik am Veranstaltungsort ist rechtlich unerheblich und betrifft nicht den Inhalt der Planung.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>



		beteiligung rechneten. Herr L. ergänzte, dass die Informationsabende bereits in Buckau stattgefunden hätten.		
2.2		<p>Hinweis 2: Es wurde ausschließlich der aktuelle Flächennutzungsplan gezeigt und erläutert, dass dieser geändert werden müsse und dann anders farbige Flächen im Plan erscheinen würden. Ich merke an, dass diese Erklärung verkürzt und nicht sachgerecht ist, weil dem Bürger damit die Änderung willkürlich und beliebig erscheint und das Prinzip des Planungsinstruments verborgen bleibt. In diesem Fall soll großflächiger, zentrenrelevanter Handel ausgewiesen werden, welcher gewisse Konflikte birgt (die man hätte ebenfalls ausführen können, um ein Bild zu vermitteln). Die laienhaft, baurechtlich bewanderten Bürger/-innen wären anders angesprochen und möglicherweise zu einer anderen Betrachtung gekommen, um den kritischen Diskurs, den Zweck der Beteiligung, zu fördern, zumal in erheblichem Maße Versorgungsbereiche neu definiert werden sollen. Mündlich wurde durch Herrn K. vorgetragen, dass der gesamte Bereich zwischen Schönebecker Straße und der Karl-Schmidt-Straße Sondergebiet Handel werden und die Farbe der Fläche dann einfach anders erscheinen würde. a.) Es solle zur Vermeidung weiterer Agglomerationen im Rahmen der Änderung des Vorhabenplans und mithin des städtebaulichen Vertrags ohne Stadtratsbeteiligung nur der Bereich der Denkmäler, ohne Park- und Grünflächen oder Regenwasserrückhaltungen (um einer späteren Bebauung nicht Tür und Tor zu öffnen), geändert werden, insbesondere sind die ausgewiesenen Grünflächen als solche darzustellen. Die Darstellung des Magdeburger FNP erlaubt dies. Herr K. erklärt, dass dies aufgrund der Tiefenschärfe des Plans nicht möglich sei. Die Stellplätze und andere dienende Anlagen würden mit ausgewiesen</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im August 2016 gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig, noch vor dem Einleitungsbeschluss der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Februar 2017). Bei derartigen frühen Veranstaltungen ist der Fokus zu legen auf möglichst grobmaschige Informationen zu den Entwicklungszielen im Plangebiet, damit Anregungen bzw. Bedenken aus der Öffentlichkeit in einen ersten Planentwurf mit berücksichtigt werden können. Damit ist diese erste Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erloschen; im Rahmen der öffentlichen Auslegung (nächster Verfahrensschritt nach BauGB) wird der Planentwurf wiederum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, so dass jeder Bürger wiederum Anregungen, Bedenken und Hinweise abgeben kann, welche im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese soll im Rahmen der Änderung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt werden, als Voraussetzung für die weitere Bauleitplanung.</p> <p>Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich im Gegensatz zum Bebauungsplan um generalisierte Darstellungen, da die beiden Bauleitpläne auf unterschiedlicher Maßstabebene fungieren. Somit können die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht identisch bzw. parzellenscharf im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Gemäß § 5 (1) BauGB stellt der Flächennutzungsplan die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen dar. Dementsprechend wird in der 25. Änderung weder Parkplatz noch Grünzug separat dargestellt. Ist jedoch der Grünzug gesamtstädtisch bedeutsam, kann von der vorgenannten Regel abgesehen und der Grünzug dargestellt werden. Dieser wird dann zur besseren Kenntlichmachung ggf. überzeichnet dargestellt. Ob es sich bei dem vorhandenen Grünzug um einen gesamtstädtisch bedeutsamen</p>	Kein Beschluss erforderlich

		<p>werden müssen. Im Anschluss an den Abend erklärte mir Herr K., dass es doch möglich sei, Bereiche anders darzustellen - z.B. den Grünzug. Dennoch gebe es für einen zu erarbeitenden Bebauungsplan einen Interpretationsspielraum, ein scharfer Linienzug sei daher keine 1:1 zu übernehmende Grenze.</p>	<p>Grünzug handelt, wird im weiteren Verfahren zu überprüfen sein.</p>	
2.3		<p>Hinweis 3: Vorgestellt wird der Bebauungsplan. Ausgeführt wird die Verkaufsfläche: Edeka-Markt von 2350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Drogeriemarkt 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Norma-Markt 800 m<sup>2</sup> mithin 3750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zudem wird vorgetragen, dass ein Bäcker, ein Fleischer, ein Blumenladen, ein Schuster und weitere Shops mit zusammen ca. 300 m<sup>2</sup> angesiedelt werden sollen.</p> <p>a.) Ich stelle fest, dass der Stadtrat 2000 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Einzelhandel zugebilligt hat. Hier und heute wird in etwa die doppelte Verkaufsfläche vorgestellt. Ich frage daher, ob es formal korrekt sei, dass ein Vorhaben vorgestellt würde, welches nicht durch einen Ratsbeschluss gedeckt sei - oder anders herum, ob nicht ein Vorhaben vorgestellt werden müsse, welches dem Ratsbeschluss entspreche und stelle die Legitimation der Beteiligungsveranstaltung grundsätzlich in Frage.</p> <p>b.) Ich verweise auf die Versammlungen im Kiez-Bistro bei Stadtrat G., in welchen der Investor vor ausgewählten Bürgern und Händlern/Dienstleistern explizit aus dem Bereich Engpass und rund um den Thiemplatz für das Vorhaben warb und die Ausführungen von Herrn L., dass man bereits einen Blumenladen und einen Schuster (meine Anmerkung: D. aus dem Engpass) eingeplant habe und sich eine Post wünsche, sich dies aber noch schwierig gestalte. Ich befürchte, dass der Engpass und der Bereich rund um den Thiemplatz verwaisen, min-</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits im parallel zur 25. Änderung abhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt abgewogen: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt:</p> <p>a) Mit der schriftlichen Information I0355/15 im Vorfeld der Bürgerversammlung wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr über das aktuelle Planungskonzept des Vorhabenträgers und die Abweichung vom Einleitungsbeschluss informiert. Die Entscheidung über eine Änderung des Planungsziels wird der Stadtrat im Zusammenhang mit der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (Zwischenabwägung) treffen. Den Bedenken zur Vorstellung des aktuellen Planungskonzeptes des Vorhabenträgers im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht gefolgt.</p> <p>b) Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels- Ansiedlung am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>destens aber leiden würde.</p> <p>c.) Ich stelle fest, dass mit dem angekündigten Wegzug des NORMA-Markts eine Versorgungslücke entsteht - anders als bei üblichen Verlagerungen in unmittelbarer Nachbarschaft -, die, so wird es ja ausgeführt, nicht neu besetzt wird. Die Bevölkerung muss dann zwangsläufig eine Versorgung in deutlich größerer, nicht mehr fußläufiger Entfernung ansteuern (+ rd. 1 Km). Ist es richtig zu verstehen, dass die Verwaltung diese Versorgungslücke billigend in Kauf nimmt und in einer Versammlung, insbesondere auch in dem betroffenen Bereich, dies den Bürgern nicht erläutert.</p> <p>Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das geplante SB-Warenhaus (mit E-Center) den Lauf im Bereich Thiemplatz/Engpass wohl nicht stärkt. Da sich die bisherigen Wegebeziehungen (der Lauf) dann grundsätzlich verändern werden (mit dem Auto wird auch aufgrund zu weniger Parkplätze an den Geschäften vorbeigefahren, Fußgänger und Radfahrer nutzen zu einem großen Teil die Karl-Schmidt-Straße), werden die Händler im Bereich Engpass und Thiemplatz - trotz bestehendem NETTO-Markt - definitiv existenziell bedroht, zumal es Angebotsdoppelungen dann gibt.</p> <p>Es ist kaum von der Hand zu weisen, dass der NETTO-Markt nicht nur unerheblich leiden wird. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, wie schwierig es ist ein Geschäft dauerhaft im Bereich Thiemplatz/Engpass zu etablieren. Wenn der netto-Markt aufgrund der massiven Konkurrenz-Situation schließt und dieser Lauf auch noch versiegt, sind die benachbarten Händler existenziell bedroht.</p>	<p>c) Der Norma-Filialstandort Alt Salbke 96 steht aus der Sicht des Betreibers schon länger zur Disposition. Angeführt werden u.a. folgende Gründe: schlechte Lage und Erreichbarkeit einschließlich der engen Hofzufahrt und der Lage im Hof, sehr komplizierte Ausfahrtsituation insbesondere in Richtung Süden, viel zu kleine Verkaufsfläche ohne Möglichkeit zur Erweiterung. Mit einer Nachvermietung des Objektes an einen Lebensmittelanbieter kann aufgrund der Standortgegebenheiten nicht gerechnet werden. Die Versorgung im Einzugsbereich wird durch den Lidl-Markt Alt Salbke 49 gesichert, der modernisiert wurde.</p> <p>Eine separate Bürgerinformationsveranstaltung wird nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Der Vorhabenträger plant kein SB-Warenhaus, sondern einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment (neben einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt). Die beabsichtigte Verkaufsfläche von 2.350 m<sup>2</sup> Vollsortiment für den Lebensmittelmarkt resultiert aus der konkreten Vorhabenplanung und der zusätzlichen Zielstellung, einen „Marktplatz für regionale Produkte“ zu integrieren.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich einer Konkurrenzsituation für den NETTO-Markt und zu möglichen Folgen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt. Da der Kaufkraftabfluss aus den bestehenden Nahversorgungsbereichen bisher nur im Hinblick auf eine Kaufland-Ansiedlung untersucht wurde (GMA-Gutachten vom 11.12.2013), wird diesbezüglich eine erneute Begutachtung erfolgen. In der Bürgerversammlung gab es darüber hinaus auch positive Meinungsäußerungen zum neuen Einzelhandelsstandort.</p>	
2.4		<p>Abschließend trage ich vor, dass ich eine neue, korrekte Öffentlichkeitsbeteiligung wünsche, sofern das Vorhaben aufgrund dieser oder anderer Vorträge nicht weiter verfolgt wird oder Sie zu dem Ergebnis kommen, dass die Versammlung trotz anderer Beschlusslage rechtens war.</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 26.01.2017 zur DS0443/16) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt:</p> <p>Die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung findet mit der öffentli-</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			chen Auslegung des Planentwurfs statt. Diese wird ortsüblich bekannt gemacht. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich.	
3.	Weitere Bürger	In der Bürgerversammlung gab es weitere Meinungsäußerungen zum neuen Einzelhandelsstandort. Unter anderem wurde der Standort befürwortet, da er von Buckau aus in 5 bis 10 Minuten mit dem Fahrrad und durch die vorhandene Straßenbahnlinie gut zu erreichen sei. Ein Bewohner des Wohngebietes Wasserwerk Buckau begrüßte die Ansiedlung eines Vollversorgers und eines Norma-Marktes am Standort ebenfalls. Eine Bürgerin erklärte, dass sie bisher zu einem Vollversorger im Bördepark fährt.	Die Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich