

Anlage 1.2**Teil II:****Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 17.03.2017 bis 18.04.2017 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen von Bürgern ein:

lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Bürger 1 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 . Die folgenden Stellungnahmen zu dem B-Plan, welcher der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel anhängig ist, werden gleichlautend für die 25. Änderung erhoben.		
1.1		1. Bauplanungsrechtliche Situation am Standort Schönebecker Straße 93/94 und Vorgeschichte Unser Mandant hat die Grundstücke im Vertrauen auf den Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“, das Märktekonzept der Stadt Magdeburg und den vielfachen Zusagen der Stadt Magdeburg für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels an diesem Standort erworben. Für den Bereich 1 des Bebauungsplans „458-3 Östlich Schönebecker Straße“ ist „uneingeschränkter Einzelhandel“ zulässig. Dieser Bebauungsplan stammt vom November 2008; er ist das Ergebnis der Entscheidung, die Aussagen aus dem Märktekonzept der GMA aus dem Gutachten von 2007 bauplanungsrechtlich umzusetzen. Die Stadt Magdeburg hat unserem Mandanten auch die Einleitung eines vorhabenbezogenen 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	Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Rechtsanspruch auf Baugenehmigung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Standort Schönebecker Straße 93/94 ("bindender Anspruch auf Bebauung") besteht nicht. Das dort geplante Vorhaben ist aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 800 m ² 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.	Kein Beschluss erforderlich

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Betracht kommt. In dem Besprechungsprotokoll vom 22.01.2014, verfasst von Frau MackKay heißt es u.a.: „(...) Die Beratung soll dazu dienen, das weitere Verfahren abzustimmen. (...) Frau Schäferhenrich empfiehlt dem Investor einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. (...) Es wird abschließend vereinbart, dass Herr Osterland einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt. (...)“</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>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>	<p>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>	
1.2		<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</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 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt:</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>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 umweltbezogene Informationen. Diese hätten in der Offenlagebekanntmachung aufgeführt werden müssen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</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>	
1.3		<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>Diese Stellungnahme ist nicht flächennutzungsplanrelevant. Eine Abwägung erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</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</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>„(...) 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.</p> <p>Weiter heißt es in dieser Beschlussvorlage:</p> <p>„(...) 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. (...) 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 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</p>	<p>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 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>	

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>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>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 Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</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>	
3.4		<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 allgemei-</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 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</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>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>nen Wohngebiet (WA). Die Richtigkeit dieser Auffassung unterstellt, schafft die Stadt Magdeburg mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ genau dieses „Sich-Einfügen“ eines großflächigen Einzelhandels am Standort Schönebecker Straße 93/94.</p> <p>Für die Frage des „Sich Einfügens“ eines größeren Einzelhandelsbetriebes soll es nach Auffassung von Battis/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>„(...) 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. (...)“</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</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>	

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		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.		
3.5		<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 „Anregungen und Hinweise grundsätzlicher Art gegen das Vorhaben generell am vorgesehenen Standort oder die festgesetzte Größe der Verkaufsflächen“.</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 Einwände, die sich grundsätzlich gegen das Vorhaben wenden, nicht abwägungsrelevant sind, ist rechtsfehlerhaft.</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 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</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 vorhaben-</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			bezogenen Bebauungsplans die für den vorliegenden Standort sprechenden Belange umfassend dargelegt.	
1.6		<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 Lärmbeeinträchtigungen offensichtlich ausscheiden. Jedoch muss die Prognose hinreichend aussagekräftig sein, um die konkrete Planungssituation abwägungsgerecht beurteilen zu können (vgl. VGH München, Urteil vom 27.04.2016, -9 N 13.1408). Im vorliegenden Fall sollen mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 265 Stellplätzen errichtet werden. Da sich in der näheren Umgebung maßgebliche Immissionsorte befinden, wäre es zwingend erforderlich gewesen, ein Lärmgutachten einzuholen. Ein solches Lärmgutachten wurde bisher - soweit ersichtlich - nicht eingeholt. Der Bebauungsplan leidet auch deshalb an einem beachtlichen Mangel bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials.</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 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Lärmbeeinträchtigungen von Wohnnutzung durch die Andienung und den Parkplatz werden nicht erwartet, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung befindet, bzw. die nördlich angrenzende Wohnnutzung durch die geplante Grünfläche nördlich des Parkplatzes und den Knochenpark ausreichend abgeschirmt ist. Das Verkehrskonzept sieht vor, dass die Anlieferung ausschließlich über die Sandbreite durch die vorhandenen Gewerbegebiete erfolgt. Ansonsten ist zur Zeit keine Beeinträchtigung von schützenswerten Nutzungen zu erkennen, die die Untersuchung von zu erwartenden Schallimmissionen erforderlich machen. Der interne Schallschutzkonflikt, auf den die Untere Immissionsschutzbehörde hingewiesen hat, besteht nicht mehr, da keine Nutzung mehr für Wohngruppen mit Tages- und Nachtpflege vorgesehen ist.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
1.7		<p>4. Märktekonzept und Landesplanung Die Stadt Magdeburg hat durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) ein „Magdeburger Märktekonzept“ entwickelt. In der Fassung von Dezember 2007 „Fortschreibung der Steuerungsgrundlage für die Wirtschaftsgruppe Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung baurechtlicher Veränderungen“ werden in Kapitel IV, 2, Ziffer 2.1 auf der Seite 54 die planerischen Leitvorstellungen der Stadt aus den Untersuchungen der GMA artikuliert.</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Hinweis auf das Märktekonzept und das GMA-Gutachten vom Dezember 2013 wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Standort</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Dort heißt es u. a.:</p> <p>„(...)“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion- und nutzungen des Gesamtstandortes - Abgestufte Versorgung im Stadtgebiet mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“ - (•••), - Sicherung und Entwicklung der dezentral organisierten Nahversorgung in den Stadtzentren und Nahversorgungsgebieten mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilien Teil der Bevölkerung zu sichern <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, Fermersleben, Salbke) hat die Stadt eine weitere Nahversorgungsanalyse bei der GMA beauftragt, die in der Fassung Dezember 2013 vorliegt. In dieser Analyse wird explizit auch der Standort Schönebecker Straße 94 untersucht. Dazu wird positiv festgehalten, dass es sich bei dem Standort um eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit einschließlich des ÖPNV handelt. Hervorgehoben wird auch, dass in diesem Bereich ein Vollversorger noch fehlt.</p> <p>Auf Seite 57 heißt es dort:</p> <p>„(...) Der Standort „Schönebecker Straße 94“ liegt innerhalb eines definierten Zentralen Versorgungsbereiches und damit in einem planerisch „gewollten“ Standortbereich. (...)“</p>	<p>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. 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 Landes-</p>	

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>Zum Standort Schönebecker Straße 57-66/ Sandbreite 12 heißt es dort: „(...) Der Standort Schönebecker Straße / Sandbreite liegt außer halb eines definierten Zentralen Versorgungsbereichs, ist aber siedlungsstrukturell weitgehend integriert, aber doch abseits der Bevölkerungsschwerpunkte. (...)“</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 Fachmarktzentrum in Magdeburg, Schönebecker Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNW' der Stadt + Handel Beckmann und Föh rer Stadtplaner PartGmbH vom)3.03.2017 vor, die wir als Anlage überreichen.</p> <p>Die zentralen Aussagen dieses Gutachtens sind: 1. Das Planvorhaben entspricht weder den wesentlichen Zielsetzungen des (weiterhin gültigen) Magdeburger Märktekon-</p>	<p>hauptstadt ist sich dieser negativen Auswirkungen bewusst. Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote deutlich aufgewertet. Negative Wettbewerbswirkungen können durch positive Einwohnerentwicklung zum Teil relativiert (Seit 2013 9-10 % Einwohnerzuwachs) werden. Die Landeshauptstadt geht deshalb davon aus, dass die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereiches, insbesondere bei einer Betrachtung mit dem Vorhaben als Funktionseinheit, nicht gefährdet ist.</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 Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</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 Ge-</p>	

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>zepts, noch den landesplanerischen Zielstellungen aus dem LEP S-A 2010.</p> <p>2. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche sind bei Umsetzung des Planvorhabens zu erwarten.</p> <p>3. Aufgrund der negativen Auswirkungen kommt der gewählte Standort nur bei Reduzierung des Verkaufsflächenpotenzials in Betracht.</p> <p>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> <p>Im Kern bestätigt diese Analyse die „Bauchschmerzen“ der GMA aus ihrer Stellungnahme vom 17.05.2016.</p>	<p>bäude ergänzt.</p> <p>Die Landeshauptstadt hat ergänzend zu den bereits vorhandenen Gutachten eine Wirkungsanalyse 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>	
1.8		<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 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</p>	<p>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadtratssitzung vom 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</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,</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>BVerwG, Urteil vom 17.12.2009, -4 C 2/08). Nach der Aussage der GMA ist eine fußläufige Erreichbarkeit hier nur „in gewissem Umfang“ gegeben. Dabei ist die Formulierung „in gewissem Umfang“, angesichts der isolierten Lage des Standortes zum bevölkerungsreichsten Stadtteil im Einzugsgebiet, Buckau, recht euphemistisch. Nach Z48 (3) dürfen Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Bisher ist der Nachweis nicht erbracht worden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von Z48 Nr. 3 des LEP 2010 nicht gefährdet wird.</p> <p>Die von der GMA im Dezember 2013 erstellte Nahversorgungsanalyse enthält auf Seite 56 folgende Aussage: „(...) Berücksichtigt man die bestehende Vorschädigung der Zentralen Versorgungsbereiche aufgrund der teilweise mangelnden Leistungsfähigkeit der vorhandenen „Magnetbetriebe“, die maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs haben, dann ist eine Ansiedlung des Anbietern Kaufland zwar rechnerisch verträglich, aber unter städtebaulichen Gesichtspunkten zum Teil kritisch zu bewerten. (...)“ Die Ausführungen belegen, dass die Ansiedlung eines weiteren Marktes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgrund der bestehenden Situation städtebaulich kritisch ist. Diese Aussage wird in der Stellungnahme der GMA vom 08.06.2015 bestätigt. Danach würde die geplante Ansiedlung von 2.800 - 3.000 m² Verkaufsfläche den Verkaufsflächenspielraum nahezu vollständig ausschöpfen. Weitere neue Anbieter trügen damit zwangsläufig zur Wettbewerbsverschärfung bei. Der Bebauungsplan würde nahezu den gesamten zulässigen Verkaufsflächenzuwachs konzentrieren.</p>	<p>über Abweichungen vom Märktekonzept zu entscheiden. Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können. Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal. Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Torsituation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg). Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine 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>	

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>In dem Plangebiet würde ein Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal platziert. Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind.</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>„Aus Sicht der GMA bewegt sich dies noch in einem überschaubaren Rahmen.“</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>		

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<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 vollständig ungeklärt, wie die Frage der Nachnutzung an dem alten Standort rechtlich gesichert werden soll. Auf der Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigung kann sich an dem Standort ohne weiteres ein neuer Anbieter ansiedeln. Es müsste insoweit rechtlich abgesichert werden, dass sich kein neuer Nutzer ansiedelt. Das Baurecht müsste an dem Standort dahingehend geändert werden, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig ist.</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). Ausgehend von diesen Maßstäben an Marktverträglichkeits-</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 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>	

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>gutachten 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>		
1.9		<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>Eine Abwägung dieser Stellungnahme erfolgte hierzu im parallel zur 25. Änderung anhängigen B-Planverfahren im Rahmen der Zwischenabwägung (Stadttratsitzung vom 14.09.2017 zur DS0336/17) wie folgt:</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</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>	Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<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>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 wurden die Erfordernisse einer planungsrechtlichen Absicherung zur Verhinderung einer Nachnutzung des Norma- Marktes in Alt-Salbke untersucht.</p>	