

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0566/17	Datum 08.12.2017
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	06.03.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	20.03.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	22.03.2018	öffentlich	Vorhaltsbeschluss
Stadtrat	05.04.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 63, Amt 66, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen des 2. Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 "Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

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

2.1 Bürger 1, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr.1.1):

a) Stellungnahme: Mit großer Sorge verfolgen wir das oben genannte Bauleitplanverfahren, dass die Ansiedlung u.a. eines Edeka-Marktes und eines Discounters am Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 im Stadtteil Buckau ermöglichen soll. Die Rewe Group betreibt in unmittelbarer Nähe einen Rewe-Supermarkt, Hopfenbreite 63 und einen Penny-Lebensmitteldiscounter, Arnold-Zweig-Straße 4 und bietet dort innerhalb der im Magdeburger

Märktekonzept räumlich definierten Nahversorgungsbereiche ein qualitativvolles Nahversorgungsangebot für die Bürger des Stadtteils.

Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg haben sich in der Vergangenheit stets zum Erhalt und zur Sicherung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche bekannt. Die genannten Märkte übernehmen diesbezüglich eine wichtige Funktion als Frequenzbringer und Baustein im Grundgerüst für das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Durch das geplante Vorhaben auf dem ehem. SKET-Areal würde diese Funktion jedoch empfindlich gestört werden, da die dort geplanten Märkte massiv Kaufkraft aus den umliegenden Zentren umlenken würden.

Die damit verbundene Gefahr, langfristig einen nachhaltigen Schaden für die Struktur der zentralen Versorgungsbereiche zu verursachen, darf nicht unterschätzt werden. Angesichts der in der aktuellen Öffentlichkeitsbeteiligung erstmalig vorgelegten Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.07.2017 dargestellten, zu erwartenden Umsatzverluste wäre die wirtschaftliche Tragfähigkeit unserer Märkte in den zentralen Versorgungsbereichen mittel- bis langfristig stark gefährdet und eine Angebotsreduzierung unvermeidbar. Dieser zu erwartende Verdrängungswettbewerb bringt weder Vorteile für die Stadt (geringere Steuereinnahmen, Verlust von Arbeitsplätzen), noch für den Kunden (schlechterer Service etc.), noch Vorteile für den Handel in den zentralen Versorgungsbereichen (Rückgang von Kundenfrequenzen, Umsatzrückgang, Leerstände). Vor allem jedoch sehen wir angesichts der neu veröffentlichten Ergebnisse des GMA-Gutachtens einen deutlichen Verstoß gegen die landesplanerische Zielsetzung Z 48-3 des LEP Sachsen-Anhalt: Durch die ermittelten Umsatzumverteilungen sind erhebliche städtebauliche Folgewirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen anzunehmen. Dies ist durch die Abwägung mit der rein kommunalen Zielsetzung zum Erhalt einer denkmalgeschützten Fassade unseres Erachtens nicht zu rechtfertigen.

Wir bitten daher insbesondere im Namen unserer Mitarbeiter und Kunden vor Ort darum, unsere Bedenken zum in rede stehenden Vorhaben zu berücksichtigen und eine stadtverträgliche Lösung zum Erhalt des Baudenkmals anzustreben.

b) Abwägung: Es wird eine Gefährdung der konkurrierenden Standorte REWE Supermarkt Hopfenbreite 63 und Penny Lebensmittel Discounter Arnold-Zweig-Straße 4 befürchtet. Die bereits vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.07.2017 untersucht allerdings beide Standorte in ausreichender Weise.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Gutachten keinen Hinweis darauf gibt, dass strukturprägende Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen aus dem Wettbewerb ausscheiden. So sind auf Seite 19 Tabelle 3 beide Standorte als strukturprägende Wettbewerber in Zone II angeführt.

Die konkreten Umsatzumverteilungen auf den Standort "Leipziger Straße" mit den Sortimenten Lebensmittel im Nahversorgungsbereich werden auf Seite 28 Tabelle 7 ermittelt und angeführt. Sie betragen 13-14 %. Die Auswirkungen auf den Versorgungsbereich bewertet die vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.07.2017 ebenfalls. Auf Seite 28 heißt es, dass keine vorhabenbedingten städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und oder Nahversorgungsstrukturen in Magdeburg zu erwarten seien. Auch hier wird der Lebensmittelmarkt REWE an der Hopfenbreite ausdrücklich angesprochen. Seite 19 Fußnote 13 weist zur weiteren Begründung auf die für diesen Standort beschlossene deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche hin und ein diesbezüglich erschließbares Kundenpotenzial für beide unterschiedlichen Wettbewerber Edeka und REWE.

Auf Seite 27 unten führt die vorliegende Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.07.2017 ausdrücklich aus, dass mit Ausnahme des Netto-Marktes an der Schönebecker Straße alle anderen integrierten Lagen im Einzugsgebiet durch die dort integrierten leistungsfähigen Wettbewerber als stabil einzuordnen sind. Die gleiche Aussage trifft GMA auf Seite 29 hinsichtlich der raumordnungsrechtlichen Beurteilung und lehnt eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben ab. Hinzuzufügen ist, dass in der Zone II kürzlich drei Lebensmittelmärkte geschlossen wurden, nämlich NP Hopfenplatz, NP Lion-Feuchtwanger-Straße und ALDI Leipziger Chaussee, deren frei gewordene Umsatzpotenziale aufgrund der räumlichen Nähe größtenteils dem REWE-Standort Hopfenbreite zufließen. Gemäß der landesplanerischen Feststellung vom 20.11.2017 ist das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Das gilt auch für den Pkt. Z 48 Nr.3 LEP Sachsen-

Anhalt.

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

Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangem Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können. Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

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

Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt. Die Intentionen für die Entscheidung zu diesem Standort gehen daher weit über den Erhalt einer denkmalgeschützten Fassade hinaus.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Bürger 2, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.1):

a) Stellungnahme: Erwartungsgemäß sind Sie keinem Einwand unseres Mandanten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefolgt. Insoweit hat der Bebauungsplanentwurf 458-4.1 keine Änderung erfahren. Die mit der Stellungnahme vom 16.03.2017 erhobenen Einwendungen bleiben deshalb vollständig aufrechterhalten.

b) Abwägung: In den politischen Gremien wurden die mit Stellungnahme vom 16.03.2017 erhobenen Einwendungen in der Druckvorlage DS0443/17 in die Abwägung mit einbezogen und ausführlich behandelt. (Zwischenabwägung Teil I, lfd. Nr. 3.1).

In Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf geändert. Dies betraf im Wesentlichen die Festsetzung zu der privaten Grünfläche sowie die Festsetzung der geplanten Nutzung in den Obergeschossen (soziale Zwecke). Ein weiterer Grund für die erneute Auslegung war das überarbeitete Gutachten (Auswirkungsanalyse der GMA, Stand: 07.07.2017).

Die gefassten Einzelbeschlüsse Nr. 2.6 – 2.13 der Zwischenabwägung aus der o.g. Drucksache DS0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wurden überprüft. Da in Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planungen führen, gilt die Abwägung zu den o.g. Einzelbeschlüssen weiter.

Beschluss 2.2: Die gefassten Einzelbeschlüsse Nr. 2.6 – 2.13 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 werden beibehalten. Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

2.3 Fortsetzung Bürger 2, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.2):

a) Stellungnahme: Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung hat zum Ziel, der Öffentlichkeit die allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung darzulegen. Dabei sind regelmäßig die Grundzüge der Planung vorzustellen um sie sodann nach der Beteiligung mit Hilfe der erfolgten Einwendungen und Stellungnahmen zu präzisieren. Fehlerhaft ist es daher, eine Planung

vorzustellen, die einen solchen Konkretisierungsgrad erreicht hat, dass eine Diskussion über die allgemeinen Ziele ausgeschlossen ist (Reidt in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Auflage, Rn. 457). Sie stellen hier eine Planung vor, die Sie von vornherein nicht mehr in Frage stellen lassen wollen.

Tatsächlich geht es also nicht mehr um eine ausgewogene Bauleitplanung, sondern ausschließlich um die Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandel nur und aus schließlich an diesem Ort, zu Gunsten eines einzelnen Investors und gegen alle Widerstände.

Dies wird insbesondere offenbar in der eindimensionalen Behandlung der erfolgten Einwendungen und Bedenken. Das einzige, recht schwache Argument für diesen Standort besteht in dem Willen, eine Fassade als Denkmal zu erhalten und der nicht belegten Behauptung, eine andere Nutzungsart käme hierfür nicht in Betracht.

Hat die Stadt Magdeburg dies denn überhaupt untersucht? Hätte sie nicht für diesen Fall ein Interessenbekundungsverfahren durchführen müssen, wo sie doch selber eingesteht, dass der Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt und sich gerade deshalb ein großflächiger Einzelhandel an diesem Standort nicht anbietet oder eben nur anbietet, wenn gesichert feststeht, dass andere Nutzungsarten nicht in Betracht kommen?

b) Abwägung: Das Gesetz stellt keinerlei Anforderungen an die Konkretisierung der Planung im Stadium der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus wurden im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss in der Drucksache DS0415/14 für die Entscheidung des Stadtrates am 16.04.2015 drei Standorte und Vorhaben in einer tabellarischen Übersicht hinsichtlich folgender Inhalte differenziert:

Vorhabenträger, Eigentum, derzeitige Nutzung, geplantes Vorhaben, Lage (bezogen auf die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches Buckau), Übereinstimmung mit dem Märktekonzept, Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan, Bezug zu den einfachen Bebauungsplänen Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ bzw. Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels sowie Aussagen zur Erschließungssituation. Es gab also im Vorfeld der Aufstellung verschiedene Entscheidungskriterien.

Der Stadtrat hatte im Rahmen der Abwägung zum Einleitungsbeschluss und im Rahmen seiner Planungshoheit der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Schönebecker Straße Vorrang eingeräumt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, der mit einem konkreten Bauvorhaben gekoppelt ist.

Dies hat er insbesondere auch deshalb, weil sich seit Aufgabe der letzten industriellen Nutzung nach der Wende keine Interessenten für eine Nachnutzung gefunden haben und damit die stadtbildprägende und denkmalgeschützte ehemalige Kranhalle dem endgültigen Verfall preisgegeben war.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.4 Fortsetzung Bürger 2, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.3):

a) Stellungnahme: Der Bebauungsplan leidet an erheblichen Abwägungsdefiziten, die durch eine Vorfestlegung - aus welchen Gründen auch immer - entstanden sind. Auffällig ist ferner, dass auf die vielfältigen Einwendungen unseres Mandanten oder der Träger öffentlicher Belange gar nicht eingegangen wird. Es erfolgt

keine Stellungnahme zu dem Einwand, dass der Bebauungsplan sein eigentliches Ziel nicht erreichen kann. Ebenso verhält es sich mit der angeblich unmöglichen Nachnutzung des Standortes Alt-Salbke. Mit reinen Mutmaßungen wird ausgeschlossen, dass sich dort ein Nachnutzer finden lässt. Was, wenn doch? Wenn Norma dort jahrelang wirtschaftlich erfolgreich tätig sein konnte, wird dies auch einem anderen Anbieter trotz der schlechten Lage gelingen.

b) Abwägung: Der Hinweis zielt darauf ab, dass nach Realisierung des großflächigen Einzelhandels im Planungsgebiet auch eine Baugenehmigung auf dem Grundstück Schönebecker Straße 93/94 gemäß § 34 Abs. 1 BauGB für großflächigen Einzelhandel zu erteilen ist. (Auszug aus der entsprechenden Stellungnahme:.. *weil es sich bei dem Bebauungsplan „458-3 Östlich Schönebecker Straße“ Bereich 1 um einen einfachen Bebauungsplan handelt, 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.

.....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.)

Neben der Großflächigkeit des Vorhabens gibt es noch weitere Gründe, die den Planbedarf auf dem Grundstück Schönebecker Straße 93-94 begründet haben, u.a. die verkehrliche Erschließung sowie die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen. Unter Hinweis auf das sich daraus ergebende Planerfordernis wurde für das Vorhaben bereits ein negativer Bauvorbescheid vom 30.04.2013 erteilt sowie die beantragte Baugenehmigung mit Bescheid vom 11.12.2014 abgelehnt.

Am Standort Schönebecker Straße 93/94 besteht allerdings Baurecht für einen Nahversorger bis max. 800 m² Verkaufsfläche. Dies wurde im GMA-Gutachten entsprechend berücksichtigt.

Ein Weiterbetrieb des NORMA in Alt Salbke ist aufgrund der tatsächlich bestehenden Rahmenbedingungen unwahrscheinlich, aufgrund der Standortsituation mit der Größe des Vorhabens, der verkehrlichen Erreichbarkeit im rückwärtigen Grundstücksteil und der begrenzten Verkaufsfläche. Rein rechtlich ist eine Nachnutzung für zentrenrelevanten Einzelhandel im Rahmen des vorhandenen Bestandes zulässig.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Fortsetzung Bürger 2, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.4):

a) Stellungnahme: Eine sehr eigenwillige Interpretation ist auch die Auslegung des Begriffs „uneingeschränkter Einzelhandel“ im Bebauungsplan 458-3 „östlich Schönebecker Straße“, der bedeuten soll, dass eine Sortimentsbeschränkung nicht stattfinden kann. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind auszulegen. Dabei kommt neben der Wortlautauslegung vor allem eine systematische und eine historische Auslegung in Betracht (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage, §9, Rn. 7m.w.N.).

Wie wir bereits mit der Stellungnahme vom 16.03.2017 zum Ausdruck gebracht haben, ist der Bebauungsplan 458-3 Ergebnis des Märktekonzepts der Stadt Magdeburg. Mit diesem Bebauungsplan markiert die Stadt Magdeburg die „zukünftigen Leitvorstellungen“ aus dem Märktekonzept, wonach u. a. eine weitere Stärkung der Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche auch durch baurechtliche Festsetzungen erfolgt.

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan ist unter Ziffer 1 „Planungserfordernis“ aufgeführt, dass der Bebauungsplan der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dient und der Standort im Nahversorgungsbereich Buckau liegt. In Ziffer 5 der Begründung zu diesem Bebauungsplan führt die Stadt Magdeburg an, dass Grundlage für diese Festsetzungen das Magdeburger Märktekonzept war. Ziel ist nach der Begründung für den Bereich 1 auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe um den Nahversorgungsbereich zu stärken. Interessant ist auch die Begründung für die entsprechenden Restriktionen für die Bereiche 2 und 3. Dabei liegt der Bereich 3 außerhalb des Nahversorgungsbereichs. Zu dessen Sicherung wird in diesem Bereich zentrenrelevanter Einzelhandel kategorisch ausgeschlossen. Der Bereich 3 beginnt etwas südlich der Neue Straße und deutlich vor der Sandbreite. Die dort getroffenen Aussagen, vor allem diejenige, dass in diesem Plangebiet nur eine sehr geringe Bevölkerungsdichte herrscht, die keine verbrauchernahe Versorgung rechtfertigt, gilt erst recht für den Bereich Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12. Daraus wird deutlich, dass die Stadt Magdeburg mit dem Bebauungsplan 458-1 die baurechtlichen Festsetzungen zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs getroffen hat und daher die Aussage „uneingeschränkter Einzelhandel möglich, nur dahingehend ausgelegt

werden kann, dass dort alle Bauvorhaben ihrer Art nach zulässig sind, die diesen Bereich sichern. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch die Aussage in der vom Stadtplanungsamt herausgegebenen Broschüre „Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg“ 97/2005 auf Seite 31, wonach durch eine restriktive Ansiedlungspolitik im Stadtteil und angrenzenden Bereichen die Stärkung des Nahversorgungsbereichs Schönebecker Straße gewährleistet werden soll.

b) Abwägung: Die Ausführungen wiederholen die bisherigen Hinweise aus früheren Stellungnahmen, insbesondere auch aus der Stellungnahme vom 16.03.2017 mit dem wesentlichen Inhalt, dass der eigene Standort Schönebecker Straße 93/94 in dem im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereich liegt, während der Planstandort nicht in einem im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereich liegt.

Die Stellungnahme wurde in der Zwischenabwägung wie folgt behandelt:

„Mit Drucksache DS0415/14 wurden die städtebaulichen Vor- und Nachteile von drei konkurrierenden Anträgen auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Alle drei Anträge hatten zum Ziel, im Stadtteil Buckau großflächige Einzelhandelseinrichtungen zu realisieren.

In der Drucksache DS0415/14 für die Entscheidung des Stadtrates am 16.04.2015 wurden drei Standorte und Vorhaben in einer tabellarischen Übersicht hinsichtlich folgender Inhalte differenziert: Vorhabenträger, Eigentum, derzeitige Nutzung, geplantes Vorhaben, Lage (bezogen auf die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches Buckau), Übereinstimmung mit dem Märktekonzept, Darstellung des Standortes im Flächennutzungsplan, Bezug zu den einfachen Bebauungsplänen Nr. 458-3 „Östlich Schönebecker Straße“ bzw. Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels sowie Aussagen zur Erschließungssituation. Es gab also ergänzend zu den beiden in der Stellungnahme genannten noch weitere Entscheidungskriterien. Es gibt keine zwingende Vorschrift einer Entscheidungsmatrix für einen Variantenvergleich. Der Stadtrat ist mit seinem Beschluss dem Vorschlag der Verwaltung zugunsten einer Einleitung des Bauleitplanverfahrens für den Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 gefolgt. Die Planungshoheit liegt bei der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Stadtrat hat im Rahmen der Abwägung zum Einleitungsbeschluss der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Schönebecker Straße 57-66 Vorrang eingeräumt.

Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können. Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

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

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

Entgegen der Auffassung des Widerspruchsführers wird mit den Bebauungsplänen Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ und Nr. 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 den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 66“ 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.“

Beschluss 2.5: Der gefasste Einzelbeschluss Nr. 2.7 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wird beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Fortsetzung Bürger 2, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.5):

a) Stellungnahme: Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ein Belang von hoher städtebaulicher Bedeutung, insbesondere um dem immobilen Teil der Bevölkerung ausreichend Möglichkeiten der Versorgung zu gewährleisten (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1, Rn. 61a). Der Standort Schönebecker Straße 93/94 ist gegenüber dem Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 städtebaulich integriert.

Eine gute Erreichbarkeit für die immobile Bevölkerung ist an dem Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 unstreitig nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund lässt sich die Aussage „uneingeschränkter Einzelhandel möglich“ nur bezüglich der Größe der Einzelhandelsbetriebe auslegen.

b) Abwägung: Der Hinweis wiederholt im Wesentlichen die bisherigen Hinweise aus früheren Stellungnahmen, insbesondere auch aus der Stellungnahme vom 16.03.2017 mit dem wesentlichen Inhalt, dass der Standort Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12 im Gegensatz zum Standort Schönebecker Straße 93/94 nicht ausreichend städtebaulich integriert ist und eine gute Erreichbarkeit zumindest für den immobilen Teil der Bevölkerung nicht gegeben ist.

Entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden landesplanerische Feststellung vom 20.11.2017 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen – Anhalt ist der Standort Schönebecker Straße 57-66 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).

Durch die innerstädtische Lage und die unmittelbar am Haupteingang gelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 8 in der Schönebecker Straße ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Unmittelbar südlich des historischen Ortskerns gelegen, ist der Standort fußläufig genauso gut zu erreichen wie der Standort Schönebecker Straße 93/94. Sollte die Karl-Schmidt-Straße wieder öffentlich gewidmet werden, ist hier eine zweite Fuß- und Radweganbindung zur Karl-Schmidt-Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Auch die Auswirkungsanalyse der GMA vom 7.7.2017 hebt die positiven Standortfaktoren und verkehrliche Erreichbarkeit des vorliegenden Standortes hervor (Seite 13 und 14).

Beschluss 2.6: Die gefasste Einzelbeschluss Nr. 2.6 – 2.13 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 werden beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Fortsetzung Bürger 2, Stellungnahme vom 26.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 2.6):

a) Stellungnahme: Auf die Aussagen im Magdeburger Märktekonzept und deren Umsetzung im Bebauungsplan 458-3, Bereich 1 hat unser Mandant vertraut und in diesem Vertrauen die für eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels notwendigen Grundstücke erworben. Hierbei hat ihn die Stadt Magdeburg auch noch unterstützt. Wir werden daher unserem Mandanten empfehlen, für den Fall des Erlasses des Bebauungsplans 458-4.1 ein Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht einzuleiten.

Eine Antragsbefugnis im Sinne von § 47 Abs. 2 VwGO steht dem Kläger dann zu, wenn er in seinen Rechten verletzt wird oder wenn eine solche Rechtsverletzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Der Gesetzgeber hat die ursprüngliche Notwendigkeit eines bloßen rechtlichen Nachteils geändert und verlangt nunmehr ein subjektives öffentliches Recht, in welchem der Kläger verletzt werden muss bzw. in dem eine Rechtsverletzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Demnach ist der

Maßstab des § 42 Abs. 2 VwGO bei der Frage des Vorhandenseins einer Klagebefugnis anzusetzen. Dabei ist nicht entscheidend, ob derartige subjektive öffentliche Rechte bereits beeinträchtigt sind. Vielmehr genügt, dass der Kläger vorträgt, eine solche Verletzung sei zumindest möglich. In seinem Urteil vom 30.04.2004 (NVwZ 2004, 1120) führt das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) u. a. folgendes aus:

„(...) An die Geltendmachung einer Rechtsverletzung sind dieselben Anforderungen wie an die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO zu stellen. Es ist daher ausreichend, wenn der Ast. hinreichend substantiierte Tatsachen vorträgt, die es zu mindest als möglich erscheinen lassen, dass er durch den zur Prüfung gestellten Rechtssatz in einem subjektiven Recht verletzt wird (...). Wie der erkennende Senat in dem Urteil vom 24. 9. 1998 (...) weiter entschieden hat, kann die Verletzung eines derartigen subjektiven Rechts auch aus einem Verstoß gegen das in § 1 Abs. VI BauGB enthaltene Abwägungsgebot folgen. Dieses Gebot hat hinsichtlich solcher privater Belange drittschützenden Charakter, die für die Abwägung erheblich sind. Antragsbefugt ist also, wer sich auf einen abwägungserheblichen privaten Belang berufen kann; (...).“

Tatsächlich gilt jedenfalls bei dem Angriff gegen Satzungen nach dem BauGB hier im Wesentlichen der vormals geltende Nachteil als ausreichend. So hat auch das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind (so auch BVerwG, ZfBR 2006, 49). Dies geht über das Vorhandensein eines subjektiven öffentlichen Rechts hinaus und begünstigt u. a. private Interessen u. a. Miet- und Pachtverhältnisse, Erwerbsinteressen sowie allgemeine Lagevorteile und Chancen (Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 4. Auflage, Rn. 4575 m. w. N.). Dagegen abzugrenzen sind diejenigen Nachteile, die nur geringwertig oder nicht erkennbar bzw. nicht schutzwürdig sind. Hierzu zählen bspw. „Interessen, denen eine rechtliche Anerkennung des halb zu versagen ist, weil sie unter Mißachtung der Rechtsordnung nur faktisch entstanden sind. Es muß sich hierbei um Interessen handeln, welche die Rechtsordnung an sich mißbilligt. Ihnen soll auch bei der planerischen Abwägung keine Erheblichkeit beigemessen werden, weil ihre Unerheblichkeit aus Rechtsgründen gegeben ist“. (BVerwG, NVwZ 1994, 683; ZfBR 1999, 344). Berücksichtigungsfähige Belange sind danach solche von einem gewissen Gewicht, die städtebaulich relevante Bezüge haben (BVerwG, ZfBR 1999, 344).

b) Abwägung: Die Ausführungen wiederholen im Wesentlichen die bisherigen Hinweise aus früheren Stellungnahmen, insbesondere auch aus der Stellungnahme vom 16.03.2017. Diese wurden in der Zwischenabwägung Beschlussnummer 2.6, 2.7 und 2.8 in ausreichender Weise abgearbeitet.

In der Zwischenabwägung heißt es u.a.: „Der Rechtsanspruch auf Baugenehmigung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Standort Schönebecker Straße 93/94 ("bindender Anspruch auf Bebauung") besteht nicht.

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

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

Wie schon in der Zwischenabwägung festgestellt, besteht kein Baurecht für großflächigen Einzelhandel gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

„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“.

Das Baurecht für die Schönebecker Straße 93/94 ändert sich durch das Vorhaben nicht. Einzelhandel bis 800 m² Verkaufsfläche ist nach wie vor gemäß § 34 BauGB zulässig. Gleichwohl ist festzustellen, daß durch den Bebauungsplan der vorhandene Mieter des Netto gemäß der Auswirkungsanalyse mit Umsatzverlusten von bis zu 17-18 % stark unter Wettbewerbsdruck geraten wird (siehe Seite 27 GMA-Auswirkungsanalyse vom 07.07.2017).

Im Rahmen der Abwägung werden die privaten Belange des Eigentümers zurückgestellt gegenüber dem überwiegend öffentlichen Belang des Denkmalschutzes.

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

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

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

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

Beschluss 2.7: Die gefassten Einzelbeschlüsse Nr. 2.6 – 2.8 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 werden beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.8 Bürger 3, Stellungnahme vom 27.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.3):

a) Stellungnahme: In mehreren Bürgerversammlungen hatte der Investor ausdrücklich erklärt das Grüne-Wege-Netz von Buckau aufnehmen zu wollen. Dies ist durch die Änderung des Geltungsbereichs revidiert worden. Grünflächen sind gestrichen worden. Dadurch erhöht sich faktisch die Flächenversiegelung. Es wird angeregt, den Zugang von der Karl-Schmidt-Straße her deutlich aufzuweiten und die Aufweitung der Begrünung zuzuschlagen.

- a. Es wird angeregt, neben Bäumen, die einfach untermäht werden, Gehölzgruppen, also Büsche festzusetzen, um Tieren Unterschlupf zu gewähren. Bisher hat sich die Natur das Gebiet zurück erobert. Viele Tiere können dort beobachtet werden, nisten oder wohnen dort. Sie benötigen weiterhin Unterschlupf.
- b. Es wird angeregt, den Geltungsbereich wieder zu vergrößern oder die Versiegelung anders zu verringern, z.B. durch Stellplatz- und Verkehrsflächen- oder Verkaufsflächenverzicht. Es wird um Stellungnahme der Naturschutzbehörde gebeten.

b) Abwägung: Der Hinweis wurde bereits in der Sitzung am 14.09.2017 durch den Stadtrat abgewogen (Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017, Einzelbeschluss Nr. 2.1).

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

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

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

Klimawirksame Maßnahmen sind die Verwendung großkroniger Bäume, die Anlage der Versickerungsflächen sowie die dauerhafte Anlage der nördlichen und südlichen Grünfläche. Darüber hinaus widerspricht die Anlage von Gehölzgruppen dem Ziel, vordringlich die im Planungsgebiet vorhandene zusammenhängende Grünfläche Nr. 2.2 als Fläche für die blauflügelige Schrecke anzulegen. Auf den Grünflächen 2.1 und 2.3 sind Gehölzpflanzungen festgesetzt. Die vorliegenden Planungsunterlagen, die Begründung und der Umweltbericht wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine erneute Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist daher nicht erforderlich.

Beschluss 2.8: Der gefasste Einzelbeschluss Nr. 2.1 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wird beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.9 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 27.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.4):

a) Stellungnahme: Die Fläche ist als Kaltluftentstehungsfläche in der Klimafunktionskarte ausgewiesen. Bisher wurde vor Ort Wärme produziert. Mit der Belebung und der Versiegelung ändert sich das. Die Kaltluftentstehung gewinnt erhebliche Bedeutung, bei so starker Versiegelung. Es wird angeregt, die GRZ auf einen deutlich niedrigeren Wert festzusetzen und um Stellungnahme der Naturschutzbehörde gebeten. Es wird angemerkt, dass die Abwägung zur früheren Stellungnahme gleichen Inhalts lediglich die grundsätzliche Rechtslage resümiert, jedoch nicht über die Möglichkeiten der geringeren oder höheren Festsetzung informiert. Das ist einseitig und falsch. Richtig ist, dass die zulässige GRZ festgesetzt werden kann, und das auch ohne, dass es dafür städtebauliche oder andere Gründe gibt. Einer Festsetzung von 0,6, 0,65, 0,675, 0,7 oder einem anderen Wert ist möglich. – Wenn es gewollt ist.

b) Abwägung: Der Hinweis wurde bereits in der Sitzung am 14.09.2017 durch den Stadtrat abgewogen (Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017, Einzelbeschluss Nr. 2.2).

Der Stellungnahme wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

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

Eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

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

Beschluss 2.9: Der gefasste Einzelbeschluss Nr. 2.2 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wird beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.10 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 27.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.5):

a) Stellungnahme: Die Stellungnahme der vergangenen Auslegung erklärt unter Lfd.Nr.1.5, dass keine „Mall“ entstünde, lediglich Shops und Dienstleister in der Vorkassenzone. Die Begründung dieser Abwägung ist falsch. Einen Shopping-Mall, kurz Mall ist eine Agglomeration von Handelseinrichtungen (...). Als Mall wird zugleich hierzulande auch die Vorkassenzone mit Shops und Dienstleistern bezeichnet.

Zitat Edeka: „Zugang über die Mall der Vorkassenzone“, Quelle: [.de/Unternehmen/de/edeka_suedwest/immobilien_suedwest/mieten_suedwest/immobilien_expose_suedwest_581635.jsp?](http://www.edeka.de/Unternehmen/de/edeka_suedwest/immobilien_suedwest/mieten_suedwest/immobilien_expose_suedwest_581635.jsp?)

Es entsteht im fachsprachlichen Sinne also eine Mall. Es wird gebeten, die Abwägung zu korrigieren.

b) Abwägung: Der Hinweis wurde in der Sitzung am 14.09.2017 durch den Stadtrat abgewogen (Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017, Einzelbeschluss Nr. 2.3).

Der Stellungnahme wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

„Zusätzlich zu den genannten Nutzungen sind im Foyer Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Gesamtverkaufs-fläche für zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 300 m² zulässig. Dabei sind die zentrenrelevanten Sortimente Kleidung, Schuhe und Sport nicht zulässig. Hierdurch entsteht aufgrund der Größenordnung keine Mall, sondern in Verbindung mit einem

Café, Dienstleister und sonstige Läden soll eine Belebung des von der Schönebecker Straße und vom Blockinneren zugänglichen neuen Foyers der Halle erzielt werden.“

Durch die Auflistung der zulässigen und unzulässigen Sortimente in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche ist die Nutzung des Foyers eindeutig in der Planfassung unabhängig vom Begriff „Mall“ formuliert. Die o.g. Abwägung ist daher weiterhin gültig.

Beschluss 2.10: Der gefasste Einzelbeschluss Nr. 2.3 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wird beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.11 Fortsetzung Bürger 3, Stellungnahme vom 27.10.2017 (Abwägungskatalog Teil I, lfd. Nr. 3.6):

- a) Stellungnahme: Es wird nochmals das Weglassen der Zulässigkeit weiterer, zentrenrelevanter Sortimente im „Foyer“ von 300 m² zum Schutz des Einzelhandels im Bereich Engpass/Thiemplatz, oder hilfsweise die Begrenzung auf 25 m² angeregt. Bei einer durchschnittlichen Shop-Größe von 25 m² ergeben sich allein mehr als 12 Shops zzgl. der nicht zentrenrelevanten Angebote, so dass tatsächlich ein Shopping-Center entsteht.
- a. Es wird ferner explizit eine Informationsveranstaltung für Händler im Volksbad Buckau ab 19 Uhr angeregt. Die Händler sind am Informationsfluss nicht zwingend angebunden, konnten aufgrund der Uhrzeiten die Informationsveranstaltungen nicht besuchen und können sich die Tragweite der Einrichtung nicht vorstellen.
- b. Es wird empfohlen in der Auflistung Punkt 1.1 Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Lebensmittelcounter das Foyer aufzunehmen und es nicht in eine Textpassage abzusetzen.

b) Abwägung: 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.

Beschluss 2.11: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.12 Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 20.11.2017 (Abwägungskatalog Teil II, lfd. Nr. 6)

a) Stellungnahme: Im Rahmen der Prüfung der Verträglichkeit und der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche lag der IHK Magdeburg neben Unterlagen der GMA aus 2013 eine Verträglichkeitsanalyse des Planungsbüros Stadt + Handel vor.

Aus der Verträglichkeitsanalyse geht hervor, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße sowie die Nahversorgung in der näheren räumlichen Umgebung des Vorhabens.

Die Analyse kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass sich der Vorhabenstandort außerhalb eines laut Magdeburger Märktekonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches befindet. Das geplante Vorhaben stimmt demnach nicht mit den übergeordneten Zielen des Märktekonzeptes überein (wie bereits in der Stellungnahme der IHK vom 20. September 2016 angemerkt). Mit den nun vorliegenden Unterlagen wurde der IHK Magdeburg ein von der GMA überarbeitetes Gutachten vom Juli 2017 übermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den zentralen Versorgungsbereich Schönebecker Straße nach wie vor mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Die zu erwartende Umsatzumverteilung liegt für einige zentrale Versorgungsbereiche deutlich über 10 %. Laut Argumentation der GMA werden die Umsatzumverteilungen je doch durch zu eine positive Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet Buckau kompensiert.

Aus Sicht der IHK Magdeburg sind die Angaben zu Einwohnerzuwächsen nicht ausreichend quantifiziert. Es gibt keine Aussagen, in welchem Zeitraum Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Die IHK Magdeburg hält es daher nach wie vor für notwendig, den zentralen Versorgungsbereich Schönebecker Straße in seiner Funktion und Zukunftsfähigkeit sowie hinsichtlich seiner planerischen Zielstellung zu prüfen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan stimmt die IHK Magdeburg nicht zu.

b) Abwägung: Die Stellungnahme wiederholt im wesentlichen die Ausführungen früherer Stellungnahmen, insbesondere der Stellungnahme vom 31.03.2017 die im Rahmen der 1. Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgegeben wurde.

Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Zwischenabwägung (Anlage zur Drucksache DS 0336/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, Einzelbeschluss Nr. 2.14 in der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 geprüft und abgewogen.

Die darin enthaltenen Hinweise wurden wie folgt abgewogen:

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

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

Insgesamt werden die nahversorgungsrelevanten Angebote jedoch deutlich aufgewertet. Negative Wettbewerbswirkungen können durch positive Einwohnerentwicklung zum Teil relativiert (Seit 2013 wird ein Einwohnerzuwachs von 9-10 % festgestellt) werden. Die Landeshauptstadt geht deshalb davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der betroffenen Nahversorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Sie räumt im Rahmen ihrer Planungshoheit der Entwicklung des Vorhabenstandortes aufgrund der deutlichen Aufwertung der nahversorgungsrelevanten Angebote und der Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes den Vorrang ein.

Mit der Drucksache DS0415/14 waren drei Standorte für großflächigen Einzelhandel in Buckau untersucht und bewertet worden. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit hat sich der Stadtrat für die „Öffnungsklausel“ des Märktekonzeptes entschieden und der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Schönebecker Straße Vorrang eingeräumt.

Insbesondere auch deshalb, weil durch die geplanten Baumaßnahmen ein für den ehemaligen Industriestandort Buckau typisches Industriedenkmal wieder genutzt und vor dem endgültigen Verfall bewahrt werden kann. Für eine anderweitige Nutzung gab es keine Interessenten, die das nach jahrelangen Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können. Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.

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

Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt. Die Begründung wurde nach der 1. Auslegung entsprechend ergänzt.“

Die seit 2013 tatsächlich festgestellte Einwohnerzuwachs ist aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg eine ausreichende Grundlage, um jedenfalls von einer teilweisen Kompensation der prognostizierten Umsatzverluste in der Zukunft auszugehen.

Aufgrund aktueller Bebauungspläne Nr. 452-1 „Bleckenburgstraße“ und Nr. 453-1 „Budenbergstraße“ sowie der zu erwartenden Entwicklung auf dem ehemaligen Pape-Gelände gibt es ausreichend Potential für zukünftige Einwohnerzuwächse.

Die Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzeptes ist zeitnah geplant . Zur Vorbereitung erfolgt derzeit die Bestandserhebung durch die Verwaltung.

Beschluss 2.11: Der gefasste Einzelbeschluß Nr. 2.14 der Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wird beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Schäffer, Tel. Nr.: 540 5394	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	14.06.2018
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 16.04.2015 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen (DS0415/14 Einleitung Satzungsverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Einzelhandelsstandort in Buckau als Entscheidung über eine von 3 Varianten).

In Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen mußte der Entwurf geändert und erneut ausgelegt werden. Mit der erneuten öffentlichen Auslegung sollte eine Anstoßwirkung erreicht werden, sodass die Gewerbetreibenden in den Stadtteilen Leipziger Straße (östl. Teil) und Hopfengarten ggfs. ihre Betroffenheit erkennen und ihre Interessen wahrnehmen konnten. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen führte nicht zu wesentlichen Ergänzungen oder Änderungen der Planung, sodass das Aufstellungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung (DS0566/17) und zur Satzung abgeschlossen werden soll.

Durch die Entscheidung für den Standort Schönebecker Straße 57-66 / Sandbreite 12 im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde wird eine vom einfachen Bebauungsplan Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ zur Steuerung des Einzelhandels abweichende Zielstellung verfolgt. Zur Nachnutzung des Baudenkmals sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 die Festsetzungen des am 02.10.2008 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“ (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 31 vom 02.10.2008) außer Kraft treten.

Anlagen:

- DS0566/17 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf (Abwägung)
- DS0566/17 Anlage 2 GMA Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten vom 11.12.2013
- DS0566/17 Anlage 3 Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) vom 08.06.2015)
- DS0566/17 Anlage 4 Stellungnahme der GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH) vom 17.05.2016
- DS0566/17 Anlage 5 GMA Auswirkungsanalyse zum geplanten Vorhaben auf dem ehem. SKET-Gelände in MD / Buckau vom 07.07.2017