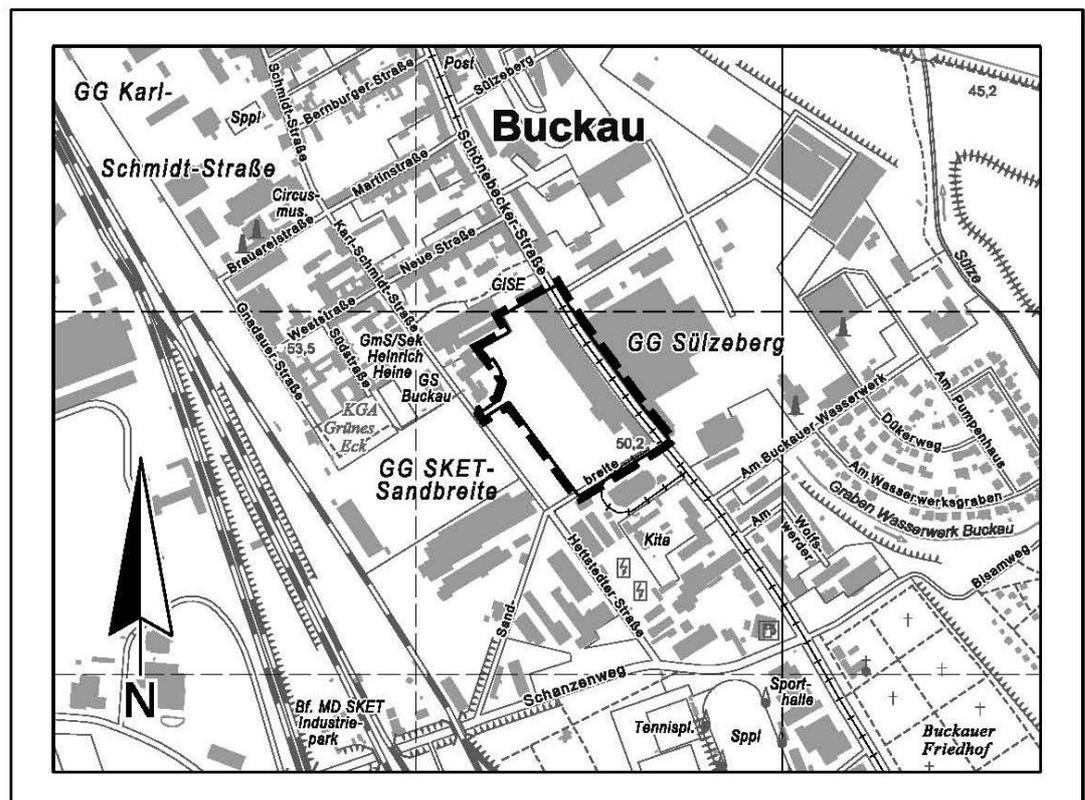




Behandlung der Stellungnahmen des 2. Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 SCHÖNEBECKER STRASSE 57-66 / SANDBREITE 12

Stand: Dezember 2017



Planverfasser:

Lindner + Canehlf

Bau- und Kommunalbetreuungsgesellschaft mbH

Röntgenstraße 8

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 10/2016

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

Die 2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 12.10.2017 bis 13.11.2017 durchgeführt. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung gingen folgende Stellungnahmen von Bürgern ein.

Lfd Nr.	Datum des Schreibens	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.1	Bürger 1 Schreiben vom 26.10.2017	<p>Stellungnahme der REWE Group: 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</p>	<p>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</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		<p>(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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Trotz teilweise 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 jahrelangem Leerstand ruinöse Klinkergebäude hätten sanieren und erhalten können.</p> <p>Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.</p> <p>Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Situation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</p> <p>Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der</p>	
--	--	--	---	--

			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.	
2.1	Bürger 2 Schreiben vom 26.10.2017	<p>Stellungnahme des Eigentümers der Einzelhandelsliegenschaft Schönebecker Straße 93-94:</p> <p>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.</p>	<p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
2.2	Fortsetzung	<p>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.</p>	<p>Das Gesetz stellt keinerlei Anforderungen an die Konkretisierung der Planung im Stadium der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.</p> <p>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</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>457). Sie stellen hier eine Planung vor, die Sie von vornherein nicht mehr in Frage stellen lassen wollen.</p> <p>Tatsächlich geht es also nicht mehr um eine ausgewogene Bauleitplanung, sondern ausschließlich um die Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandel nur und ausschließlich an diesem Ort, zu Gunsten eines einzelnen Investors und gegen alle Widerstände.</p> <p>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.</p> <p>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?.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
2.3	Fortsetzung	<p>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.</p>	<p>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:.. <i>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</i></p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			<p><i>Schönebecker Straße 93/94 nach der Art der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.)</i></p> <p>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.</p> <p>Am Standort Schönebecker Straße 93/94 besteht allerdings Baurecht für einen Nahversorger bis max. 800 m² Verkaufsfläche. Dies wurde im GMA-Gutachten entsprechend berücksichtigt.</p> <p>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.</p>	
2.4	Fortsetzung	<p>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 Nahversorgungsbe-</p>	<p>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:</p> <p>„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 Einzel-</p>	<p>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.</p>

		<p>reiche auch durch baurechtliche Festsetzungen erfolgt.</p> <p>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.</p>	<p>handelseinrichtungen 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 57-66 Vorrang eingeräumt.</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 Bau- denkmal.</p> <p>Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Tor-situation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in</p>	
--	--	--	---	--

			<p>ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</p> <p>Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt.“</p> <p>Entgegen der Auffassung des Widerspruchsführers wird mit den Bbauungsplänen 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.“</p>	
2.5	Fortsetzung	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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 Stadrates am 14.09.2017 werden beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht</p>

			<p>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 Radwegeanbindung 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).</p>	gefolgt.
2.6	Fortsetzung	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p>	<p>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.</p> <p>In der Zwischenabwägung heißt es u.a.:</p> <p>„Der Rechtsanspruch auf Baugenehmigung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens am Standort Schönebecker Straße 93/94 ("bindender Anspruch auf Bebauung") besteht nicht.</p> <p>Das dort geplante Vorhaben ist aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 800 m² Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandel. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel nur in entsprechenden Sondergebieten, für die die Ausweisung als großflächiger Einzelhandel konstitutiv ist oder in Kerngebieten zulässig. Der für den Standort Schönebecker Straße 93/94 geltende einfache Bebauungsplan regelt jedoch ausschließlich Sortimente und keine Verkaufsfläche oder Großflächigkeit. Er setzt daher kein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO fest.“</p> <p>Wie schon in der Zwischenabwägung festgestellt, besteht kein Baurecht für großflächigen Einzelhandel gemäß § 34</p>	<p>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.</p>

		<p>„(...) 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; (...).“</p> <p>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 beigegeben 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).</p>	<p>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“.</p> <p>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).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden die privaten Belange des Eigentümers zurückgestellt gegenüber dem überwiegend öffentlichen Belang des Denkmalschutzes.</p> <p>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.</p> <p>Dabei ist die ca. 200 Meter lange straßenbegleitende frühere Kranhalle das Pendant zu den auf der anderen Straßenseite liegenden Gebäuden der früheren Maschinenfabrik Buckau und damit ein wichtiges stadtbildprägendes Baudenkmal.</p> <p>Die früheren Industriegebäude zusammen bilden eine Situation zum Stadtteil von Süden kommend und „sind in ihrer Geschlossenheit von hoher städtebaulicher und stadtteilcharakteristischer Bedeutung für den Industriestandort Buckau“ (Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg).</p> <p>Zusätzlich kann durch das geplante Vorhaben eine Industriebranche wieder einer Nutzung zugeführt werden, die der innerstädtischen und zentralen Lage an der Schönebecker Straße entspricht und die im Straßenbild dominanten Gebäude ergänzt.“</p>	
--	--	---	--	--

3.1	Bürger 3 E-Mail vom 27.10.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in der vorigen Auslegung der Hinweis gegeben wurde, dass Fahrradstellplätze darzustellen sind. Abgewogen wurde, dass sie dargestellt seien. Das ist falsch. Fahrradstellplätze sind im Plan nicht dargestellt. Die Verwaltung lässt Fahrradstellplätze bei größeren Vorhaben grundsätzlich darstellen. Radfahrer sind a. gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer, b. stärkt nicht nur der gesellschaftliche Trend zum Rad, sondern auch der Ausblick auf die neue Magdeburger Stellplatzsatzung die Haltung Fahrradstellplätze nachzuweisen. Als planerischer Nachweis dient einzig die Darstellung im Plan. Die Stellflächen für Einkaufswagen sind mit Punkt 1.3 festgesetzt. Ich fordere Sie dazu auf, die Fahrradstellplätze darzustellen und den Plan neu auszulegen.	Der Vorhabenträger der geplanten Baumaßnahme hat sich im vorliegenden Fall für eine „Inhouse-Lösung“ mit mindestens 30 überdachten Abstellplätzen entschieden. Westlich davon sind zusätzlich 7 Fahrradstellplätze für Sonderfahräder, Lastenfahräder u.ä. vorgesehen. Von daher ist im Erdgeschossgrundriss durch Planeinschrieb „überdachte Fahrradabstellanlagen“ ein separater Raum westlich des Foyers dargestellt. Darüber hinaus ist im Begründungstext der 2. Auslegung erläutert, dass überdachte Fahrradstellplätze und zusätzlicher Platz für Lastenfahräder und Kinderwagen geplant sind. Zitat Begründung, Punkt 7.0: „Eingebunden in das Gebäude werden zumindest ein Teil der erforderlichen Müllcontainer und der überwiegende Teil der Fahrradständer. Ein weiterer Standort insbesondere für Lastenfahräder ist direkt unmittelbar angrenzend im Außenbereich vorgesehen. Die Boxen für Einkaufswagen werden innerhalb der Stellplatzflächen untergebracht.“	Kein Beschluss erforderlich.
3.2	Fortsetzung	Es wird nochmals der Hinweis gegeben, dass festgesetzt wird, Bäume in Pflanzgruben zu pflanzen, weil die Bodenverhältnisse erwarten lassen, dass das Wachstum erheblich gestört wird. Die Argumentation, dass Pflanzgruben zu aufwendig seien, oder nicht in einem wirtschaftlichen Verhältnis stünden kann nicht gelten. Gerade weil der Untergrund erheblich belastet ist, ist dies notwendig. Es wird angeregt, Pflanzgruben in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde festzusetzen und um Stellungnahme durch die Naturschutzbehörde gebeten.	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). „Im Planteil ist bereits eine entsprechende Festsetzung zu den Baumpflanzungen enthalten. Die FLL-Richtlinie „Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2“ (2015/2010) und die ZTV-La-StB 05 werden durch die textliche Festsetzung im Planteil und im Rahmen der Ausführungsplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, als Planungsgrundlage vollumfänglich berücksichtigt. Hierbei wird auch die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege berücksichtigt, sodass langfristig ein gesunder Baumbestand entsteht. Die vorliegenden Planungsunterlagen, die Begründung und der Umweltbericht wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.“ Von beiden Behörden wurden zu den Festsetzungen und Aussagen in der Begründung und dem Umweltbericht hierzu keine Bedenken erhoben. Eine erneute Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist daher nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.

3.3	Fortsetzung	<p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 	<p>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).</p> <p>„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.“</p> <p>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.</p> <p>Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche bleibt für die ausgegliederte Grundstücksfläche unverändert bestehen, sodass die planungsrechtliche Absicherung besteht, dass dort keine weiteren Einzelhandelsflächen entstehen.</p> <p>Klimawirksame Maßnahmen sind die Verwendung großkroniger Bäume, die Anlage der Versickerungsflächen sowie die dauerhafte Anlage der nördlichen und südlichen Grünfläche.</p> <p>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.</p> <p>Die vorliegenden Planungsunterlagen, die Begründung und der Umweltbericht wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine erneute Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>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.</p>
3.4	Fortsetzung	<p>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</p>	<p>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).</p>	<p>Der gefasste Einzelbeschluss Nr. 2.2 der Zwischenabwägung aus der Drucksache</p>

		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.	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.“	che DS 0443/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17, der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 wird beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
3.5	Fortsetzung	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 Es entsteht im fach-sprachlichen Sinne also eine Mall. Es wird gebeten, die Abwägung zu korrigieren.	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-Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 300 m ² 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.	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.
3.6	Fortsetzung	Es wird nochmals das Weglassen der Zulässigkeit weiterer,	Es ist wahrscheinlich, dass die Einzelhandels-Ansiedlung	Der Stellung-

		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>b. Es wird empfohlen in der Auflistung Punkt 1.1 Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscounter das Foyer aufzunehmen und es nicht in eine Textpassage abzusetzen.</p>	<p>am Standort Schönebecker Straße / Sandbreite Auswirkungen auf den Nahversorgungsbereich Buckau haben wird, z.B. durch den Umzug kleinerer Gewerbetreibender und Dienstleister. Der Stadtrat hat im Rahmen des Einleitungsbeschlusses der Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes Vorrang eingeräumt.</p>	<p>nahme wird nicht gefolgt.</p>
--	--	--	---	----------------------------------

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2017 und der Bitte um Rückantwort bis zum 16.11.2017 beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Rückmeldung

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Abfall- und Bodenschutzbehörde
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Luftfahrtbehörde/Schwerlastverkehr	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Immissionsschutzbehörde
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn	

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme - ohne Anregungen und Hinweise

Lfd Nr.	Schreiben vom	Behörde, Verband, Träger
1	15.11.2017	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
2	01.11.2017	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
3	01.11.2017	Landesamt für Geologie und Bergbau – Bereich Bergbau
4	25.10.2017	50hertz Transmission GmbH
5	08.11.2017	GDMcom mbH
6	20.10.2017	Deutsche Bahn AG
7	03.11.2017	Avacon Netz GmbH
8	03.11.2017	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
9	19.10.2017	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt
10	10.11.2017	Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt
11	07.11.2017	Handwerkskammer Magdeburg
12	01.11.2017	Umweltamt – Amt 31.33 - Unter Bodenschutzbehörde
13	25.10.2017	Umweltamt – Amt 31- Unter Wasserbehörde
14	10.11.2017	Umweltamt – Amt 31- Unter Immissionsschutzbehörde
15	09.11.2017	Tiefbauamt – Amt 61.31- Untere Straßenverkehrsbehörde
16	31.01.2018	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Behörde für Wasserwirtschaft
17	31.01.2018	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Naturschutzbehörde
18	31.01.2018	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Behörde für Abwasser
19	31.01.2018	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ob. Verkehrsbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme - mit Anregungen und Hinweisen

Lfd Nr.	Schreiben vom	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	20.11.2017	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	<p><u>Landesplanerische Feststellung:</u> Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><u>Begründung der Raumbedeutsamkeit</u> Gemäß § 3 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.</p> <p>Der vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ im Stadtteil Buckau der Landeshauptstadt Magdeburg ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit des Bebauungsplanes ergibt sich hierbei insbesondere aus den im Zusammenhang mit der vorgesehenen Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 stehenden geplanten Festsetzungen zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen.</p> <p>Das Vorhaben soll gemäß § 12 Abs. 3 BauGB entsprechend dem konkreten Konzept des Vorhabenträgers und des beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt werden. Demnach sollen nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit insgesamt folgenden Netto-Verkaufsflächen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollsortimenter mit max. 2.350 m² Verkaufsfläche (VKF), • Drogeriemarkt mit max. 600 m² VKF und • Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m² VKF. <p>Als Vollsortimenter ist ein EDEKA-Markt und als Lebensmitteldiscounter ein NORMA-Markt vorgesehen. Die Ansiedlung des NORMA-Marktes soll hierbei durch die Verlagerung des bisheri-</p>	Die landesplanerische Feststellung gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt, die Begründung der Raumbedeutsamkeit und die Begründung der landesplanerischen Feststellung werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>gen NORMA-Marktes in Alt Salbke erfolgen.</p> <p>Des Weiteren sollen im Foyer Einzelhandelsbetriebe mit einer Netto-Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 300 m² zulässig sein, außer den Sortimenten Kleidung, Schuhe und Sport. Die zentrenrelevanten Sortimente sind unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Weiterhin sollen in den 2- bis 4-geschossigen denkmalgeschützten Gebäudeteilen in den Obergeschossen und dem Gebäude Schönebecker Straße 66 in allen Geschossen nicht störende gewerbliche Nutzungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sein.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zwar in der Planzeichnung einen Einschrieb „SO“, weist aber gemäß der Planzeichenerklärung im Planteil A und gemäß den textlichen Festsetzungen im Planteil B kein Baugebiet in Form eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch die oben beschriebenen Zulässigkeiten festschreibt, entspricht die geplante Nutzung gleichwohl einem Sondergebiet nach § 11 Absatz 3 BauNVO.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 455-1 „Schönebecker Straße“. Für das Grundstück wird bisher zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird in einem Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert.</p> <p><u>Begründung der landesplanerischen Feststellung</u></p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Gliederungspunkt 9.1 der vorgelegten Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ mit den Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel auseinandergesetzt und sieht im Ergebnis ihrer Betrachtung die relevanten Ziele Z 46 bis Z 48 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt</p>		
--	--	--	--	--

		<p>(LEP 2010) beachtet. Dieser durch die Stadt Magdeburg getroffenen Standortbewertung wird nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen seitens der obersten Landesentwicklungsbehörde grundsätzlich gefolgt. Gemäß dem Ziel Z46 des LEP 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Landeshauptstadt Magdeburg einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist im LEP 2010 Ziel Z 36 als Oberzentrum festgelegt und mit der Beikarte 2c zum LEP 2010 generalisiert räumlich abgegrenzt worden. Der im Stadtteil Buckau der Landeshauptstadt Magdeburg vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ befindet sich innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes und entspricht mithin dem Ziel Z 46 des LEP 2010. Darüber hinaus müssen gemäß Ziel Z 47 des LEP 2010 die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Dies ist hier der Fall, da das Oberzentrum Magdeburg eine überregionale Versorgungsfunktion besitzt und sich das Einzugsgebiet der im B-Plan vorgesehenen Einzelhandelnutzungen auf das Magdeburger Stadtgebiet beschränkt. In der durch die Landeshauptstadt Magdeburg beauftragten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters auf dem ehem. SKET-Gelände in Magdeburg-Buckau“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (nachfolgend GMA) vom 07.07.2017 wurde das Einzugsgebiet konkret abgegrenzt (Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke, Westerhüsen und Hopfengarten sowie östliche Teile der Leipziger Straße). Mithin entspricht die Planung auch dem LEP 2010 Ziel Z 48 Nr. 1, wonach die Projekte des großflächigen Einzelhandels mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich über-</p>		
--	--	---	--	--

		<p>schreiten dürfen.</p> <p>Gemäß dem LEP 2010 Ziel Z 48 Nrn. 2, 4 und 5 sind die Projekte des großflächigen Einzelhandels städtebaulich zu integrieren (Z 48 Nr. 2) und mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen (Z 48 Nr. 4). Weiterhin dürfen durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre keine unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten entstehen (Z 48 Nr. 5). Die Landeshauptstadt Magdeburg hat hierzu dargelegt, dass durch die Unterbringung der geplanten Nutzungen in einem für das Stadtbild bedeutsamen brachliegenden Industriedenkmal das Vorhaben städtebaulich sehr gut integriert ist und im Zuge der denkmalgerechten Sanierung der Bestandsgebäude auch ein vorhandener städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Weiterhin führt die Landeshauptstadt Magdeburg aus, dass durch die innerstädtische Lage des Vorhabens und die unmittelbar am vorgesehenen Haupteingang gelegenen Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 8 in der Schönebecker Straße der Standort sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist und der Standort auch fußläufig und für Radfahrer gut zu erreichen ist. Der im rückwärtigen Bereich geplante Kundenparkplatz wird aus Richtung Norden von der Schönebecker Straße und aus Richtung Süden von der Straße Sandbreite erschlossen, wobei die Andienung mit LKW ausschließlich über die Ein- und Ausfahrt Sandbreite erfolgen soll. Unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten sind demnach hierdurch nicht zu erwarten.</p> <p>Nach dem LEP 2010 Ziel Z 48 Nr. 3 dürfen die Projekte des großflächigen Einzelhandels eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich mit der Erarbeitung des Magdeburger Märktekonzeptes 2007 u. a. das Ziel gesetzt, die dezentral organisierte Nahversorgung in den Stadtzentren und Nahversorgungsbereichen zu sichern und zu entwickeln mit dem Ziel, die wohnortnahe Versorgung insbesondere für den immobilien Teil der Bevölkerung zu sichern. Das Magdeburger Märktekonzept definiert hierzu innerhalb des in der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters auf dem ehem. SKET Gelände in</p>		
--	--	--	--	--

			<p>Magdeburg-Buckau" der GMA vom 07.07.2017 konkret abgegrenzten Einzugsgebietes der Planung folgende Nahversorgungsbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schönebecker Straße (Stadtteil Buckau), • Fermersleben (Stadtteil Fermersleben), • Alt Salbke (Stadtteil Salbke), • Alt Westerhüsen (Stadtteil Westerhüsen), • Salbker Straße/Hopfenbreite (Stadtteile Hopfengarten/südl. Teil der Leipziger Straße). <p>Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57- 66/Sandbreite 12“ liegt außerhalb der o. g. Nahversorgungsbereiche, schließt jedoch südlich an den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße an, in welchem der Lebensmitteldiscounter NETTO den Magnetbetrieb darstellt. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich vor dem Hintergrund der Ausnahmeregelung des Magdeburger Märktekonzeptes, wonach „bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden abzuwägen ist, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung in Frage kommt“, für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes entschieden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße nach Süden bis zur Sandbreite erweitert.</p> <p>Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Magdeburger Märktekonzeptes sowie das Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP 2010 verweist die Landeshauptstadt Magdeburg in ihrer Planbegründung auf das Gutachten der GMA vom Juni/Dezember 2013 „Nahversorgungsanalyse für den Magdeburger Südosten“ einschließlich der dieses Gutachten aktualisierenden und ergänzenden Stellungnahmen der GMA vom 08.06.2015 und 17.05.2016 sowie das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters auf dem ehem. SKET-Gelände in Magdeburg-Buckau“ vom 07.07.2017. Das Gutachten vom 07.07.2017 wurde insbesondere zur vertiefenden Untersuchung der möglichen wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung auf das Standortgefüge im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche beauftragt.</p>		
--	--	--	--	--	--

		<p>Die Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ bewegt sich demnach innerhalb des Verkaufsflächenpotenzials im Nahrungs- und Genussmittelbereich, welches nach den Studien und Stellungnahmen der GMA zur Nahversorgungssituation im Magdeburger Südosten für die Stadtteile Buckau, Fermersleben, Salbke und Westerhüsen ermittelt wurde (Anmerkung: Der in der Planbegründung aufgeführte Verkaufsflächenspielraum von ca. 2.800 m² - ca. 3.600 m² wurde gemäß der Stellungnahme der GMA vom 17.05.2016 auf ca. 2.800 m²- ca. 3.000 m² reduziert.). Voraussetzung hierfür ist, dass der bestehende NORMA-Markt vom Standort Alt Salbke 96 tatsächlich an den Standort des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458-4.1 verlagert wird und der bisherige Standort keine Nachnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhält. Hiervon geht die Landeshauptstadt Magdeburg aufgrund der in der Planbegründung dargelegten nicht zukunftsfähigen Gegebenheiten am bisherigen NORMA-Standort aus. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat geprüft, dass die Nutzungsbeschränkung keiner planungsrechtlichen Absicherung bedarf. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat weiterhin dargelegt, dass trotz der Verlagerung des NORMA-Marktes die dortige Versorgung durch den modernisierten LIDL-Markt am Standort Alt Salbke 49 weiterhin gewährleistet wird.</p> <p>Nach der vorgelegten Planbegründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 458- 4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“ in Verbindung mit dem GMA-Gutachten vom 07.07.2017 „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discounters auf dem ehem. SKET-Gelände in Magdeburg-Buckau“ ergänzt die Planung durch den bisher nicht vorhandenen Vollversorger und den bisher ebenfalls nicht vorhandenen Drogeriemarkt die Versorgungssituation an der Schönebecker Straße mit der Folge, dass die nahversorgungsrelevanten Angebote deutlich aufgewertet werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg geht daher davon aus, dass die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsbereiches Schönebecker Straße nicht gefährdet ist, wenn man das Vorhaben und den bisherigen Nahversorgungsbereich als Funktionseinheit betrachtet, wenngleich der vorhandene NETTO Markt unter starken Wettbewerbsdruck gerät. Alle anderen integrierten</p>		
--	--	--	--	--

			<p>Lagen im Einzugsgebiet werden nach Einschätzung der GMA durch die dort vorhandenen leistungsstarken Wettbewerber als stabil eingeordnet. Systemwettbewerber im Drogeriewarensektor gibt es im Einzugsgebiet nicht. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird im Ergebnis der vorgelegten Unterlagen mithin nicht gefährdet.</p> <p><u>Hinweis:</u> Ich gehe davon aus, dass das Magdeburger Märktekonzept unter Einbeziehung des erweiterten Nahversorgungsbereiches Schönebecker Straße zeitnah fortgeschrieben wird. Ausweislich der Auswirkungsanalyse der GMA vom 07.07.2017 ist die Fortschreibung für 2017/2018 avisiert.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p> <p><u>Rechtswirkung</u> Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.</p> <p><u>Hinweis zur Datensicherung</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzeptes ist zeitnah geplant. Zur Vorbereitung erfolgt derzeit die Bestandserhebung durch die Verwaltung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde beteiligt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>
2	15.11.2017	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	<p>Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

			<p>gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Sanierung und Nachnutzung des Baudenkmals Schönebecker Straße 57-66 für großflächigen Einzelhandel.</p> <p>Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (REP 1. Entwurf Z 34)</p> <p>Die Stadt Magdeburg ist im 1. Entwurf des REP Magdeburg als Oberzentrum festgelegt. (REP 1. Entwurf Z 21)</p> <p>Zur Vermeidung der Entstehung von Brachflächen bzw. von ungenutzten Objekten bei der Nutzungsaufgabe von Einzelhandelseinrichtungen (hier: Norma in Alt Salbke) sind Regelungen zur Nachnutzung zwischen den beteiligten Akteuren (Kommune, Betreiber bzw. Grundstückseigentümer) anzustreben. (REP1. Entwurf G 55)</p> <p>Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.</p> <p>Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p>		
3	01.11.2017	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt -Geologie-	<p>Das LAGB hatte bereits folgende Stellungnahmen abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vom 14.09.2016, Az.: 32.22-34290-1917/2016-16727/2016 (Vorentwurf) - vom 21.03.2017, Az.: 32.22-34290-1917/2016-5846/2017 (Entwurf) <p>In der Stellungnahme des LAGB zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.03.2017 wurde auf offene Fragen für die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers</p>	<p><u>Stellungnahme vom 14.09.2016:</u> Die Stellungnahme wurde in der Druckvorlage DS0443/16 in die Abwägung mit einbezogen, ausführlich behandelt und die entsprechenden Beschlüsse durch den Stadtrat in in seiner Sitzung am 26.01.2017 gefasst.</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.03.2017</u> Die Stellungnahme wurde im Rahmen</p>	Kein Beschluss erforderlich

			<p>hingewiesen. Im vorliegenden 2. Planentwurf ist eine Klärung der angesprochenen Problematik nicht zu entnehmen.</p> <p>Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden, wechselhaften geologisch-hydrogeologischen Untergrundverhältnisse und der nachgewiesenen Schadstoffbelastung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur nach Vorlage von Ergebnissen standortkonkreter Untersuchungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 möglich.</p> <p>Auf die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen wird im Übrigen auch im Baugrundgutachten, Pkt. 5.4 Regenwasserversickerung hingewiesen.</p> <p>Um Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, betrachten wir ein Überarbeiten des Entsorgungskonzeptes zum Niederschlagswasser und demzufolge auch der Planungsunterlagen /Pkt. 6.2. als erforderlich.</p>	<p>der Zwischenabwägung (Anlage zur Drucksache DS 0336/17, Beschluss-Nr. 1553-044 (VI)17 in der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2017 geprüft und abgewogen. Sie bedarf keiner neuen Beschlussfassung.</p> <p>Die darin enthaltenen Hinweise wurden wie folgt abgewogen:</p> <p>„Die DWA 138 wurde bei der Erarbeitung des Versickerungskonzeptes beachtet. Der Boden wird unterhalb der Versickerungsmulden bis zu den versickerungsfähigen und unbelasteten Flächen ausgetauscht.</p> <p>Das vorliegende Versickerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.“</p> <p>Es bestehen von beiden Behörden keine Bedenken. Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 01.11.2017 wurden „Im Planteil B, Hinweis „Bodenkontaminationen“, Begründung der Satzung, Punkt 5.2 „Vegetationsbestand und Landschaftsbild“, Punkt 5.3 „Baugrund und Altlasten“, Punkt 5.4 „Grundwasserverhältnisse“, Punkte 6.2 „Ver- und Entsorgung/ Wasserversorgung/ Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie Umweltbericht Punkt 1.3 „Vorhabenbeschreibung/ Versickerung von Niederschlagswasser“, Punkt 3.1 „Lage des Vorhabens“, Punkt 3.3 „Boden“, Punkt 3.4 „Wasser“ und Punkt 4.2 „Minderung“ ausreichende Aussagen und Regelungen zur Altlastenproblematik und zum Bodenschutz getroffen.</p> <p>Eine Ableitung in das Kanalnetz ist nach Aussagen des Entsorgungsträgers nicht</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>möglich.“</p> <p>Um die offensichtlich dennoch bestehenden Hinweise zu berücksichtigen, wird Pkt. 6.2 der Begründung um den Satz ergänzt: „Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden, wechselhaften geologisch-hydrogeologischen Untergrundverhältnisse und der nachgewiesenen Schadstoffbelastung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur nach Vorlage von Ergebnissen standortkonkreter Untersuchungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 möglich.“</p>	
4	26.10.2017	Deutsche Telekom	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Eine Erschließung an die vorhandenen Telekommunikationslinien ist möglich. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 beantragen.</p>	<p>In der Begründung ist ein Hinweis auf die bestehenden Leitungen der Telekom bereits enthalten.</p> <p>Weitergehende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie betreffen nachfolgende Planungsphasen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			Die im Baubereich vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ermöglicht Bandbreiten(DSL-Anschlüsse) mit bis zu 100 Mbit/s. Die notwendigen Netzinvestitionen in den öffentlichen Verkehrswegen gehen zu Lasten der Telekom.		
5	14.11.2017	Stadtwerke Magdeburg GmbH & Co. KG	<p>Seitens der SWM- Gasversorgung, Wasserversorgung, Wärmeversorgung, Info Anlagen, Elektroversorgung (im Namen und im Auftrag der Netze Magdeburg GmbH) und der Abwasserentsorgung (im Namen und im Auftrag der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH) gibt es grundsätzlich keine Hinweise oder Bedenken. Die Belange aus der letzten Stellungnahme wurden beachtet und aufgenommen. Als Netzbetreiber der 110-kV Anlagen bittet die Netze Magdeburg GmbH, die Stellungnahme der Avacon vom 02.09.2016 zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die Belange unter „Allgemeine Hinweise“ zu berücksichtigen. Im Planteil B, Abschnitt 2 Unterabschnitt „Baumschutz“ sind die Arbeitsblätter GW 125 und das DWAMerkblatt M162 zu ergänzen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder-anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdi-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie betreffen nachfolgende Planungsphasen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			<p>sche Leitungen und Kanäle" einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordination, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.</p>		
6	20.11.2017	Industrie- und Handelskammer	<p>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).</p>	<p>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</p>	<p>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.</p>

			<p>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.</p> <p>Aus Sicht der IHK Magdeburg sind die Angaben zu Einwohnerzuwachsen nicht ausreichend quantifiziert. Es gibt keine Aussagen, in welchem Zeitraum Einwohnerzuwächse zu erwarten sind.</p> <p>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.</p> <p>Dem vorliegenden Bebauungsplan stimmt die IHK Magdeburg nicht zu.</p>	<p>Nahversorgungsbereiche im Südosten vertiefend zu untersuchen, wurde von der GMA im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg ergänzend zu bereits vorhandenen Gutachten eine Auswirkungsanalyse mit Stand 07.07.2017 erarbeitet, in der anhand der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen u.a. auch auf den Nahversorgungsbereich Schönebecker Straße geprüft wurde.</p> <p>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.</p> <p>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 nahversor-</p>	
--	--	--	--	---	--

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

				<p>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.“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzeptes ist zeitnah geplant . Zur Vorbereitung erfolgt derzeit die Bestandserhebung durch die Verwaltung.</p>	
7	19.10.2017	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	<p>Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt (KBD), anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.</p> <p>Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.</p> <p>Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.</p>	<p>Im Planteil ist unter „Vermerke und Hinweise“ ein Hinweis auf Kampfmittel bereits enthalten. Weitergehende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.		
8	15.111201 7	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	<p><u>Abteilung Technik</u> Kontakt: Herr Rathsack. Tel: 548-1349 Bereich Stromversorgung: Im beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus zum Beispiel Gleichstrom-, Steuer- und Informationskabelanlagen, Fahrleitungsanlagen sowie Weichensteuerungsanlagen.</p> <p>Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht beabsichtigt. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Bei Arbeiten im Näherungsbereich der Fahrleitungsanlage einschließlich Mäste sind die Sicherheitsabstände zu beachten, eine örtliche Einweisung durch den Bereich Stromversorgung ist erforderlich. Als Anlage übergeben wir Ihnen den derzeitigen Bestandsplan zu den Bahnenergieversorgungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zur Information. Der Bebauungsplan kann aus Sicht des Bereiches Stromversorgung bestätigt werden, wenn die Bahnenergieversorgungsanlagen in ihrem Bestand erhalten bleiben.</p> <p><u>Bereich Bau:</u> Im unmittelbaren Baubereich befinden sich Gleis- und Weichenanlagen der MVB, die baulich nicht verändert und durch die Bauarbeiten nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen. Die Näherungen zur Gleisanlage bzw. die baulichen Maßnahmen in der Nähe sind mit der MVB abzustimmen. Unter Berücksichtigung der o.g. Forderungen kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.</p> <p><u>Abteilung Informationstechnologie</u> Kontakt: Herr Schulz. Tel: 548 5560</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie betreffen nachfolgende Planungsphasen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie betreffen nachfolgende Planungsphasen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genom-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss</p>

		<p>Es ist zu berücksichtigen, dass im Jahr 2018 der Aufbau einer DFI Typ 2 an der Haltestelle direkt am Baugebiet vorgesehen ist. Es ist sicherzustellen, dass die Anzeige vor Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen ist.</p> <p><u>Abteilung Betrieb</u> Kontakt: HerrWilke, Telefon 548-1535 Durch die Zufahrt in der Sandbreite und den daraus resultierenden Lieferverkehren sollte es nicht zu Behinderungen der dort fahrenden Busse und Straßenbahnen kommen.</p> <p><u>Abteilung Marketing</u> Kontakt: Frau Muhl-Hünicke. Tel: 548 1204 Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Rechnungswesen / Finanzen</u> Kontakt: Frau Riecke, Tel.: 548-1250 Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Personal</u> Kontakt: Herr Kazubke, Tel: 548 1536 Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Verkehrsplanung</u> Kontakt: U. Schulz Tel: 548 1315 Das Einkaufszentrum wird zusätzlichen Verkehr in der Schönebecker Straße generieren. Hierzu soll zur Erschließung ein zusätzlicher LSA-Knoten an der nördlichen Einfahrt entstehen. Ein Linksabbiegen aus Richtung Süden ist nicht vorzusehen. An dem Knoten ist eine vollständige ÖPNV-Beschleunigung vorzusehen. Das Gleis ist zu schraffieren und durch Schwellborde gegen das Befahren zu sichern. Die Einfahrt aus Richtung Süden soll über das Gleis erfolgen. Aufgrund der hohen Belastung der Schönebecker Straße ist über eine Räumphase das stadteinwärtige Gleis von linksabbiegenden Fahrzeugen zu räumen. Eine Behinderung durch abbiegende Fahrzeuge ist für beide Fahrtrichtungen der Straßenbahn auf ein Minimum zu reduzieren. Aufgrund der Taktfolgen muss mit einer Räumphase ca. alle 10 Minuten gerechnet werden. Die beiden Haltestellen auf der Schönebecker Straße sind nicht</p>	<p>men und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Es betrifft nachfolgende Planungsphasen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Es betrifft nachfolgende Planungsphasen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungsplanung und weitere nachfolgende Planungsphasen. Hier sollen sie in die Planungsüberlegungen mit einbezogen werden.</p>	<p>erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	--

			<p>barrierefrei. Hierfür sind Lösungen laut PBefG zu entwickeln und in die Planung des Straßenraumes einzubeziehen.</p> <p><u>Betriebsleiter</u> Kontakt: Rauschenbach Tel: 5481222 Siehe Stellungnahme der Abteilung Verkehrsplanung.</p>	Gleiche Stellungnahme wie zur Abteilung Verkehrsplanung.	Kein Beschluss erforderlich.
9	19.10.2017	Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ersatzniststätten für die im Gebiet vorkommenden Rauchschwalben funktionsfähig hergestellt sein müssen bevor die alten Niststätten beseitigt werden. Nur so ist gewährleistet dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte zeitlich lückenlos weiterhin erfüllt wird.</p>	<p>Im Planteil ist unter Punkt 1.6 eine entsprechende Festsetzung enthalten. Der Hinweis auf die zeitliche Reihenfolge wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die zeitliche Reihenfolge ist bei der Bauausführung zu beachten und kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflage festgelegt werden.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
10	08.11.2017	Amt 61 – Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Aus der Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde gibt es keine Einwände gegen den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 458-4.1 „Schönebecker Straße 57-66/Sandbreite 12“.</p> <p>Von der unteren Denkmalschutzbehörde wird folgender Hinweis gegeben: Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Landesmuseum für Vorgeschichte Frau Dr. Schulz Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale) Tel.: 0345/ 52 47 395 mobil: 0172/39 14 790 Fax: 0345/52 47 460 Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.</p>	<p>Im Planteil ist unter „Vermerke und Hinweise“ ein Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden bereits enthalten. Weitergehende Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten.</p>	Kein Beschluss erforderlich.