

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0098/19	Datum 01.03.2019
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	14.05.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	21.05.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	06.06.2019	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	13.06.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße,,

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“, sowie der Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 und 4 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 (Eigentümer einer Einzelhandelsimmobilie (Ifd. Nr. 1, Abwägungskatalog Teil I)

a) Stellungnahme:

zur Auslegung, 30.11.2019: Als Eigentümerin der Einzelhandelsimmobilie ... möchte ich Sie bitten, die Entscheidung einer Neuansiedlung eines Edeka-Marktes am Standort St. Josef-Straße / Birkenallee unter den folgenden Aspekten erneut zu prüfen.

Die Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche bereitet Grund zur Sorge, dass sich zukünftig, entgegen des Magdeburger Märktekonzepts ein Verdrängungswettbewerb entwickelt, der zunächst auf dem Rücken der Bestandsmieter und der ansässigen Bevölkerung ausgetragen wird. Dabei leisten vor Ort sowohl die bestehenden Märkte, als auch deren Mitarbeiter einen erheblichen Beitrag für die wohnungsnah Versorgung im Stadtgebiet Neu-Olvenstedt.

Ich möchte daher die Gelegenheit nutzen, um darauf hinzuweisen, dass das Magdeburger Märktekonzept primär die Versorgung der Stadtgebiete gewährleisten soll. Die Stadt Magdeburg trägt darüber hinaus aber auch die Verantwortung, einen adäquaten Wettbewerb zu gewährleisten, sowie getätigte Investitionen und deren zukünftige Planbarkeit durch die Investoren in gewisser Weise zu schützen. Eine Entscheidung zugunsten der Neuansiedlung eines deutlich überdimensionierten Lebensmittelvollsortimenters am benannten Standort, würde demzufolge, aufgrund der ohnehin hohen Angebotsausstattung im Stadtgebiet, zu erheblichen Umsatzeinbußen meines Mieters führen.

Aus diesen genannten Gründen möchte ich vorsorglich anregen, der geplanten Dimensionierung des Vorhabens nicht stattzugeben. Die Realisierung des Vorhabens verhält sich darüber hinaus kontraproduktiv bezüglich weiterer Investitionen (Revitalisierung) am Standort Olvenstedter Scheid.

Eine fachgutachterliche Stellungnahme der Verträglichkeit lag der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan leider nicht bei.

Zur Betroffenenbeteiligung, 24.04.2019: unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 05.04.2019 möchten wir uns weiterhin wie folgt einlassen.

Inzwischen liegt uns eine Kopie der Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensvollsortimenters am Standort Magdeburg, Sankt-Josef-Straße, vom 12.04.2019 sowie die Herleitung einer verträglichen/tragfähigen Verkaufsflächendimensionierung vom 23.04.2019 des Einzelhandelgutachterbüros Stadt + Handel vor, aus welcher ersichtlich ist, dass zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die benachbarten, im Magdeburger Märktekonzept, ausgewiesenen Nahversorgungsbereiche eine Verkaufsflächenbegrenzung auf max. 900 m² bzw. 1.200 m² methodisch fundiert berechnet wurde.

Das der Landeshauptstadt Magdeburg vorliegende GMA-Gutachten weist eine Verkaufsfläche von 1.200 m²- 1.400 m² als verträgliche Zulässigkeit aus.

Die mit dem Investor im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 BauGB vereinbarte Verkaufsflächendeckelung soll 1.500 m² betragen.

Es stellt sich daher grundsätzlich die Frage, auf Basis welcher Legitimität und aus welchem Interesse heraus der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Verkaufsflächengröße von 1.500 m² vorsehen soll.

Die zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Vorhabenträger vereinbarte Verkaufsfläche von 1.500 m² entbehrt jedweder Grundlage und widerspricht explizit auch noch der eigens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Verträglichkeit der Ansiedlung eingeholten Gutachtermeinung. Wir beantragen insoweit, resultierend aus den vorliegenden Zahlenwerken der zwei unabhängig angefertigten Verträglichkeitsgutachten die Verkaufsfläche gemittelt auf 1.200 m² zu reduzieren.

b) Abwägung:

Aufgrund fehlender Flächen im Nahversorgungsbereich Alt Olvenstedt hat sich der Stadtrat mit dem Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen B-Planes (Beschluss-Nr. 1089-032(VI)16) zu dem Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.650 m² bekannt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erfüllung der Nahversorgung von Alt Olvenstedt an diesem Kompromissstandort ausschlaggebend. Bei einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche für lediglich einen Discounter wären zusätzliche Versorgungseinkäufe in weiter entfernte Vollsortimenter notwendig. Im Ergebnis der Abwägung wird das Projekt weiterhin städtebaulich befürwortet, da sich die möglichen Auswirkungen in einem noch vertretbaren Rahmen aufhalten und die nahversorgungsrelevanten Angebote für die fußläufige Bevölkerung deutlich aufgewertet werden.

Zusammen mit dem Vorhabenträger konnte daher ein Kompromiss gefunden werden und die Verkaufsfläche zumindest auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert werden.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.2 Bürger 2 (Betreiber eines Lebensmittelmarktes (Ifd. Nr. 2, Abwägungskatalog Teil I)

a) Stellungnahme:

Zur Auslegung, 23.11.2018: Mit großer Sorge verfolgen wir das oben genannte Planvorhaben, das die Neuansiedlung eines Edeka-Marktes in einer Größenordnung von rund 1.600 m² Verkaufsfläche am Standort St.-Josef-Straße / Birkenallee ermöglichen soll.

Die ... betreibt seit vielen Jahren in Magdeburg zahlreiche Lebensmittelmärkte, unter anderem auch im Umfeld des Vorhabenstandortes im Magdeburger Norden. Trotz teilweise auch schwieriger Rahmenbedingungen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Erreichbarkeit haben wir in der Vergangenheit die im Magdeburger Märktekonzept dokumentierten, städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Magdeburg berücksichtigt und in Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte mit klarem Wohngebietsbezug investiert. Die Märkte und unsere Mitarbeiter leisten dort einen maßgeblichen Beitrag für die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet. Auch zukünftig wollen wir zu einem qualitativ hochwertigen Nahversorgungsangebot für die Bürger beitragen, wie beispielsweise unsere Planungen für die Standorte Olvenstedter Scheid und Heinrich-Schmutze-Straße zeigen.

Mit dem Magdeburger Märktekonzept haben sich Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt stets zu funktionsfähigen und lebendigen Zentren und einer verbrauchernahen Versorgung in Magdeburg bekannt. Mit einer gewissen Irritation betrachten wir vor diesem Hintergrund die geplante Dimension des Edeka-Vorhabens auf dem Areal an der St.-Josef-Straße / Birkenallee. Mit einer Verkaufsfläche von rund 1.600 m² wäre der geplante Edeka in der Relation zu der in Alt-Olvenstedt und näherem Umfeld vorhandenen Bevölkerungszahl als „Nahversorger“ deutlich überdimensioniert.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der schon heute sehr hohen Angebotsausstattung und verschärften Wettbewerbssituation im Magdeburger Norden würde eine solche Planung daher zwangsläufig vor allem zu einer Umverteilung der Kaufkraftströme im Magdeburger Norden führen. Die Folge wäre ein reiner Verdrängungswettbewerb zu Lasten anderer Standorte, insbesondere den Anbietern in den Nahversorgungsbereichen, die einen viel deutlicheren Bezug zur Wohngebietsbebauung aufweisen, als dies beim Vorhabenstandort der Fall ist. Die betroffenen Betriebe stellen innerhalb der Zentren wichtige Ankerbetriebe und Frequenzbringer für das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot dar.

Aus diesem Grunde haben wir uns erlaubt, die möglichen Auswirkungen des Vorhabens und die Kompatibilität mit den landesplanerischen Regelungen sowie dem Magdeburger Märktekonzept fachgutachterlich untersuchen zu lassen. Die Ergebnisse bestätigen unsere Befürchtung sehr deutlich, da mit schädlichen Auswirkungen sowohl am Standort Olvenstedter Scheid und insbesondere auch dem von unserer Kauffrau Kati Sommer betriebenen mittelständischen Rewe-Markt an der Heinrich-Schmutze-Straße zu rechnen ist. Den Bericht des Büros Stadt+Handel stellen wir Ihnen im Anhang zur weiteren Berücksichtigung und Verwendung zur Verfügung.

Der Wunsch nach einem adäquaten Nahversorgungsangebot für Alt Olvenstedt ist städtebaulich nachvollziehbar. Jedoch wären die in der Relation deutlich weniger Einwohner im Umfeld des Vorhabenstandortes überproportional versorgt, so dass für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des geplanten Vollsortimenters auf jeden Fall Kaufkraftabflüsse aus anderen Bereichen der Stadt notwendig wären. Durch den Wettbewerbsnachteil gegenüber dem Planstandort wäre eine Schädigung bestehender integrierter Standorte mit einem deutlich ausgeprägterem Wohngebietsbezug die Folge. Dies bedeutet auch aus städtebaulicher Sicht langfristig einen Nachteil, da die Versorgung eines größeren Teils der Einwohnerschaft gefährdet wäre.

Aufgrund dieser zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen möchten wir anregen, die geplante Dimensionierung des Vorhabens zu überdenken. Ein unkontrollierter

Verdrängungswettbewerb bringt weder Vorteile für die Stadt (geringere Steuereinnahmen, Verlust von Arbeitsplätzen), noch für Kunden (schlechterer Service, etc.), noch Vorteile für den Handel in zentralen Versorgungsbereichen (Rückgang von Kundenfrequenzen, Umsatzrückgang, Leerstand von Ladenlokalen).

Bislang bildet der Lebensmitteleinzelhandel im Magdeburger Norden ein räumlich ausgewogenes Grundgerüst mit einer insgesamt bereits sehr guten Angebotsausstattung und –mischung. Gerne würden wir dazu auch weiterhin unseren Beitrag leisten und stehen Ihnen für Fragen sowie auch ein persönliches Gespräch jederzeit zur Verfügung.

Zur Betroffenenbeteiligung, 24.04.2019: Mit unserem Schreiben vom 23.11.2018 hatten wir unsere Bedenken bezüglich des oben genannten Planvorhabens zum Ausdruck gebracht. Dabei hatten wir insbesondere die avisierte Größenordnung des geplanten Lebensmittelmarktes von 1.600 m² als kritisch hinsichtlich möglicher schädlicher Auswirkungen in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen sowie als überdimensioniert für die lt. Märktekonzept zulässige Nahversorgungsfunktion herausgestellt.

Für die Zusendung des 2. Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ihrem Schreiben vom 26.03.2019 und der damit verbundenen erneuten Gelegenheit zur Stellungnahme möchten wir uns zunächst bedanken. Wir stellen fest, dass die zulässige Verkaufsfläche des geplanten Marktes nunmehr auf 1.500 m² statt zuvor 1.600 m² festgesetzt werden soll. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass diese marginale Reduzierung der Verkaufsfläche um lediglich rund 6 % mit einer nennenswerten Veränderung des geplanten Sortiments- und Betriebskonzepts des Marktes einhergeht. Somit werden der zu erwartende Umsatz und entsprechend auch die dadurch induzierten Veränderungen der Kaufkraftströme und absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Folgewirkungen kaum geringer ausfallen, als dies bei der bisherigen Konzeption der Fall war. Unsere bereits in der Stellungnahme vom 23.11.2018 geschilderten Bedenken sind somit in keiner Weise entkräftet, daher machen wir die dort formulierten Anregungen und Einwände erneut zum Gegenstand auch dieser Stellungnahme.

Es bleibt festzuhalten, dass durch das in Rede stehende Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Planung zudem dem politisch beschlossenen Magdeburger Märktekonzept widerspricht. Die durch das Büro Stadt + Handel in der Verträglichkeitsanalyse vom 23.11.2018 dargestellten Auswirkungen des Vorhabens können durch die Verkaufsflächenreduzierung um lediglich rd. 100 m² nachweislich nicht vermieden werden. Die hierzu vorgelegte Stellungnahme der GMA vom 15.01.2019 äußert zu der Verträglichkeitsstudie von Stadt + Handel zwar einige mögliche Kritikpunkte, vermag das grundlegende Ergebnis der Wirkungsanalyse jedoch nicht zu widerlegen. Wir verweisen diesbezüglich auf die anhängende, ergänzende Stellungnahme des Büros Stadt + Handel vom 12.04.2019. Darin wird dargestellt, dass weder die theoretisch mögliche Erweiterung des Rewe-Marktes im zentralen Versorgungsbereich Marktbreite / Olvenstedter Stern noch eine (nicht plausibel begründbare) Annahme einer geringeren Flächenleistung sich signifikant auf die dargestellten Umsatz- und Auswirkungsprognosen und deren städtebauliche Bewertung in Bezug auf die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO auswirken. Es wäre selbst bei einer – wie von der GMA

vorgeschlagen - Verkaufsflächenreduzierung auf 1.400 m² noch immer mit kritischen Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % beispielsweise im zentralen Versorgungsbereich Brunnenstieg / Olvenstedter Scheid zu rechnen.

Desweiteren liegt der Verkaufsflächenempfehlung der GMA in erster Linie eine nicht näher verifizierte Ableitung aus durchschnittlichen Betriebsgrößen von „Supermärkten mit ähnlichen Rahmenbedingungen“ zugrunde (s. Stellungnahme GMA vom 15.01.2019, S 5). Diese allgemein gehaltene Empfehlung berücksichtigt jedoch nicht die spezifischen örtlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandorts. Darüber hinaus wird der Empfehlung der GMA zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes noch nicht einmal gefolgt, sondern stattdessen 1.500 m² als maximal zulässige Verkaufsfläche festgelegt. Diese

Abweichung ist weder fachlich begründet noch nachvollziehbar.

In Ergänzung zur Wirkungsanalyse vom 23.11.2018 haben wir das Büro Stadt + Handel daher um eine städtebaulich fundierte und aus der spezifischen örtlichen Situation hergeleitete Empfehlung zu einer verträglichen und rechts- wie konzeptkonformen Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens gebeten.

Die diesbezügliche fachliche Stellungnahme liegt diesem Schreiben bei. Der Gutachter leitet in drei unterschiedlichen Berechnungsansätzen eine maximale Verkaufsfläche von 900 bis 1.200 m² als tragfähige Größenordnung eines Nahversorgers am Standort St.-Josef-Straße ab.

Um weder bestehende zentrale Versorgungsbereich noch dort mögliche perspektivische Planungen zu gefährden, regen wir daher an, die maximal zulässige Verkaufsfläche für den geplanten Lebensmittelmarkt auf eine tragfähige / städtebaulich verträgliche von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Dies ermöglicht eine adäquate Nahversorgung für den bislang unterversorgten Bereich Olvenstedts und berücksichtigt zugleich die bundesgesetzlichen (BauNVO) wie landesplanerischen (LEP SA, Ziel 48.3) Regelungen sowie auch die kommunalen städtebaulichen Konzeptionen (Märktekonzept, Sicherung zentraler Versorgungsbereiche).

Ein reiner Verdrängungswettbewerb zu Lasten anderer Standorte, insbesondere den Anbietern in den Nahversorgungsbereichen, die einen deutlich besseren Bezug zur Wohngebietsbebauung aufweisen und zugleich eine Funktion als Ankerbetriebe und Frequenzbringer für das umliegende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot wahrnehmen, kann so vermieden werden.

b) Abwägung:

Bürger 2 hat sowohl zur Auslegung als auch zur Betroffenenbeteiligung ein Gutachten und eine Stellungnahme zur Stellungnahme durch das Büro Stadt+Handel erstellen lassen. Im Ergebnis dessen empfiehlt Bürger 2 eine maximale Verkaufsfläche von 900-1.200 m² Verkaufsfläche für das geplante Vorhaben.

Das zur Auslegung eingebrachte Gutachten wurde im Auftrag der Verwaltung einer Überprüfung unterzogen und als Prüfergebnis eine gutachterliche Stellungnahme durch die GMA erstellt. Im Ergebnis dessen empfiehlt das beauftragte Büro (GMA) eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.200 -1.400 m². Aus städtebaulicher Sicht ist die Erfüllung der Nahversorgung von Alt Olvenstedt an diesem Kompromissstandort ausschlaggebend. Bei einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche für lediglich einen Discounter wären zusätzliche Versorgungseinkäufe in weiter entfernte Vollsortimenter notwendig. Im Ergebnis der Abwägung wird das Projekt weiterhin städtebaulich befürwortet, da sich die möglichen Auswirkungen in einem noch vertretbaren Rahmen aufhalten und die nahversorgungsrelevanten Angebote für die fußläufige Bevölkerung deutlich aufgewertet werden.

Zusammen mit dem Vorhabenträger konnte daher ein Kompromiss gefunden werden und die Verkaufsfläche zumindest auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert werden.

Mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche wird der Schaffung einer adäquaten Nahversorgung an einem Kompromissstandort in Alt Olvenstedt und der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen als auch den betreiberspezifischen Belangen Genüge getan.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.3 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (Ifd. Nr. 1, Abwägungskatalog Teil II)

a) Stellungnahme:

Zur Auslegung, 26.11.2018:

Wie ich bereits in meiner Stellungnahme vom 24.05.2017 zum Vorentwurf der Planung festgestellt habe, handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-

Straße" um eine raumbedeutsame Planung, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf.

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.

Ziel des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße" ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit ca. 1.600 m² Verkaufsfläche. Da im Rahmen von Planungen zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel die im Abschnitt 2.3 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) hierzu genannten Ziele der Raumordnung zu beachten sind und diese Ziele auch Forderungen auf Auswirkungen im Stadtgebiet formulieren, erlangen diese Planungen grundsätzlich Raumbedeutsamkeit. Die Raumbedeutsamkeit ist mithin nicht nur anzunehmen für den unbebauten Raum außerhalb des Stadtgebietes und für Planungen, deren Auswirkungen kommunal übergreifend sind.

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Gemäß Ziel Z 46 des LEP 2010 sind Planungen des großflächigen Einzelhandels 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 Neu-Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg gelegene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße" befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Magdeburg 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 nicht zu erwarten ist, dass sich das Einzugsgebiet der im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße" vorgesehenen Einzelhandelsnutzung über den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg hinaus erstreckt. 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 überschreiten dürfen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Rahmen ihrer Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße" mit den weiteren hier relevanten Zielen Z 48 Nrn. 2, 3, 4 und 5 des LEP 2010 auseinandergesetzt. Im Ergebnis der diesbezüglichen Ausführungen geht die Landeshauptstadt Magdeburg davon aus, dass das Einzelhandelsprojekt städtebaulich integriert ist (Z48 Nr. 2), eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet (Z 48 Nr. 3), mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen ist (Z 48 Nr. 4) und durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-

Naherholungs- und Naturschutzgebieten führt (Z 48 Nr. 5). Wesentlich ist hier insbesondere das Ziel Z 48 Nr. 3. wonach der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St-Josef-Straße“ gerade der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung dienen soll.

Unter Bezug auf die mir zur Planung vorliegende Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde entspricht die Sicherung und Entwicklung des Plangebietes als Nahversorgungsbereich den kommunalen Entwicklungszielen. Für den Stadtteil „Alt Olvenstedt“ legt das Magdeburger Märktekonzept 2007 den zentralen Nahversorgungsbereich „Freiheitsplatz“ im Kreuzungsbereich Birkenallee, Agrarstraße, Weizengrund und Helmstedter Chaussee fest. Dieser (in einer Entfernung von ca. 400 m) gelegene Nahversorgungsbereich wird dem Typ C zugeordnet, d. h. die Versorgung ist aktuell nicht gesichert, der Standort wird als kaum zukunftsfähig eingestuft. Im Rahmen einer umfangreichen Standortuntersuchung wurden alternative Standorte geprüft, jedoch als problematisch und nur schwer realisierbar eingestuft. Weitere Flächen innerhalb des Nahversorgungsbereiches stehen nicht zur Verfügung. Auch gemäß den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 ist das Plangebiet als Ersatzstandort für Nahversorger zu entwickeln.

Da jedoch dem Wortlaut der Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ zufolge negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nahversorgungsbereiche möglich sind, ist eine diesbezüglich konkretere z. B. fachgutachterliche Untersetzung erforderlich, um eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß Ziel Z 48 Nr. 3 LEP 2010 sicher ausschließen zu können.

Die Planunterlagen sind daher in diesem Punkt zu ergänzen und mir zur landesplanerischen Abstimmung erneut vorzulegen. Soweit mir diese Planunterlagen vorliegen gehe ich davon aus, die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG zeitnah erstellen zu können.

Zur Betroffenenbeteiligung, am 12.04.2019:

Landesplanerische Feststellung:

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Begründung der Raumbedeutsamkeit:

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. Ziel des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ ist insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit 1.500 m² Verkaufsfläche. Dazu setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Einzelhandel fest.

Da im Rahmen von Planungen zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel die im Abschnitt 2.3 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) hierzu genannten Ziele der Raumordnung zu beachten sind und diese Ziele auch Forderungen auf Auswirkungen im Stadtgebiet formulieren, erlangen diese Planungen grundsätzlich Raumbedeutsamkeit. Die Raumbedeutsamkeit ist mithin nicht nur anzunehmen für den unbebauten Raum außerhalb des Stadtgebietes und für Planungen, deren Auswirkungen kommunal übergreifend sind.

Begründung der landesplanerischen Feststellung:

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die

Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Gemäß Ziel Z 46 des LEP 2010 sind Planungen des großflächigen Einzelhandels 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 Neu-Olvenstedt der Landeshauptstadt Magdeburg gelegene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Magdeburg 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 nicht zu erwarten ist, dass sich das Einzugsgebiet der im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ vorgesehenen Einzelhandelsnutzung über den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg hinaus erstreckt. 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 überschreiten dürfen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich im Rahmen ihrer Planbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ mit den weiteren hier relevanten Zielen Z 48 Nrn. 2, 3, 4 und 5 des LEP 2010 auseinandergesetzt. Im Ergebnis der diesbezüglichen Ausführungen geht die Landeshauptstadt Magdeburg davon aus, dass das

Einzelhandelsprojekt städtebaulich integriert ist (Z48 Nr. 2), eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet (Z 48 Nr. 3), mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen ist (Z 48 Nr. 4) und durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führt (Z 48 Nr. 5).

Wesentlich ist hier insbesondere das Ziel Z 48 Nr. 3, wonach der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ gerade der Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung dienen soll. Unter Bezug auf die mir zur Planung vorliegende Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde entspricht die Sicherung und Entwicklung des Plangebietes als Nahversorgungsbereich den kommunalen Entwicklungszielen. Für den Stadtteil „Alt Olvenstedt“ legt das Magdeburger Märktekonzept 2007 den zentralen Nahversorgungsbereich „Freiheitsplatz“ im Kreuzungsbereich Birkenallee, Agrarstraße, Weizengrund und Helmstedter Chaussee fest. Dieser (in einer Entfernung von ca. 400 m) gelegene Nahversorgungsbereich wird dem Typ C zugeordnet, d. h. die Versorgung ist aktuell nicht gesichert, der Standort wird als „kaum zukunftsfähig“ eingestuft. Im Rahmen einer umfangreichen

Standortuntersuchung wurden alternative Standorte geprüft, jedoch als problematisch und nur schwer realisierbar eingestuft. Weitere Flächen innerhalb des Nahversorgungsbereiches stehen nicht zur Verfügung. Auch gemäß den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 ist das Plangebiet als Ersatzstandort für Nahversorger zu entwickeln. Durch das Planvorhaben werden mithin die nahversorgungsrelevanten Angebote deutlich aufgewertet. Vor dem Hintergrund der Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Umfeld wurden im Ergebnis einer fachgutachterlichen Stellungnahme die ursprünglich geplanten 1.600 m² Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes nunmehr auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert.

Ich mache an dieser Stelle erneut darauf aufmerksam, dass es einer baldigen Fortschreibung des Magdeburger Märktekonzeptes von 2007 bedarf. Die regelmäßige Beschlussfassung des Stadtrates als Träger der Planungshoheit zu Abweichungen vom Märktekonzept stellt dessen Planaussage in Frage, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des Ablaufes von über 10 Jahren, in denen große Veränderungen stattgefunden haben. Im Hinblick auf die vollzogene städtebauliche

Entwicklung im Einzelhandel sind eine Erfassung der nun vorliegenden Bestandssituation und die Festlegung daraus abgeleiteter Entwicklungsstrategien angeraten.

Hinweis: Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.

Rechtswirkung:

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.

Hinweis zur Datensicherung:

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz 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.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

b) Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach erfolgter Auslegung wurde die GMA beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu möglichen negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nahversorgungsbereiche näher zu untersuchen. Im Ergebnis empfiehlt die GMA eine Reduzierung der Verkaufsfläche 1.200 -1.400 m² Verkaufsfläche. Bei einer höheren Verkaufsfläche wäre i.d.R. davon auszugehen, dass der Markt eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion erfüllt. Mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche wäre aber dennoch die Schaffung einer adäquaten Nahversorgung an einem Kompromissstandort in Alt Olvenstedt und die Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen als auch den betreiberspezifischen Belangen Genüge getan. Im Rahmen der Abwägung und zur Sicherung der Nahversorgung von Alt Olvenstedt wurde ein Kompromiss mit dem Vorhabenträger gefunden und eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² vorgenommen.

Die gutachterliche Stellungnahme und deren Empfehlungen wurden Bestandteil der Planunterlagen. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Die überarbeiteten Unterlagen wurden erneut dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA zugesandt.

Wie aus der weiter unten folgenden Stellungnahme ersichtlich erging am 12.04.2019 eine zustimmende Stellungnahme des Ministeriums.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Abwassergesellschaft MD mbH (Ifd. Nr. 13, Abwägungskatalog Teil II)

a) Stellungnahme:

Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung sind formal in den Part der Elektroversorgung gerutscht. Des Weiteren wurden die Hinweise der Niederschlagswasserentwässerung gemäß der Stellungnahme vom 15.06.2017 zwar übernommen, aber die alte Passage wurde nicht in der Begründung gelöscht. Dies ist entsprechend anzupassen.

Im Planteil B ist Folgendes zu ergänzen:

„Die Überbauung und Bepflanzung im Bereich des Leitungsrechtes der Abwasserleitung ist erst zulässig, wenn eine Umverlegung in Abstimmung mit der AGM mbH erfolgt ist (§ 9 Abs.2 BauGB).“

Des Weiteren ist die Zufahrt zum Gelände so anzupassen, dass mindestens ein Abwasserschacht im Zufahrtsbereich liegt um entsprechende Revisionsmaßnahmen problemlos durchführen zu können.

b) Abwägung:

Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.

Unter § 13 der textlichen Festsetzungen ist das Geh,- Fahr- und Leitungsrecht für Ver- und Entsorger aufgeführt. Im Bereich von Leitungsrechten darf keine Überbauung durch Neubauten oder Neuanpflanzungen stattfinden. Ausnahmen können mit Zustimmung des zuständigen Leitungsträgers jedoch erteilt werden. Damit ist der Forderung von AGM nachgekommen.

Der Standort eines zusätzlichen Schachtes wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5 Industrie- und Handelskammer (Ifd. Nr. 15, Abwägungskatalog Teil II)**a) Stellungnahmen:**

Zur Auslegung, 15.11.2018: Aus der vorliegenden Begründung ist nicht zu entnehmen, ob sich der geplante Standort in einem Nahversorgungsbereich bzw. zentraler Versorgungsbereich gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet. Zudem geht aus der Begründung nur allgemein hervor, dass negative Auswirkungen auf angrenzende Nahversorgungsbereiche möglich sind und von einer verschärften Wettbewerbssituation ausgegangen werden kann. Aufgrund der vorgenannten Hinweise stimmt die IHK Magdeburg den vorliegenden Planunterlagen nicht zu.

Zur Betroffenenbeteiligung, 09.04.2019: Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan vom 26. März 2019 erhalten. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung eines EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von inzwischen max. 1.500 m² in der St.-Josef-Straße / Birkenallee geschaffen werden. Der vorliegenden Begründung ist zu entnehmen, dass sich der geplante Standort nicht in einem Nahversorgungsbereich bzw. zentralen Versorgungsbereich gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet. Zudem geht aus der Begründung hervor, dass negative Auswirkungen auf angrenzende Nahversorgungsbereiche möglich sind und von einer verschärften Wettbewerbssituation ausgegangen werden kann. Aufgrund der vorgenannten Hinweise stimmt die IHK Magdeburg den vorliegenden Planunterlagen nicht zu.

b) Abwägung:

Unter Punkt 4- Magdeburger Märktekonzept wird dargelegt, daß sich das Plangebiet außerhalb des Nahversorgungsbereiches von Alt Olvenstedt befindet, sich jedoch in näherer Umgebung an ebendieses anschließt.

Im Rahmen einer umfangreichen Standortuntersuchung wurden alternative Standorte geprüft, jedoch als problematisch und nur schwer realisierbar eingestuft. In dem laut Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen Bereich mangelt es an adäquaten Flächen, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet wären. Um dem Drängen der Bevölkerung jedoch gerecht zu werden, hat der Stadtrat die Verwaltung angewiesen, den Standort St.-Josef-Straße zu entwickeln. In einer gutachterlichen Stellungnahme wurden mögliche negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen untersucht und eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.200-1.400 m² empfohlen. Im Rahmen der Abwägung und zur Sicherung der Nahversorgung von Alt Olvenstedt wurde ein Kompromiss mit dem Vorhabenträger gefunden und eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² vorgenommen.

Zudem ist das Plangebiet gemäß den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 als Ersatzstandort für Nahversorger zu entwickeln.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.6 Umweltamt - untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 22, Abwägungskatalog Teil II)**a) Stellungnahme:**

Es wird angeregt.

1. die Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen auf 3 m zu verbreitern.

2. sofern der Anregung zu 1 nicht gefolgt wird, die Pflanzgruben zwischen den Stellplätzen gemäß den Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL (überbaute Pflanzgrube) herzustellen und dies auch im Planteil B festzusetzen (s. Anlage).

3. die „naturschutzfachlichen Hinweise“ zum Bebauungsplan im Hinblick auf ihre Nachvollziehbarkeit den geschützten Baumbestand betreffend zu überarbeiten.

Begründung:

Zu 1: Bei einer nutzbaren Länge der Stellplätze von 5 m und einem unmittelbar angrenzenden Grünstreifen von 2 m werden sämtliche Nebenanlagen des Stellplatzes, insbesondere der Hochbord und die ihn haltende Rückenstütze aus Beton in den Grünstreifen verlagert. Seine nutzbare Breite verringert sich demnach um mindestens 50 cm im Boden. Je nach Ausführung werden die Fahrzeuge mit ihren Rädern bis zum Bord fahren und somit bis zu 70 cm in den Grünstreifen hinein überhängen. Den Bäumen stehen somit nur noch 1,5 m nutzbare Wurzelraumbreite und 60 cm Luftraum für den Stamm zur Verfügung.

Zu 2: Die Herstellung gemäß der Anregung gewährleistet ebenfalls eine ordnungsgemäße Pflanzung und eine Entwicklung der gepflanzten Bäume, die es ihnen ermöglicht, ihre Wirkung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu entfalten.

Zu 3: Zum geschützten Baumbestand gehört auch der außerhalb des Plangebietes liegende Alleebaum, der zu Herstellung der Grundstückszufahrt gefällt werden muss. Dies wird in den „Hinweisen“ überhaupt nicht thematisiert.

Im Kapitel 4 „Gehölze gemäß Baumschutzsatzung“ ist nicht nachvollziehbar dargelegt, wie die Anzahl der Ersatzpflanzungen ermittelt wurde. Insbesondere ist die Funktion und Bedeutung der Spalte „Standortbewertung bei Verlust“ in Tabelle 1 völlig unklar. Im Kapitel 4 fehlt eine Aussage über Art und Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen. Diese findet man erst im Kapitel 6.4 unter der irreführenden Überschrift „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, für die gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB keine Veranlassung besteht. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 8 der Baumschutzsatzung; sie sind daher auch als solche zu bezeichnen.

Es wird dringend empfohlen, über ein anerkanntes Bewertungsverfahren oder verbal-argumentativ eine nachvollziehbare Begründung für die Anzahl der Ersatzpflanzungen zu geben. Das in Magdeburg eingeführte „Modell Westhus“ kann bei Bedarf bei der Unteren Naturschutzbehörde abgefordert werden.

Schließlich sollten die zu verwendenden Pflanzqualitäten an den neuen Entwurf angepasst werden. Während in den „Hinweisen“ eine Pflanzqualität von 12 - 14 cm Stammumfang verlangt wird, ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgängig von 16 - 18 cm die Rede wie es in der ersten Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde angeregt wurde.

Anlage:

Schemazeichnung überbaute Pflanzgrube nach den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)

b) Abwägung:

Den Anregungen wurde gefolgt.

Zu 1.+ 2.: Die Pflanzstreifen sind in 3 m Breite vorgesehen.

Zu 3.: Die naturschutzfachlichen Hinweise entsprechen den Vorgaben der UNB. Die Berechnung der Ersatzpflanzungen wurde nach dem Modell Westhus vorgenommen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde der Standort des Einzelbaumes außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.7 Umweltamt – untere Wasserbehörde (lfd. Nr. 24 , Abwägungskatalog Teil II)

a) Stellungnahme:

Die untere Wasserbehörde stimmt der Begründung unter Punkt 7.6 Ver- und Entsorgung - Niederschlagsentwässerung mit folgender Ergänzung zu.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Dem Versickern ist der Vorrang vor der Ableitung in Oberflächengewässer einzuräumen. Laut Baugrundgutachten 428/5017 vom 14.03.2017 ist eine Versickerung am Standort in Teilflächen möglich.

Es sind daher im Bebauungsplangebiet ausreichend Flächen für Versickerungsanlagen, insbesondere Versickerungsmulden für die Verkehrsflächen einzuplanen.

Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage dürfen sich jedoch keine Auffüllungen/Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen.

Die schadlohe Niederschlagswasserbeseitigung ist vorab zu prüfen und mit der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg (Frau Risch- Tel. 0391/5402771) abzustimmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg zu beantragen.

b) Abwägung:

Das Regenwasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert. Hierzu werden Versickerungsmulden für die Verkehrsflächen sowie Versickerungsanlagen für die Dachflächen konzipiert. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.8 Tiefbauamt - untere Straßenverkehrsbehörde (Ifd. Nr. 31, Abwägungskatalog Teil II)

a) Stellungnahme:

Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände zum o.g. B-Plan.

Hinweis (wurde bereits in der SN zum frühzeitigen Entwurf gegeben). Die Richtlinie für die Planung, Genehmigung und Ausführung von Grundstückszufahrten vom 09.04.1997 regelt die Anlegung von Grundstückszufahrten die öffentlich gewidmete Flächen berühren oder sich in der Baulast des Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.

Danach ist dem Anlieger zur Erreichung des Grundstückes im Rahmen des Gemeingebrauchs eine Zufahrt zu gewähren, wenn es die Nutzung des Grundstückes erfordert und es die Verkehrsbedingungen zulassen. Eine Breite von 10 m entspricht nicht der o.g. Richtlinie. Bei Erforderlichkeit ist der begründete Antrag bei der Straßenverkehrsbehörde einzureichen.

b) Abwägung:

Aufgrund der für die Anlieferung benötigten Schleppkurven wird eine Zufahrtsbreite von 10 m benötigt. Als verkehrsrechtliche Vorgabe ist die Zufahrt zum Grundstück > 40 m vom Kreuzungsbereich St.-Josef-Straße / Birkenallee anzuordnen. Eine Verschiebung weiter nach Süden, zugunsten des Alleebaumes, ist nicht möglich, da auch ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich St.-Josef-Straße / Bruno-Taut-Ring eingehalten werden muss.

Der für die Zufahrt erforderliche begründbare Antrag (aufgrund der Breite von 10m) ist im Rahmen der weiteren Planungen bei der Straßenverkehrsbehörde eingereicht worden.

Weitere Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

Ein Ersatzstandort für den im Zuge der Erschließung zu fällenden Alleebaumes konnte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gefunden werden.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der gefasste Beschluss zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0094/18, Sitzung des Stadtrates am 20.09.2018 Beschluss-Nr. 2075-058(VI)18 wurde überprüft und bedarf keiner neuen Beschlussfassung.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem 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	
<input type="checkbox"/>	JA

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

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Schäffer	Unterschrift AL / FBL Herr Dr. Lerm
--------------------------------------	----	---------------------------------	--

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

Termin für die Beschlusskontrolle	22.08.2019
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 beantragte die Schiller III GmbH (jetzt: Schiller Projekt BauGmbH) die Einleitung eines Satzungsverfahrens zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ziel war die Schaffung von Baurecht für einen Einzelhandelsbetrieb, der sich aus einem Lebensmittelmarkt zuzüglich Gastronomie, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe zusammensetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt worden.

Nach erfolgter Bürgerversammlung (11.04.2017) sowie der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Vorentwurf (vom 03.05.2017 bis zum 06.06.2017) waren zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Anhand dieser wurde der Entwurf qualifiziert und mit den betroffenen Ämtern und Behörden abgestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.10.2018 bis zum 23.11.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf vom 22.10.2018 bis zum 27.11.2018 beteiligt.

Die Auswertung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen führte wiederum zu einer Planänderung- und ergänzung. Mit dem daraus resultierenden 2. Entwurf wurde eine verkürzte Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen und führten im Ergebnis zu nicht wesentlichen Änderungen der Planung, sodass das Satzungsverfahren mit dem Beschluss zur Abwägung und zur Satzung (DS0099/19) abgeschlossen werden soll.

Die Unterzeichnung des Durchführungsvertrages ist noch im II. Quartal 2019 vorgesehen.

Anlagen:

DS0098/19 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen