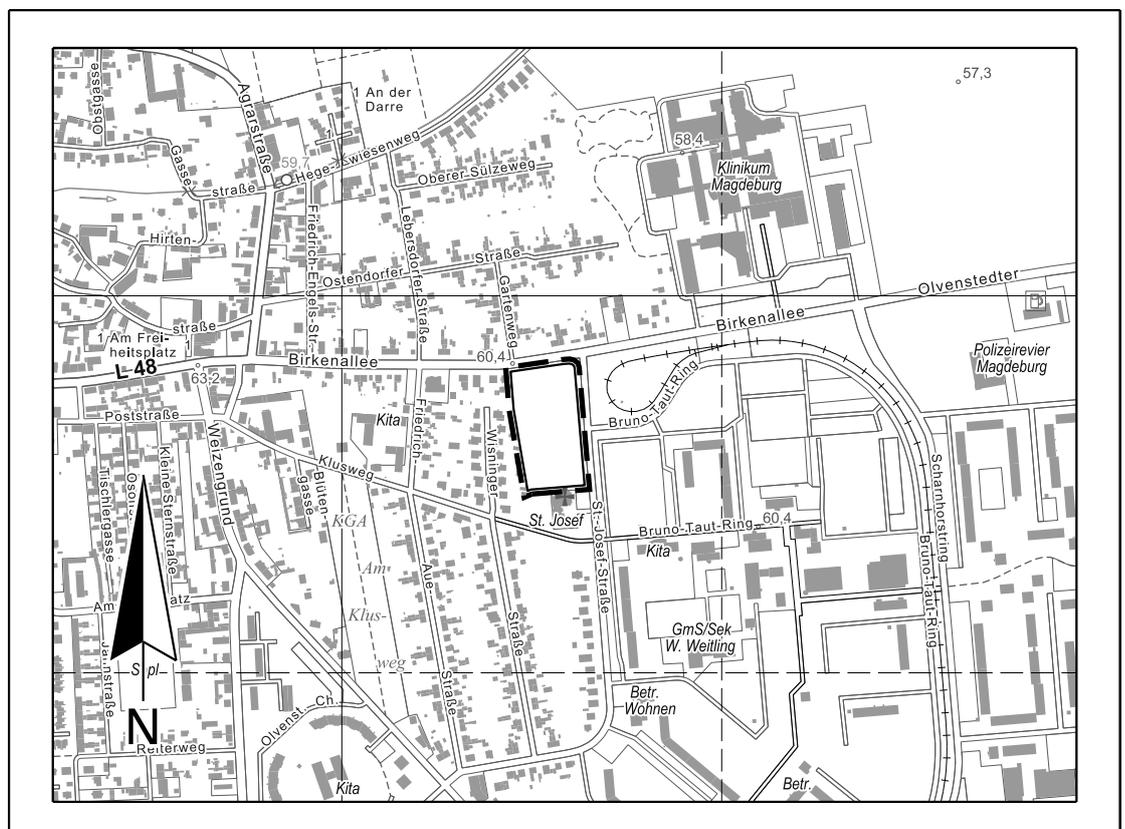


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1

NAHVERSORGER ST.-JOSEF-STRASSE

Stand: April 2019



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2019

Teil I:**Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und deren Anlagen Stand September 2018, das naturschutzfachliche Gutachten, das schalltechnische Gutachten, das Baugrundgutachten sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde und der unteren Immissionsschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lagen gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 im Baudezernat sowie im Internet öffentlich aus. Es gingen drei Stellungnahmen von Eigentümern bzw. Betreibern von Einzelhandelsmärkten im Stadtteil ein.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1 (Stellungnahme vom 30.11.2018) +	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dabei leisten vor Ort sowohl die bestehenden Märkte, als auch deren Mitarbeiter einen erheblichen Beitrag für die wohnungsnahe Versorgung im Stadtgebiet Neu-Olvenstedt.</p> <p>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.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen möchte ich vorsorglich anregen,</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusammen mit dem Vorhabenträger konnte daher ein Kompromiss gefunden werden und die Verkaufsfläche zumindest auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert werden.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.1:</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	(Stellungnahme vom 24.04.2019)	<p>der geplanten Dimensionierung des Vorhabens nicht stattzugeben. Die Realisierung des Vorhabens verhält sich darüber hinaus kontraproduktiv bezüglich weiterer Investitionen (Revitalisierung) am Standort Olvenstedter Scheid.</p> <p>Eine fachgutachterliche Stellungnahme der Verträglichkeit lag der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan leider nicht bei.</p> <p>-----</p> <p>unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 05.04.2019 möchten wir uns weiterhin wie folgt einlassen.</p> <p>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 m²bzw. 1.200 m² methodisch fundiert berechnet wurde.</p> <p>Das der Landeshauptstadt Magdeburg vorliegende GMA-Gutachten weist eine Verkaufsfläche von 1.200 m²- 1.400 m² als verträgliche Zulässigkeit aus.</p> <p>Die mit dem Investor im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 BauGB vereinbarte Verkaufsflächendeckelung soll 1.500 m² betragen.</p> <p>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.</p> <p>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 inso-</p>		

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		weit, resultierend aus den vorliegenden Zahlenwerken der zwei unabhängig angefertigten Verträglichkeitsgutachten die Verkaufsfläche gemittelt auf 1.200 m ² zu reduzieren.		
2	Bürger 2 (Stellungnahme vom 23.11.2018) +	<p>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 qualitätvollen Nahversorgungsangebot für die Bürger beitragen, wie beispielsweise unsere Planungen für die Standorte Olvenstedter Scheid und Heinrich-Schmutze-Straße zeigen.</p> <p>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.</p> <p>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 Verdrän-</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>gungswettbewerb 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.</p> <p>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 Kaufrau 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.</p> <p>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.</p> <p>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 zent-</p>	<p>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.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p>	

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	(Stellungnahme vom 24.04.2019)	<p>ralen Versorgungsbereichen (Rückgang von Kundenfrequenzen, Umsatzrückgang, Leerstand von Ladenlokalen).</p> <p>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.</p> <p>-----</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass durch das in Rede stehende Vorha-</p>		

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p>ben negative städtebauliche Asuwirkungen 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.</p> <p>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.</p> <p>In Ergänzung zur Wirkungsanalyse vom 23.11.2018 haben wir</p>		

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
		<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>		

Teil II:**Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB sowie
Stellungnahmen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 und 4 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2018 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 27.11.2018 zum Entwurf gemäß § 4a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Aufgrund einer Korrektur und Ergänzung des Entwurfs wurde vom 26.03.2019 bis zum 10.04.2019 (mit Verlängerungsoption bis zum 24.04.2019) eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2.1 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	26.11.2018 +	<p>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.</p> <p>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>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-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>	Beschlussvorschlag 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme und deren Empfehlungen wurden Bestandteil der Planunterlagen. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.</p> <p>Die überarbeiteten Unterlagen wurden erneut dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA zugesandt.</p> <p>Wie aus der weiter unten folgenden Stellungnahme ersichtlich erging am 12.04.2019 eine zustimmende Stellungnahme des Ministeriums.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>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 verbrauchernahe Versorgung dienen soll.</p> <p>Unter Bezug auf die mir zur Planung vorliegende Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde entspricht die Sicherung und Entwicklung des Plangebietes als Nahversorgungsgebiet den kommunalen Entwicklungszielen. Für den Stadtteil „Alt Olvenstedt“ legt das Magdeburger Märktekonzept 2007 den zentralen Nahversorgungsgebiet „Freiheitsplatz“ im Kreuzungsbereich Birkenallee, Agrarstraße, Weizengrund und Helmstedter Chaussee fest. Dieser (in einer Entfernung von ca. 400 m) gelegene Nahversorgungsgebiet wird dem Typ C zugeordnet, d. h. die Versorgung ist aktuell nicht gesichert, der</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		12.04.2019	<p>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.</p> <p>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 Unterersetzung erforderlich, um eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß Ziel Z 48 Nr. 3 LEP 2010 sicher ausschließen zu können.</p> <p>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.</p> <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. 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</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>(Vollsortimenter) mit 1.500 m2 Verkaufsfläche. Dazu setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Einzelhandel fest.</p> <p>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.</p> <p><u>Begründung der landesplanerischen Feststellung:</u> 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.</p> <p>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.-</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Josef-Straße" befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Magdeburg und entspricht mithin dem Ziel Z 46 des LEP 2010.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 verbrauchernahe Versorgung dienen soll. Unter Bezug auf die mir zur</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hinweis: Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindli-</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>chen 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 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.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.</p>		
2	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt</p> <p><u>Referat 307</u> – obere Luftfahrtbehörde u. Schwerlastverkehr</p> <p><u>Referat 401</u> – obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde</p> <p><u>Referat 402</u> – obere Immissionsschutzbehörde</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>19.11.2018</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>Der vorhabenbedingte Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines EDEKA-Marktes mit Kundenstellplatz, Anlieferzone sowie Backshop mit Café-Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ schaffen. Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>Referat 404 – obere Wasserbehörde</p> <p>Referat 405 – obere Abwasserbehörde</p> <p>Referat 407 – obere Naturschutzbehörde</p> <p>Referat 409 – obere Fischereibehörde</p> <p>Referat 502 – obere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>20.11.2018</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>§§ 22 ff. BimSchG. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg. Ich verweise auf deren Stellungnahme. Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm (Errichtung einer 3,3 m hohen Lärmschutzwand und Ausschluss von Öffnungszeiten des EDEKA-Marktes nach 22 Uhr bzw. der Nachtanlieferung (22.00 bis 06.00 Uhr)) keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404– Wasser– werden nicht berührt.</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	
3	Regionale Planungsgemeinschaft MD	-----	-----	-----	
4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	22.11.2018	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines archäologischen Denkmals (Ortslage Olvenstedt. Fpl 12: mittelalterliche Siedlung) (siehe Anlage 1. Blaue Schraffur) Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungs- und auch Genehmigungsplanung wird der Vorhabenträger die weiteren einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen wahrnehmen.</p>	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].</p> <p>Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Im Übrigen bitte ich auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).</p> <p>Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p>		
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-----	-----	-----	
6	50Hertz Transmission GmbH	-----	-----	-----	
7	GDMcom	09.11.2018	Keine Anlagen im Plangebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
8	Landesamt für Geologie und Bergwesen	19.11.2018	<p>Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 30.05.2017 (...) eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: <u>Bergbau</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			den B-Plan-Bereich nicht vor. <u>Geologie</u> Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in Teilbereichen möglich. Der empfohlene Überlaufanschluss der Rigolenanlagen an die nächstgelegene Vorflut wird zum Schutz des Wohls der Allgemeinheit als unbedingt erforderlich angesehen.	Das Regenwasser soll vollständig auf dem Grundstück mittels Rückhaltung, Versickerung, Mulden oder gezielte Zuführung in den Grünbereich belassen werden. Ist dies nach hydraulischer Berechnung nicht möglich, kann die Niederschlagsentwässerung bei den Städtischen Werken mittels Nachweis beantragt werden.	
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.10.2018	Im Plangebiet existieren Leitungsanlagen der Telekom (...). Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich nicht ausreichend, darum wird um möglichst frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanung gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Abstimmung mit Telekom und dem zuständigen Planungsbüro erfolgen.	Kein Beschluss erforderlich
10	E.ON Avacon AG	08.11.2018	Keine Versorgungsanlagen von Avacon im Plangebiet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
11	Trinkwasserversorgung MD GmbH	04.12.2018	Keine Anlagen im Plangebiet. Keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
12	Städtische Werke GmbH & Co.KG	19.12.2018	Die Hinweise der Gasversorgung, Wasserversorgung und Wärmeversorgung sowie der SWM-Infoanlagen wurden im aktuellen Entwurf berücksichtigt. Demnach liegen keine weiteren Bedenken vor. Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Bitte den Abwasserpart bei den Hinweisen zur Elektroversorgung in der Begründung entfernen. Allgemeine Hinweise 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese finden weitere Beachtung in der Erschließungs- und Durchführungsplanung.	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlag in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).</p> <p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>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, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
13	Abwassergesellschaft MD mbH	19.12.2018	<p>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.</p> <p>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).“</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.</p> <p>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</p>	<p>Beschlussvorschlag 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

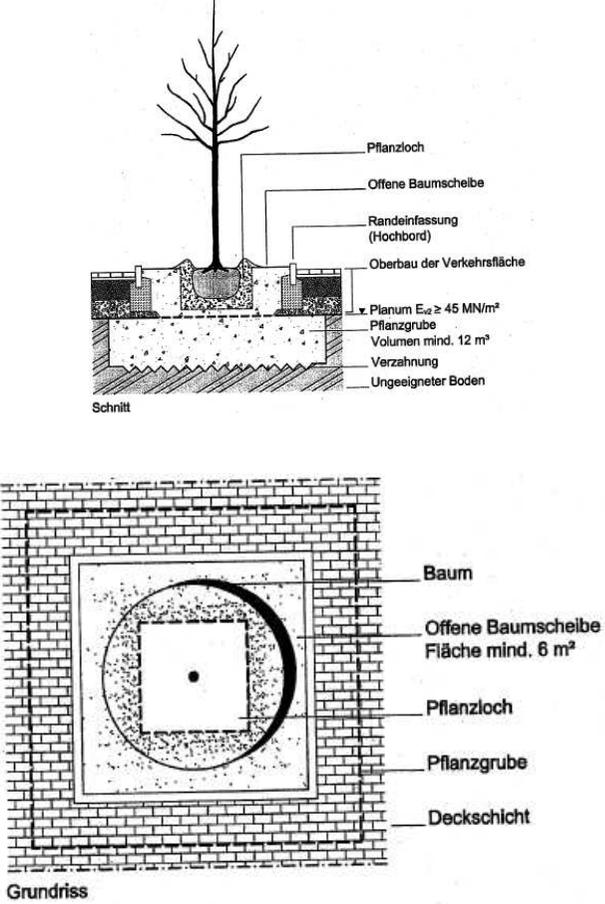
Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Des Weiteren ist die Zufahrt zum Gelände so anzupassen, dass mindestens ein Abwasserschacht im Zufahrtbereich liegt um entsprechende Revisionsmaßnahmen problemlos durchführen zu können.	Neuanpflanzungen stattfinden. Ausnahmen 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.	
14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	07.11.2018	Keine Bedenken, keine Anregungen zur Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
15	Industrie- und Handelskammer	15.11.2018 + 09.04.2019	<p>Aus der vorliegenden Begründung ist nicht zu entnehmen, ob sich der geplante Standort in einem Nahversorgungsbereich bzw. zentraler Versorgungsbereich gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet.</p> <p>Zudem geht aus der Begründung nur allgemein hervor, dass negative Auswirkungen auf angrenzende Nahversorgungsbereiche möglich sind und von einer verschärften Wettbewerbssituation ausgegangen werden kann.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Hinweise stimmt die IHK Magdeburg den vorliegenden Planunterlagen nicht zu.</p> <p>-----</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan vom 26. März 2019 erhalten.</p> <p>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.</p> <p>Der vorliegenden Begründung ist zu entnehmen, dass sich der geplante Standort nicht in einem Nahversorgungsbereich bzw. zentralen Versorgungsbereich gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet.</p> <p>Zudem geht aus der Begründung hervor, dass negative Auswirkungen auf angrenzende Nahversorgungsbereiche möglich sind</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	Beschlussvorschlag 2.5: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>und von einer verschärften Wettbewerbssituation ausgegangen werden kann.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Hinweise stimmt die IHK Magdeburg den vorliegenden Planunterlagen nicht zu.</p>	<p>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.</p>	
16	Handwerkskammer Magdeburg	21.11.2018	<p>Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zu den o.g. Entwürfen des Bebauungsplanes erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
17	Landesamt für Verbraucherschutz S-A	24.10.2018	Der Entwurf wurde zur Kenntnis genommen. Aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
18	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	14.11.2018	<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. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.</p> <p>Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beauftragung zur Untersuchung der Plangebietsfläche auf mögliche Kampfmittel erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.</p>		
19	Magdeburger Verkehrsbetriebe	04.12.2018	<p>Anliegend erhalten Sie die Stellungnahme der MVB geordnet nach den zuständigen Fachbereichen.</p> <p><u>Bereich Stromversorgung:</u> Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bahnenergieversorgungsanlagen.</p> <p><u>Bereich Gleisbau:</u> Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes befinden sich keine gleis- oder infrastrukturellen Anlagen.</p> <p><u>Abteilung Informationstechnologie:</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Betrieb:</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Marketing</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Rechnungswesen / Finanzen</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Personal</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Verkehrsplanung</u> Im Einzugsbereich des Bebauungsgebietes betreibt die Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co KG eine Buslinie. Die Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m in der St.-Josef-Str. in Höhe der Hausnummer 9. Ein weiterer Zugang zum ÖPNV besteht in ca. 250 m Entfernung zur Straßenbahn an der Haltestelle Klinikum Olvenstedt. Dauerhafte Verkehrseinschränkungen auf der St.-Josef-Str. sind nicht zulässig. Es ist über eine Erschließung des Nahversorgers durch eine Bushaltestelle nachzudenken Hier ist der Magdeburger Standard der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Errichtung einer Haltestelle im Bereich des Nahversorgers ist in einem gesonderten Verfahren durchzuführen, sie ist nicht Bestandteil des vorliegenden V+E-Plans.</p>	Kein Beschluss erforderlich

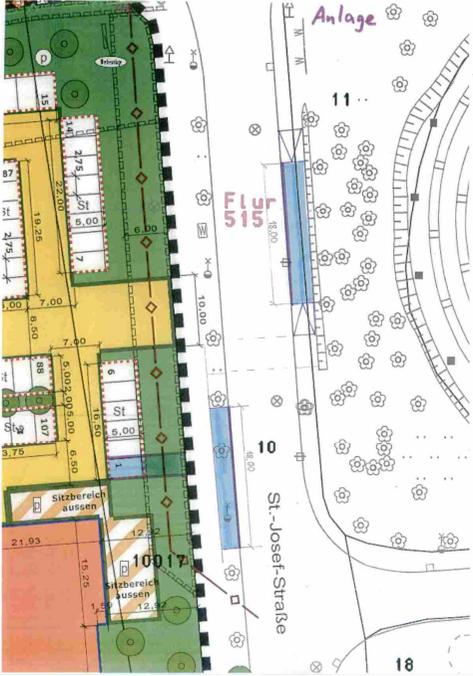
Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<u>Betriebsleiter:</u> Keine Anmerkungen Die Stellungnahme der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG erfolgte auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.		
20	Nahverkehrsservice S-A GmbH	02.11.2018	Die Belange des SPNV sowie landesbedeutsamer Busverbindungen sehen wir durch die vorgelegte Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
21	BVVG Bodenverwertungs- u. Verwaltungs GmbH	-----	-----	-----	
22	Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	22.11.2018	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. <u>Begründung:</u> 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.	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 Plangebiets festgesetzt.	Beschlussvorschlag 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>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.</p> <p>Zu 3: Zum geschützten Baumbestand gehört auch der außerhalb des Plangebietes liegende Alleebaum, der zur Herstellung der Grundstückszufahrt gefällt werden muss. Dies wird in den „Hinweisen“ überhaupt nicht thematisiert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Anlage:</u> Schemazeichnung überbaute Pflanzgrube nach den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			 <p>Abb. 6: Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)</p>		
23	Umweltamt –Untere Bodenschutzbehörde	-----	-----	-----	
24	Umweltamt – Untere Wasserbehörde	25.10.2018	Die untere Wasserbehörde stimmt der Begründung unter Punkt 7 6 Ver- und Entsorgung - Niederschlagsentwässerung mit fol-	Das Regenwasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert. Hierzu wer-	Beschlussvorschlag

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>gender Ergänzung zu.</p> <p>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.</p> <p>Laut Baugrundgutachten 428/5017 vom 14.03.2017 ist eine Versickerung am Standort in Teilflächen möglich.</p> <p>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.</p> <p>Die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist vorab zu prüfen und mit der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg (Frau Risch- Tel. 0391/5402771) abzustimmen.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG und ist bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg zu beantragen.</p>	den Versickerungsmulden für die Verkehrsflächen sowie Versickerungsanlagen für die Dachflächen konzipiert. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt.	2.7: Der Stellungnahme wird gefolgt.
25	Umweltamt - Untere Immissionsschutzbehörde	27.11.2018	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Aufgrund der Erfahrungen mit Nachbarschaftsbeschwerden durch die Anlieferung von Nahversorgern im Stadtgebiet wird aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde die Einhausung der Anlieferzone gemäß Gutachten Anlage 2 empfohlen.</p>	Im Sinne einer guten Nachbarschaft wurde der Hinweis dem Vorhabenträger mitgeteilt. Die zwingende Erforderlichkeit besteht jedoch laut der schalltechnischen Untersuchung nicht.	Kein Beschluss erforderlich
26	Umweltamt – Untere Abfallbehörde	-----	-----	-----	
27	Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV	28.11.2018	Zum o.g Verfahren nehmen wir als Aufgabenträger ÖPNV wie folgt Stellung: Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtteil Neu-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Olvenstedt und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr 1970-056(VI)18) am Rand eines Gebietes mittlerer Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 400 m Luftlinienentfernung bzw 480 m Realweg von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt. Im Umfeld des B-Plan-Gebietes hegen folgende Haltestellen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klinikum Olvenstedt (Straßenbahn, Nachtbus) etwa 250 m östlich des vorgesehen Eingangs des Nahversorgers • Klinikum Olvenstedt (Stadtbus Regionalbus): etwa 350 m östlich des vorgesehen Eingangs des Nahversorgers • St.-Josef-Straße (Stadtbus) etwa 350 m südlich des vorgesehen Eingangs des Nahversorgers. <p>Insofern kann festgehalten werden, dass das B-Plan-Gebiet ausreichend durch den ÖPNV erschlossen ist.</p> <p>Insbesondere auf Grund der unter Punkt 7. 1 der Begründung beschriebenen Bedeutung des Nahversorgers für den Stadtteil Alt-Olvenstedt, welcher durch die hier verkehrende Linie 71 bedient wird, erscheint uns dennoch die Einrichtung eines neuen Bushaltestellenpaars in der St -Josef-Straße zwischen Birkenallee und Bruno-Taut-Ring angemessen. Da der Nahversorger der wesentliche Erzeuger des über diese Haltestellen abzuwickelnden Verkehrs ist und auch von diesen Haltestellen durch eine deutlich verbesserte ÖPNV-Erreichbarkeit profitieren wird, empfehlen wir, ihn zu beauftragen, Planung und Bau dieser Haltestellen im Wesentlichen zu finanzieren. Eine Skizze mit einer denkbaren Anordnung dieser Haltestelle liegt als Anlage bei. Der Magdeburger Standard der Barrierefreiheit im ÖSPV (Stadtrats- Beschluss Nr. 1321-039(VI)17) ist hierbei einzuhalten.</p> <p>Unabhängig von der neuen Haltestelle bitten wir um Einordnung einer zusätzlichen Verkehrsfläche für Fußgänger, welche einen direkten Fußweg zwischen dem Eingang des Nahversorgers und der St -Josef-Straße ermöglicht Dieser ist nicht nur für Fahrgäste, welche nach dem Besuch des Nahversorgers an der neuen Haltestelle einsteigen wollen, sondern auch für den Fuß-</p>	<p>Die verkehrsplanerischen Ziele der Landeshauptstadt Magdeburg sind nicht direkter Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens. Es wäre unverhältnismäßig, dem Vorhabenträger die Errichtung von zwei Haltestellen außerhalb seines Vorhabengebiets aufzuerlegen.</p>	<p>erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>weg von / zur Straßenbahnhaltestelle von Bedeutung.</p> 		
28	Untere Landesentwicklungsbehörde	29.10.2018	<p>Die Sicherung und Entwicklung des Plangebietes als Nahversorgungsbereich entspricht 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 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. Um dem Drängen der Bevölkerung gerecht zu werden, hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 1089-032(VI)16 die Verwaltung angewiesen, den Standort St.-Josef-Straße zu entwickeln. Auch gemäß den Aussagen des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der formellen Trägerbeteiligung mit paralleler öffentlicher Auslegung erfolgte die Einholung einer Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde. Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen wurde der B-Plan redaktionell korrigiert bzw. ergänzt und erneut der obersten Landesentwicklungsbehörde mit der Bitte um Zustimmung zur Planung eingereicht. Wie unter der lfd. Nr. 1 (Abwägungskatalog Teil II) ersichtlich erging am 12.04.2019 eine abschließende zustimmende Stellungnahme zum geplanten</p>	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		<p style="text-align: center;">+</p> <p>03.04.2019</p>	<p>Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 ist das Plangebiet als Ersatzstandort für Nahversorger zu entwickeln.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.</p> <p>-----</p> <p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 20.10.2016 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ beschlossen. Nach Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger eingegangenen Stellungnahmen wurde ein 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“ erarbeitet.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Stadtteil „Neu-Olvenstedt“. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,3 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“.</p> <p>Das Areal stellt sich derzeit als anthropogen überprägte Grün- und Brachfläche mit sukzessivem Gehölzanteil dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Schotter- und Materialablagerungen geprägt. Das Areal wurde über einen längeren Zeitraum hinweg als Festplatz und Standort für Wanderzirkusse temporär genutzt. Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Innenbereich zuzuordnen.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt mit dem o.g. Bebauungsplan die Entwicklung eines Einkaufsmarktes zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m². Die Verkaufsfläche wurde im im Vergleich zum 1. Entwurf um 100 m² reduziert, weiterhin wurden Baumfestsetzungen hinzu-</p>	<p>Vorhaben.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>genommen sowie die Anordnung der Stellplätze geringfügig verändert. Die Planungsziele bestehen unverändert fort: Mit der Planung werden die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung durch Ansiedlung des Lebensmittelmarktes gewährleistet und die bedarfsorientierte Nachnutzung einer innerstädtischen Brache verfolgt.</p> <p>Der o.g. Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 301-3 „St.-Josef-Straße“ ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Anpassung des Planungszieles zur Errichtung eines Verbrauchermarktes angestrebt. Dazu setzt der o.g. Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Einzelhandel“ fest. Der o.g. Bebauungsplan wird sinngemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Nach Prüfung der geänderten Inhalte gegenüber dem 1. Entwurf halte ich an meiner Stellungnahme vom 29.10.2018 fest: Die Sicherung und Entwicklung des Plangebietes als Nahversorgungsbereich entspricht 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 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. Um dem Drängen der Bevölkerung gerecht zu werden, hat der Stadtrat mit Beschluss-Nr. 836-025(VI)16 die Verwaltung angewiesen, den Standort St.-Josef-Straße zu entwickeln. Zudem ist das Plangebiet gemäß den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 als Ersatzstandort für Nahversorger zu entwickeln.</p>		

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Gemäß § 13 Abs. 1 S.2 LentwG sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LentwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs.2 LentwG LSA.		
29	Untere Denkmalschutzbehörde	21.11.2018	<p>Der B-Plan ist unter Punkt 6.6 wie folgt zu ergänzen:</p> <p>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, Abteilung Bodendenkmalpflege.</p> <p>Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (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. Für alle im Zusammenhang mit dem Auffinden eines Kulturdenkmals notwendigen Maßnahmen zur Sicherung Erhaltung oder Dokumentation haben nach § 14 (9) DenkmSchGm LSA die Eigentümer oder Veranlasser aufzukommen.</p>	Der Hinweis wurde in der Begründung unter Punkt 6.6. ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich
30	Untere Bauaufsichtsbehörde	02.11.2018	<p>Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße" gibt es seitens des Amtes 63 keine Einwände.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann aufgrund der fehlenden Stellplatzsatzung nicht geprüft werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> In der Planzeichenfestsetzung ist im Punkt 6 für die Hochdruck-Gasleitung ein Schutzstreifen von 20 m beidseits festgelegt und auch im Plan eingezeichnet. Das Gebäude des Marktes ragt in diesen Bereich hinein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Überschneidung des Schutzstreifens mit dem Vorhaben ist mit Zustimmung des Ver- und Entsorgers erfolgt. Eine zustimmende Stellungnahme von SWM – Gasversorgung liegt vor.</p>	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
31	Untere Straßenverkehrsbehörde	22.11.2018	<p>Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände zum o.g. B-Plan.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Aufgrund der für die Anlieferung benötigten Schleppkurven wird eine Zufahrtsbreite von 10 m benötigt. Als verkehrrechtliche 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.</p> <p>Der für die Zufahrt erforderliche begründbare Antrag (aufgrund der Breite von 10m) ist im Rahmen der weiteren Planungen bei der Straßenverkehrsbehörde eingereicht worden.</p> <p>Weitere Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.</p> <p>Ein Ersatzstandort für den im Zuge der Erschließung zu fällenden Alleebaumes konnte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gefunden werden.</p>	Beschlussvorschlag 2.8: Der Stellungnahme wird gefolgt.