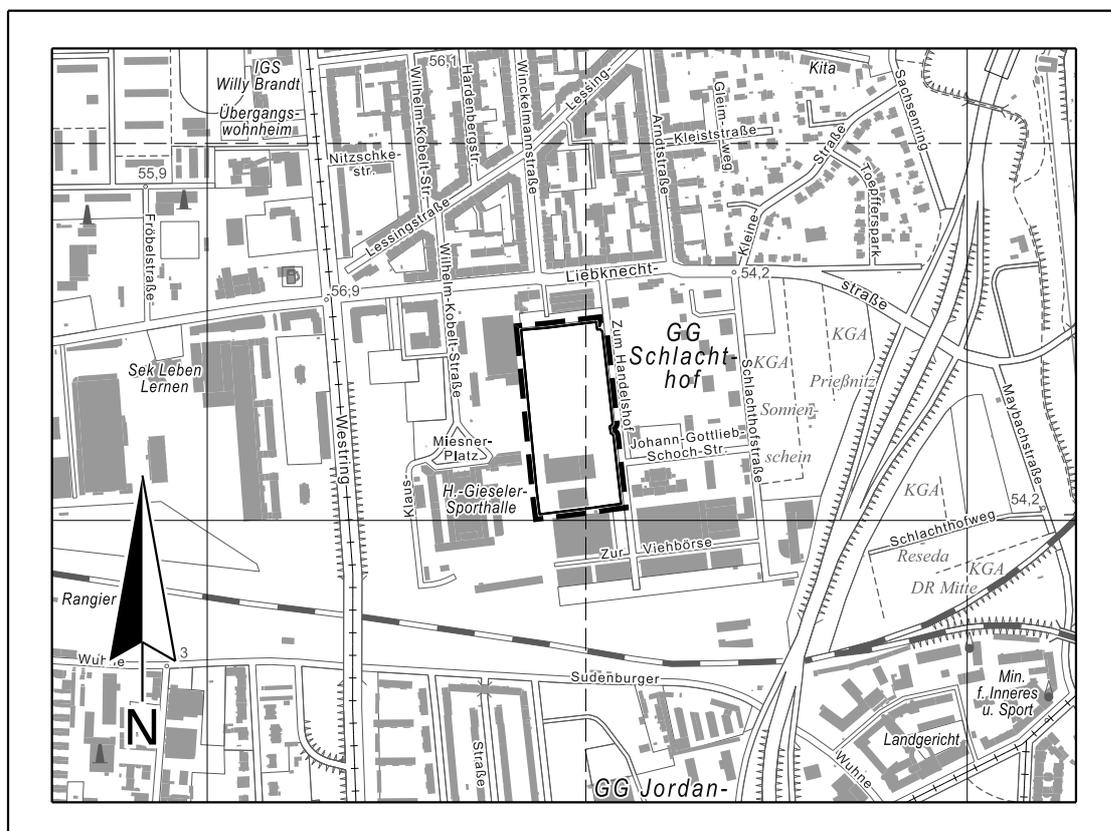


Behandlung der Stellungnahmen

4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

SCHLACHTHOF

Stand: Juni 2019



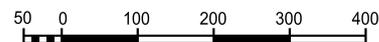
Planverfasser:

Stadtplanungsbüro

Meißner & Dumjahn GbR

Käthe-Kollwitz-Str. 9

99 734 Nordhausen



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2019

Zur Behandlung der Stellungnahmen erfolgte eine Zwischenabwägung zu den Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung (DS0360/18). Die hier beschlossenen Abwägungsergebnisse (Beschluss-Nr. 2083-057(VI)18) wurden überprüft, haben weiter Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Planung.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt als Bürgerversammlung am 05.07.2018.

1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018

1.3. erneute Beteiligung der Betroffenen zum überarbeiteten Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte durch eine Betroffenenbeteiligung vom 12.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019.

1.3.1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	24.04.2019 und 07.05.2019	Verwalter der Eigentümergemeinschaft Schlachthofstraße 13 – 17	<p>Zum o.g. Entwurf der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 nehmen wir unter Einbeziehung der mit Datum vom 18.10.2018 in Kraft getretenen 3. Änderung sowie des Bebauungsplanentwurfes „Klaus-Miesner-Platz“ nachfolgend Stellung:</p> <p>Die Anlieferungen des Lebensmittelmarktes, des Drogeriemarktes, der Bekleidungsäden und des Ladens für Tiernahrung befinden sich an der rückwärtigen, westlichen Gebäudeseite.</p> <p>Die Abholung des Leergutes des Lebensmittelmarktes erfolgt an der südlichen Gebäudeseite, im Bereich des Leergutlagers. Lkw-Fahrten erfolgen daher über die um das Nahverkaufszentrum gelegene Versorgungsstraße.</p> <p>Die den Berechnungen der Schallimmissionsprognose zugrunde liegenden Annahmen beinhalten z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Anlieferung in der Nachtzeit - keine Frühanlieferung - Lkw-Fahrstrecken - die kürzesten Wege von den öffentlichen Straßen zu den Anlieferzonen - Beibehaltung der Baugrenze, wenn durch eine geeignete Beschilderung sichergestellt ist, dass der Parkplatz (P1) bis zu jenen Stellplätzen, die innerhalb eines Abstandes von bis zu 37,5 m von der Baugrenze zu IO 06 und IO 07 entfernt liegen, bis 22.00 Uhr leer gefahren sind und den Parkplatz (P2) so zu beschildern, dass dieser ebenfalls bis 22.00 Uhr leer gefahren ist, oder ab 22.00 Uhr als Anwohnerparkplatz für die anliegenden Wohnungen zu IO 06 und IO 07 ausgewiesen wird. <p>oder alternativ</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Parkplatz (P1) eine Lärmschutzwand an der nördlichen Seite des Parkplatzes in Höhe von 1,90 m zu 	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich

			errichten		
			Aus unserer Sicht sollten vorrangig immer aktive Maßnahmen ergriffen werden. Passive Maßnahmen durch Hinweisschilder führen aus unserem Erleben heraus nur ungenügend zum Ziel. Daher sind Maßnahmen zur Steuerung der Ordnung mittels Anordnung von Lärmschutzwänden zu bevorzugen.	Im konkreten Fall handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der durch Festsetzungen die Umsetzbarkeit der Vorhaben aufzeigt. Im Baugenehmigungsverfahren ist dann der konkrete Nachweis mit den entsprechend umzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen zu erbringen.	kein Beschluss erforderlich
			Zu Punkt 8.3. Verkehr Die Eigentümergemeinschaft bitte um Einsichtnahme in das Verkehrsgutachten zur Verbesserung der Erschließung des gesamten, ehemaligen Schlachthof-Areals.	Die maßgeblichen Inhalte der Verkehrsuntersuchung waren im 2. Entwurf zum B-Plan dargestellt und entsprechende Festsetzungen sind im Planteil B getroffen. Die Gesamtbetrachtung der Verkehrssituation im Schlachthof (z. B. Schlachthofstraße) erfolgt in der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“.	kein Beschluss erforderlich
			Aus unserer Erfahrung erfolgen Anlieferungen im Bereich Lebensmittel z.B. Altmärker und Kühltransporte sowie Getränkelieferungen von Gänsefurther zum großen Teil in den Nachtzeiten zwischen 23:00 Uhr und 4:00 Uhr. Dies empfehlen wir bei der weiteren Planung zu berücksichtigen oder besser grundsätzlich zu verhindern.	Gemäß § 6 (6) der Textlichen Festsetzung i.V.m. mit den Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sind während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) im Sondergebiet (SOGFE) keine Anlieferungen zulässig. Das beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück.	kein Beschluss erforderlich
			Insbesondere ist für die 4. Änderung zu berücksichtigen, dass die im südlichen Teilbereich für das Gewerbe geplan-	Die nebenstehend angeführte Planstraße ist bereits im Ursprungsplan entha-	kein Beschluss erforderlich

			<p>te öffentliche Straße (Erschließung der Anlieferungen) den direkten südlichen Abschluss des geplanten öffentlichen Spielplatzes bildet. Hier ist zum Schutz der Kinder eine klare Abgrenzung z.B. mittels Zaun bzw. Begrünung (Hecke) erforderlich-siehe 1.) der Anlage.</p>	<p>ten.</p> <p>Weitergehende Entscheidungen zur Gestaltung und Abgrenzung des Kinder-spielplatzes werden bei der späteren Ausführungsplanung durch die Landeshauptstadt Magdeburg getroffen.</p>	
			<p>Des Weiteren mündet die geplante öffentliche Straße unmittelbar in die Verkehrsplanung 223-1.1 „Klaus-Miesner-Platz“. Insbesondere hier die Zu- und Abfahrt Poco-Parkplatz - siehe 2.) der Anlage.</p> <p>Die gesamtheitliche Betrachtung der Straßenanordnung lässt den Schluss zu, dass die Verkehrsfläche zwischen der Hermann-Gieseler-Halle und SO/GFE i.V. mit der vorgesehenen Straßenführung für die Parkplatzbenutzer der Ost-Süd-Parkplätze Poco-Domäne/ Hermann-Gieseler-Halle als Fahrstraße in Richtung Planstraße der 4. Änderung geplant ist. Da das Schalltechnische Gutachten vom 14.08.2017 mit 1. und 2. Ergänzung für die 4. + 5. Änderung des BB-Plans dieses Szenario aus unserer Sicht nicht erkennen lässt, ist die Verkehrsführung in diesem Punkt zu überdenken.</p> <p>In der Anlage haben wir die aus unserer Sicht zu prüfenden Planpunkte 1.) und 2.) gekennzeichnet.</p>	<p>Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Die Hapterschließung der Sondergebietsfläche erfolgt direkt von der kommunalen Straße „Zum Handelshof“.</p> <p>Als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 (Straße 1.06) ein Teil der Stichstraße mit Wendeanlage entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der westliche Teil dieser Straßenverkehrsfläche liegt im benachbarten Plangebiet Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“. Diese Verkehrsfläche dient als Anliegerstraße. Die Widmung erfolgt nach Herstellung gemäß § 6 (2) StrGLSA als öffentliche Straße mit begrenztem Benutzerzweck für Liefer- und Anliegerverkehr durch den Baulastträger.</p> <p>Mit der Festsetzung als Anliegerstraße wird das Verkehrsgutachten umgesetzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

			<p>Anlage 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. Die Eigentümergeinschaft Schlachthofstraße 13 - 17 sieht sich in Ihren Rechten vor dem Hintergrund der Nichtberücksichtigung der Bestandsgebäude aus dem Bebauungsplan 223-1-1 „Liebknechtstraße“ in Bezug auf das Schalltechnische Gutachten und deren Umsetzung verletzt. a) Einwendung Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Schlachthofes, die <i>zum</i> überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehen. Im Ursprungsplan ist dieser südliche Bereich des Plangebietes für eine eingeschränkte gewerbliche Baugebietsentwicklung vorgesehen gewesen (GEe). Bei der Betrachtung der Städtebaulichen Rahmenbedingungen, Bestand sowie der Städtebaulichen Struktur und vorhandene Nutzung wird unberücksichtigt gelassen, dass sich östlich anschließend an das sich noch im Planverfahren befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ die Bestandsgebäude aus dem Bebauungsplanes Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ angrenzen. Im Hinblick auf die im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen können sich die in Auftrag gegebenen Schalltechnischen Gutachten nicht isoliert auf die 4. und 5. Bebauungsplanänderung beziehen. Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße“ relevanten Immissionspunkte sind weder im Schalltechnischen Gutachten vom Sachverständigenbüro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich -ASR Weimar-Leipzig berücksichtigt noch wurden die Auswirkungen der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baugrenzen der Wohngebietsflächen der 5. Bebauungsplanänderung in das Schalltechnische Gutachten zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ der</p>	<p>Im Rahmen der 6. Änderung zum B-Plan Nr. 223-2 „Schlachthof“ wird ein Schallschutzgutachten beauftragt, welches die Belange der Bereich außerhalb der Änderungen zum B-Plan im Gebiet des ehemaligen Schlachthofes berücksichtigt. Die Schallschutzgutachten der 4. und 5. Änderung wurden nicht isoliert von der umgebenden Bebauung erstellt. Die Immissionspunkte I29 bis I31 befinden sich an der Bestandsbebauung des B-Planes Liebknechtstraße 13-17 und sind somit in der Betrachtung berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind im Planteil B unter Punkt 6 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.</p>	Kein Beschluss erforderlich
--	--	--	--	--	-----------------------------

			<p>Landeshauptstadt Magdeburg zu übertragen. Eine Maßnahmensicherung ist vorzunehmen. Die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich des Plangebietes von GEE zu SO GFE zur Ergänzung der südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hat in Bezug auf den Immissionsschutz auch Auswirkungen auf den Baubestand des Bebauungsplanes 223-1.1 „Liebknechtstraße“. Wir bitten die Differenzen/ unterschiedlichen Betrachtungs- und Berechnungsgrundlagen der Schalltechnischen Gutachten Bezug 2. und 3. in Übereinstimmung zu bringen.</p>		
			<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes Aufgrund der Vielzahl der Konzentrationen von geplanten Einzelbaumaßnahmen im gesamten Areal des ehemaligen Schlachthofes -B-Plan Nr.223-1 „Schlachthof“- ist zu prüfen, ob die naturschutzrechtlichen Prüfverfahren/ Eingriffsregelung insgesamt durchgeführt werden sollten. Vor der Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens, aber insbesondere vor Beginn der Baumaßnahmen im südlichen Bereich des Plangebietes, in welchem sich ein alter denkmalgeschützter Gebäudebestand befindet, ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Prüfschritt I) und ggf Prüfschritt II durchzuführen. Die über Jahre leerstehenden Gebäudeteile stellen potentielle Quartiere/quartierhöfige Gebäude für Fledermäuse dar. Bei der Beräumung von Abbruchmaterial, welches bereits über einen längeren Zeitraum lagert ist mit Vorkommen von besonders geschützten Arten gerechnet werden, da aufgrund der Vielzahl an geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten ideale Reptilienquartiere (Sommer und Winter) entstanden sind. Maßnahmen zum Schutz möglicher Populationen sind zu ergreifen. Wir bitten die Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine geplante weitere Standortentwicklung für das gesamte Bebauungs-</p>	<p>Eine UVP-Vorprüfung liegt vor, hiernach ist keine UVP erforderlich. Von der zuständigen Behörde gab es hierzu keine andere Auffassung.</p> <p>In der Begründung unter Kapitel 10. Umweltrechtliche Belange wird die artenschutzrechtliche Betrachtung folgendermaßen ausgeführt:</p> <p>Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Naturschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg) anzuzeigen. Abschließend bleibt aber festzustellen, dass die im Planänderungsgebiet nicht auszuschließenden, potenziellen Vor-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			plangebiet vorzunehmen.	kommen besonders geschützter Fledermaus- und Vogelarten <i>durch die geänderten bzw. angepassten Festsetzungsinhalte</i> der 4. Bebauungsplanänderung <u>nicht erheblich mehr als bislang beeinträchtigt werden</u> . Die Verlagerung der abschließenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf die Baugenehmigungsebene ist im konkreten Fall somit möglich und zulässig. Ein entsprechender Hinweis erfolgte unter den „Hinweisen“ im Planteil B auf der Planzeichnung.	
--	--	--	-------------------------	--	--

02.05.2019	XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft (Eigentümer einer benachbarten Immobilie)	<p>I. Verfahrensrechtliche Aspekte 1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB a) Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 22.11.2018 hatten wir gerügt, dass dies nur dann möglich ist, wenn das geplante Einzelhandelsprojekt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Dafür sei auf der Grundlage von Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG notwendig. Die Umweltverträglichkeitsprüfung könne danach nur unterbleiben, wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis führt, dass keine „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ zu erwarten sind, die nach § 25 Abs. 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.</p> <p>b) Dieser Gesichtspunkt nun aufgegriffen. Es wurde ein Vorprüfung nach § 3 c UVPG a.F. durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Realisierung des geplanten Planvorhabens erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.</p>	<p>a) An der Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird festgehalten und wie folgt begründet:</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Urteile betreffen Sachverhalte, die zumindest teilweise anders gelagert sind. Entscheidend ist, ob die Umweltauswirkungen nach Einschätzung der jeweiligen Behörde so gewichtig sind, dass im Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.12.2013 - 4 A 1.13 -, juris Ls. 1 = BVerwGE 148, 353 = BRS 80 Nr. 79 m.w. N.).</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
------------	---	---	--	---------------------------------------

			<p>Dabei stützt sich die Vorprüfung darauf, dass in den Gutachten, Prognosen und Fachbeiträgen jeweils vom worst case ausgegangen wurde. Deshalb seien in den verschiedenen Beiträgen die notwendigen Maßnahmen empfohlen worden. Zur Durchführung dieser Maßnahmen sei der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten.</p> <p>Bezogen auf den Schallschutz wird auf das schalltechnische Gutachten vom 14.08.2017 sowie die 1. bis 3. Ergänzung abgestellt. Sie empfehlen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die in die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen werden sollen. In der schalltechnischen Untersuchung vom 14.08.2017 mit den 1 und 2. Ergänzungen werden auf S. 36 f. zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die notwendig sind, um an allen Immissionsorten sowohl am Tage als auch in der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Teilweise sind diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen. Hinzuweisen ist etwa auf § 6 Abs. 6 bis 8 der Festsetzungen.</p> <p>c) Danach kommt die Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall zu Unrecht zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird ein fehlerhafter rechtlicher Maßstab angelegt.</p> <p>Zu berücksichtigen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erst dann, wenn sie so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Behörde zu einer Versagung der Zulassung führen können. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bereits dann anzunehmen, wenn Umweltauswirkungen in einem Maß zu erwarten sind, dass ein Einfluss auf das Ergebnis des Planungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Dies ist umso eher anzunehmen je näher die Belastung an Grenzwerte heranreicht und umso weniger, je weiter die Belastung hinter dieser Schwelle zurückbleibt (BVerwGE 148. 353 Rn. 39).</p>	<p>Daher ist ausschließlich maßgeblich, dass durch die vom Investor vorgelegten Unterlagen belegt ist, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Welche Immissionen letztlich durch das Vorhaben verursacht werden, hängt außerdem von Vorhaben ab, wie es im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert wird.</p> <p>Außerdem könnte die Baugenehmigungsbehörde auch keine strengeren Immissionswerte als die verlangen, die sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus der TA Lärm ergeben. Unter Berücksichtigung der Verfahrensweise in den angrenzenden Gebieten kommt die Festlegung strengerer Werte durch eine Kontingentierung ohnehin nicht in Betracht. Es kommt hinzu, dass in Gemengelagen, wie sie hier gegeben ist, gegenüber den Richtwerten der TA Lärm reduzierte Immissionswerte kaum realisierbar sind, wie auch die Einführung des Urbanen Gebiets in der BauNVO mit einem höheren Richtwert von 63 dB(A) für den Tageszeitraum zeigt.</p> <p>Fazit: Eine UVP-Vorprüfung liegt vor, hiernach ist keine UVP erforderlich. Von der zuständigen Behörde gab es hierzu keine andere Auffassung. Es wird daher an der Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB festgehalten.</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>Auf der Grundlage dieses Maßstabes ist das OVG Münster im Urteil vom 10.04.2014 (BauR 2014, 1111 ff.) zu dem Ergebnis gekommen, dass „erhebliche“ nachteilige Umweltauswirkungen als Ergebnis der Vorprüfung regelmäßig dann anzunehmen sind, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind. Eine Abwägungsrelevanz hat es bezogen auf Lärmauswirkungen im konkreten Fall angenommen, weil Folge davon Festsetzungen zum Lärmschutz waren. Zudem hat es darauf abgestellt, dass eine Orientierung an der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm den Maßstab aus § 3 c UVPG a.F. (= § 7 Abs. 1 UVPG) nicht genügt.</p> <p>Bei Anwendung dieses Maßstabes sind auch im konkreten Bebauungsplanverfahren erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Lärmauswirkungen des Sondergebiets sind offenkundig abwägungsbeachtlich. Sie haben zudem dazu geführt, dass Festsetzungen zum Lärmschutz in § 6 Abs. 6 bis 8 der Textlichen Festsetzungen eingegangen sind. Sie dienen dazu, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auszuschließen. Sind solche Festsetzungen notwendig, belegt dies, dass Umweltauswirkungen in einem Maß zu erwarten sind, dass ein Einfluss auf das Ergebnis des Planungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Andernfalls wären Festsetzungen zum Lärmschutz entbehrlich.</p> <p>Dies zeigt, dass der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht möglich ist. Notwendig ist vielmehr ein Übergang in das Regelverfahren und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes.</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>2. Beteiligungsverfahren Gegenüber der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im November 2018 wurde eine Reihe von Änderungen vorgenommen.</p>	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
--	--	--	--	---------------	-----------------------------

			<p>a) Die Änderungen beziehen sich vor allem auf die Festsetzungen des Sondergebiets. Die Fläche des Sondergebiets wurde verkleinert. Dafür wurden im Westen und Osten zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wurden im Sondergebiet nunmehr eine Verkaufsflächenzahl für die zulässige Gesamtverkaufsfläche und sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. Auf dieser Grundlage lassen sich nun Obergrenzen für die sortimentsbezogenen Obergrenzen der Verkaufsfläche ermitteln.</p> <p>Die Änderungen wurden nach der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der geänderte Bebauungsplan deshalb erneut auszulegen. Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt ist nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Möglichkeit eröffnet, die Einholung von Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit zu beschränken.</p> <p>Die Stadt Magdeburg geht diesen Weg der Betroffenenbeteiligung. Welche „Betroffenen“ sie im Einzelnen beteiligt, ergibt sich aus den Unterlagen nicht.</p>		
			<p>b) Der Weg der Betroffenenbeteiligung ist schon deshalb ausgeschlossen, weil die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berühren. Grundzüge der Planung werden bei Abweichungen von mindermem Gewicht nicht berührt, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen.</p> <p>Beispiele dafür sind Änderungen von Baulinien oder Baugrenzen sowie geringfügige Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung (Krautzberger, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB, Stand: Oktober 2018, § 13 Rn. 18). Anders liegt es dagegen bei Änderungen, die sich auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung beziehen.</p> <p>Dies gilt auch für die vorgenommenen Änderungen an der</p>	<p>Die nach der öffentlichen Auslegung vom November 2018 vorgenommenen Anpassungen im B-Plan-Entwurf berühren die Grundzüge der Planung nicht, so dass eine Beschränkung der öffentlichen Auslegung auf den betroffenen Personenkreis gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB möglich war.</p> <p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung hat sich an dem ausgewiesenen Sondergebiet Einzelhandel und dem Wohngebiet nichts geändert. Die im SO-Gebiet zulässigen Nutzungen wurden lediglich konkretisiert. Insofern kommen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>Festsetzung des Sondergebiets. Anders als der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanentwurf enthält der überarbeitete Entwurf nunmehr sortimentsbezogene Obergrenzen der Verkaufsflächen, die jeweils durch eine Verkaufsflächenzahl bestimmt werden. Damit weicht der Entwurf von der Konzeption des ausgelegten Entwurfs ab, der nur eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsflächen vorsah. Die Grundzüge der Planung werden schon deshalb berührt, weil sich daraus ganz andersartige Auswirkungen ergeben als beim ausgelegten Bebauungsplanentwurf. Schon deshalb ist der Weg der Betroffenenbeteiligung nicht möglich.</p> <p>Hinzu kommt, dass die von der Änderung Betroffenen kaum abschließend bestimmt werden können. Die sortimentsbezogenen Obergrenzen der Verkaufsfläche haben u.a. Auswirkungen auf die mit dem Sondergebiet verbundenen Lärmauswirkungen, da die Zahl der möglichen Pkw-Bewegungen als Grundlage einer Immissionsprognose nach der Parkplatzlärmstudie bestimmt wird. Die Bewegungshäufigkeit der Kunden-Pkw wird dort nach unterschiedlichen Betriebstypen und unterschiedlichen Sortimenten bestimmt. Die Obergrenzen der Verkaufsfläche für bestimmte Sortimente bestimmen deshalb auch die Ausgangsdaten für die Schallimmissionsprognose. Schon deshalb kann der Kreis der Betroffenen schwerlich sinnvoll eingegrenzt werden.</p> <p>Ein rechtssicheres Verfahren setzt deshalb eine erneute Auslegung nach §§ 4 a Abs. 3 Satz 1. 3 Abs. 2 BauGB voraus.</p>	<p>keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten hinzu, weil die zulässigen Sortimente nur eingeschränkt worden sind. Damit können zwar auch Auswirkungen auf die Anzahl von PKW-Bewegungen verbunden sein. In der Stellungnahme wird aber verkannt, dass im B-Plan nur überschlägig untersucht wird, ob das geplante Vorhaben im Hinblick auf den Lärmschutz umsetzbar ist. Eine detaillierte Prüfung erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Vor diesem Hintergrund konnte die Beteiligung u.a. auf die von der Planung unmittelbar und mittelbar berührten Einzelhandelsbetriebe bzw. die Eigentümer der entsprechenden Grundstücke beschränkt werden.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>II. Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes leiden zudem an rechtlichen Mängeln.</p> <p>1. Verkaufsflächenzahlen Dies gilt einmal für die Festsetzung der Verkaufsflächen-</p>		
--	--	--	--	--

			<p>zahlen. Die Verkaufsflächenzahlen beziehen sich auf das Sondergebiet. Die Größe der Verkaufsfläche ist deshalb jeweils nach der Größe des Grundstücks innerhalb des Sondergebiets zu ermitteln. Die absolute Größe der Verkaufsfläche muss deshalb auf der Grundlage der absoluten Größe des als Sondergebiet festgesetzten Bereiches ermittelt werden.</p> <p>Dazu existieren in den Unterlagen verschiedene Angaben. So wird in Nr. 11 der Hinweise des Bebauungsplanes von einer als Sondergebiet festgesetzten Grundstücksfläche von 9.825 m² ausgegangen. Der gleiche Wert findet sich in der Bebauungsplanbegründung. In der Vorprüfung des Einzelfalls wird die Größe des als Sondergebiet festgesetzten Bereiches dagegen mit 10.335 m² angegeben. Die Flächenangaben differieren. Daraus könne sich eine unterschiedliche Größe der Verkaufsfläche ergeben.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der auf den tatsächlichen Wert von 9.825 m² klargestellt wurde; an der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.200 m² hat sich nichts geändert.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
			<p>2. Maß der Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet nach wie vor nur durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und einer Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen von 12 m bestimmt. Auf die Festsetzung einer GFZ oder die Zahl der Vollgeschosse nach wie vor wird verzichtet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
			<p>Dies kann dazu führen, dass die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ im Sondergebiet mit 2.4 überschritten wird, Diese Obergrenze gilt nach der ausdrücklichen Regelung in § 17 Abs. 1 BauNVO auch dann, wenn keine Geschossflächenzahl festgesetzt ist. In diesem Fall muss die Einhaltung der Obergrenze anhand der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstiger einschlägiger baurechtlicher Vorschriften des Landesbaurechts ermittelt werden. Dabei kommt es nicht auf die tatsächliche Ausnutzung, sondern allein darauf an, ob die Festsetzung</p>	<p>An der Beibehaltung der „Nichtfestsetzung“ einer maximal zulässigen GFZ wird festgehalten. Dieses wie folgt begründet: Die angenommene Geschosshöhe von 3 m ist unter Berücksichtigung der Geschosdecken und der unter den Decken befindlichen Lüftungsanlagen etc. zu gering (beim Einzelhandel in der Regel nicht unter 4 m). Eine viergeschossige</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>gen sicherstellen, dass die höchstzulässige Geschossflächenzahl tatsächlich eingehalten wird (VGH Mannheim, U.v.07.11.2017 - 5 51003/16 -, juris Rn. 39). Maßgebend ist deshalb allein die nach dem Baurecht mindestens notwendige Geschosshöhe. Schon bei einer Geschosshöhe von 3 m ist bei einer Gebäudehöhe von 12 m von vier Vollgeschossen auszugehen. Bei einer GRZ von 0,8 führt dies zu einer GFZ von 3,2. Die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO ist dann überschritten.</p> <p>Da die Voraussetzungen aus § 17 Abs. 2 BauNVO nicht vorliegen führt die zumindest zur Unwirksamkeit aller Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p>	<p>ge Bebauung, die zu der in der Stellungnahme errechneten theoretischen GFZ von 3,2 führen könnte, ist daher nicht möglich. Stattdessen wäre maximal eine Dreigeschossigkeit denkbar, so dass die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 2,4 eingehalten würde. Es kommt hier hinzu, dass es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt, bei denen eine Änderung der zweigeschossigen Bauweise aus denkmalrechtlich-Gründen unzulässig ist.</p>	
		<p>3. Immissionsschutz Im Bebauungsplanentwurf ist in § 6 Abs. 6 und Abs. 8 jeweils eine zeitliche Einschränkung der Betriebszeit auf die Tagzeit vorgesehen. Für diese Festsetzung fehlt es an einer Rechtsgrundlage. Organisatorische Maßnahmen wie zeitliche Betriebs- oder Zufahrtsbeschränkungen können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht festgesetzt werden, da es sich dabei nicht um bauliche oder technische Vorkehrungen handelt (VGH Mannheim, U.v.14.11.1996 - 5 S 5/95-, juris, Rn. 37; Gierke. in: Brügelmann, BauGB, Stand: Januar 2018, § 9 Rn. 465).</p> <p>Mangels Rechtsgrundlage sind diese beiden Festsetzungen deshalb unwirksam.</p>	<p>Mit der Beschränkung der Betriebszeit auf den Tageszeitraum wird einer Forderung des Immissionsschutzes entsprochen. Eine entsprechende Regelung wird auch in dem parallel zum B-Plan abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Magdeburg enthalten sein. Schließlich ist davon auszugehen, dass die spätere Baugenehmigung ebenfalls eine entsprechende Regelung enthalten wird, weil insbesondere durch eine Warenanlieferung während der Nachtzeit die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden.</p>	kein Beschluss erforderlich
		<p>III. Abwägungsmaterial Das bislang vorliegende Abwägungsmaterial ist teilweise unzureichend. Es genügt nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB.</p>		

			<p>1. Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Dies gilt einmal für die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur.</p> <p>a) Dazu liegt eine aktuelle Stellungnahme der GMA vom 22.02.2019 vor. Sie weist darauf hin, dass sich gegenüber dem ursprünglichen Nutzungskonzept erhebliche Abweichungen ergeben haben. Eine der erheblichen Abweichungen liegt darin, dass im Lebensmittelsortiment nicht mehr ein Lebensmittel-Discounter mit 800 m² Verkaufsfläche, sondern ein Lebensmittelmarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen ist. Darin liegt eine Zunahme um 1 200 m² Verkaufsfläche. Auch die GMA geht von einer deutlichen Veränderung gegenüber der früheren Planung aus. Deshalb meint sie, es sei auch von stärkeren Auswirkungen auf die Betriebe im Einzugsgebiet auszugehen. Insbesondere in der Zone I. Aufgrund der Vielzahl an leistungsfähigen Betrieben, insbesondere des benachbarten großen Supermarktes/SB-Warenhauses Kaufland sei jedoch überschlüssig davon auszugehen, dass in den Zentren keine Gefährdung der Magnetbetriebe zu erwarten sei.</p> <p>Im „worst case“ einer 50%-igen Fokussierung der Auswirkungen auf die Anbieter in Zone I würden Umverteilungsquoten erreicht, bei denen nicht von Marktaustritten auszugehen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
			<p>b) Mit diesen Aussagen wird die Stellungnahme der GMA nicht den Anforderungen gerecht, die an eine Prognose der Auswirkungen eines Einzelhandelsprojekts im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu stellen sind.</p> <p>Im Ausgangspunkt sind dabei Art und Dimensionierung des Vorhabens selbst sowie dessen Einzugsgebiet, die Bestandstrukturen im Einzugsgebiet und schließlich die Berechnungsmethodik im Sinne einer Modellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu unterscheiden. Hinsichtlich des Vorhabens sind zunächst die Verkaufsflä-</p>	<p>Dem Inhalt der nebenstehenden Stellungnahme wird nicht gefolgt und wie folgt begründet:</p> <p>Das in der Stellungnahme zitierte Urteil des OVG Koblenz vom 15.11.2010 betrifft die Klage gegen ein Factory Outlet durch eine Nachbargemeinde und ist damit nicht ansatzweise auf den hier maßgeblichen Sachverhalt übertragbar.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

		<p>chenausprägung und Flächenproduktivität heranzuziehen und daraus die Umsatzprognosen nach verfügbaren Marktdaten abzuleiten. Abweichungen vom Durchschnitt des Einzelhandels der Region oder vergleichbaren Werten im Bundesgebiet sind dabei zu begründen. Zwingend erforderlich sind auch, Annahmen zum Einzugsgebiet des Vorhabens, namentlich zu den Einwohnern im Untersuchungsraum und zu der Umsatzherkunft aus dem Untersuchungsraum. Die darin bereits enthaltenen prognostischen Elemente, bedürfen ihrerseits wieder einer plausiblen Begründung.</p> <p>Nach Festlegung des Untersuchungsraums sind die Flächenproduktivitäten und Umsätze der Bestandsstrukturen auf der Grundlage einer Bestandserhebung zu untersuchen. Annahmen und Darstellungen zur städtebaulichen Bestandsstruktur sind immer dann in einem besonderen Maß erforderlich, wenn dies aus sachlichen Gründen (z. B. Nähe des Vorhabens, Schnittmengen von Angeboten, Innenstadtrelevanz etc.) angezeigt ist. In einfacher gelagerten Fällen genügt dabei eine deskriptive Herangehensweise.</p> <p>Auf dieser Grundlage sind sodann die Annahmen und Darstellungen der Berechnungsmethodik nachvollziehbar zu erläutern. Dabei erkennt der Senat das sog. gravitationsbasierten Berechnungsmodell - bei dem es vereinfacht gesagt um die Modellierung der Kaufkraftströme zwischen den Nachfrage- und Angebotsstandorten vor und nach dem Markteintritt eines neuen Vorhaben nach bestimmten vorgegebenen Kriterien geht - als grundsätzlich sachgerechte Methode der Ermittlung an. Schließlich sind die Annahmen der städtebaulichen und raumordnerischen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in geeigneter Weise darzustellen und zu begründen. Der Umfang der Begründungspflicht variiert nach der Relevanz der Auswirkungen, die erforderliche Transparenz ist nach den Verhältnissen des einzelnen Falles zu bestimmen, da hier ein anerkannter wissenschaftlicher Standard nicht ersichtlich ist (OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 -</p>	<p>Insbesondere sind Auswirkungen auf den in der Stellungnahme angesprochenen Kaufland-Markt nur dann abwägungsrelevant, wenn sie erheblich sind. Dies ist lt. GMA-Studie nicht zu erwarten, ebenso wenig sind erhebliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße wie Leerstände in größerem Umfang, Trading-Down-Effekte oder die Verödung einzelner Straßenzüge zu erwarten.</p> <p>Derartige Auswirkungen kommen offensichtlich nicht in Betracht, so dass sich die GMA auf eine überschlägige Prüfung beschränken durfte. Ungeachtet dessen wurde das in Rede stehende Gutachten durch eine Stellungnahme vom 13.05.2019 ergänzt (auf die Anlage 2 zur Begründung wird an dieser Stelle verwiesen):</p> <p>Anhand des Lebensmittelbereiches, für den eine deutlich kleinere Verkaufsfläche im Gutachten 2010 geprüft wurde, kann exemplarisch aufgezeigt werden, dass das Vorhaben keine städtebaulichen Auswirkungen verursacht, die zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen werden. Zum anderen wurde eine Prognose der Auswirkungen vorgenommen, die den Anforderungen einer gerichtsfesten Bewertung (vgl. III, b) genügt.</p>	
--	--	---	--	--

			<p>1 C 10320/09.OVG -, juris Rn. 84f).</p> <p>Diesen Anforderungen wird die knappe Stellungnahme der GMA nicht im Ansatz gerecht. Das von ihr mitgeteilte Ergebnis der Prüfung ist in keiner Weise nachvollziehbar. Die Prognose fehlender Auswirkungen ist deshalb nicht plausibel. Es fehlt an einer nachvollziehbaren Erläuterung der Annahmen und Darstellungen der Berechnungsmethodik.</p> <p>Den Anforderungen an die Zusammenstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials nach § 2 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf damit nicht gerecht.</p>		
			<p>2. Lärmauswirkungen</p> <p>Gleiches gilt für die schalltechnische Untersuchung. Sie geht nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen aus. Vielmehr legt sie einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von nur 1.141 m² zugrunde, obwohl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2.000 m² zulässig sind. Dies führt zu einem deutlich zu geringen Ansatz der Zahl der Pkw-Bewegungen auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie. Folge davon ist, dass die Immissionsprognose nicht den „worst case“ wiedergibt. Sie ist unzureichend und kann nicht Grundlage der Abwägung sein, weil das Abwägungsmaterial unzutreffend zusammengestellt ist.</p>	<p>Dem Inhalt der Stellungnahme wird nicht gefolgt und wie folgt begründet: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf Lärmimmissionen müssen und können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht bis ins Detail ermittelt werden. Es reicht, wenn überschlägig ermittelt wird, ob das geplante Vorhaben unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes grundsätzlich realisierbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre der Bebauungsplan nicht umsetzungsfähig und damit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB auch nicht erforderlich. Wie der jeweilige Bauherr letztlich die zulässigen Immissionsrichtwerte einhält, kann und muss daher ausschließlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass nicht jede nach dem Bebauungsplan theoretisch mögliche Bebauung beziehungsweise Nutzung möglich wäre, was aber für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

				<p>ohne Auswirkungen ist.</p>	
			<p>3. Zahl der Stellplätze Unzureichend ist der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche.</p> <p>Dies führt zu 84 Stellplätzen für die geplante Nutzung. Sie reichen nicht aus, um das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Dies wird durch das Schallgutachten belegt. Es geht für die geplanten Nutzungen von ca. 300 Pkw-Bewegungen in der Stunde aus. Diese Zahl ist noch zu gering, weil die Größe des Lebensmittelmarktes nur mit 1.141 m² angegeben wird. Diese 372 Pkw-Bewegungen können in einer Stunde nicht auf 84</p> <p>Stellplätzen realisiert werden. Andernfalls wären 4,4 Pkw-Bewegungen je Stunde und je Stellplatz notwendig. Sie könnten auf dem Parkplatz nicht abgewickelt werden. Zudem widerspricht diese hohe Zahl an Pkw-Bewegungen der zu erwartenden Aufenthaltsdauer der Kunden in den Einzelhandelsbetrieben.</p> <p>Das Schallgutachten geht deshalb davon aus, dass die Kunden der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet auch die Stellplätze und das Parkhaus des benachbarten Kauflandes nutzen werden. Die unzureichende Zahl an Stellplätzen für die Nutzungen im Sondergebiet führen deshalb zu einer Fremdnutzung der von Kaufland geschaffenen Stellplätze. Sie müssen dafür herhalten, den Stellplatzbedarf der Nutzung des Sondergebiets mit zu decken. Eine solche Planung widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>Sie führt dazu, dass eine bestimmte Nutzung zu Lasten eines Dritten realisiert wird, ohne dass der Dritte dafür in irgendeiner Weise einen Ausgleich erhielt.</p>	<p>Dem Inhalt der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Dies wird wie folgt begründet:</p> <p>Bei der Berechnung der Zahl der zulässigen Stellplätze darf nicht schematisch auf die Zahlenvorgaben der einschlägigen Stellplatzrichtlinien abgestellt werden. Vielmehr ist auf der Grundlage dieser Vorgaben stets eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Dabei spielen hier unter anderem die Nähe zu den Wohngebieten und die gute fußläufige Erreichbarkeit sowie der ÖPNV-Anschluss und auch im öffentlichen Verkehrsraum ausreichende vorhandene Stellplätze eine wesentliche Rolle. Ferner sind bei mehreren, in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang liegenden Einzelhandelsbetrieben Überschneidungseffekte zu berücksichtigen, da zahlreiche Kunden regelmäßig nicht nur einen, sondern mehrere Einzelhandelsbetriebe aufsuchen, dafür aber jeweils nur ein Stellplatz notwendig ist. Dieser Effekt beschränkt sich nicht nur auf die Einzelhandelsbetriebe eines einzelnen Vorhabenträgers, sondern unabhängig von den Eigentumsverhältnissen auf alle Betriebe, die so nahe beieinander liegen, dass der „Durchschnittskunde“ nur einmal parkt und anschließend die einzelnen Einzelhandelsbetriebe zu Fuß erreicht. Vor diesem Hintergrund wird die Zahl der hier möglichen Stellplätze</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

				als ausreichend angesehen. Die Forderung nach mehr (nicht unbedingt erforderlichen) Stellplätzen wäre daher unter städtebaulichen wie auch unter bodenschutzrechtlichen Aspekten letztlich sogar fehlerhaft.	
--	--	--	--	--	--

24.04.2019	Eigentümer der Flächen B-Plan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird begrüßt, dass die an der Grenze zwischen den beiden o.g. Bauleitplänen verlaufende geplante Straße nun auch im Geltungsbereich der 4. Änderung als Verkehrsfläche festgesetzt ist. - Es fehlt u.E. aber an der gebotenen Bestimmtheit für diese Verkehrsfläche: Während diese im vBP 223-1.3 eindeutig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, fehlt in der 4. Änd. des BP 223-1 jegliche Aussage darüber, ob diese als "Anliegerstraße" deklarierte Verkehrsfläche öffentlich oder privat sein soll. Auch in der Begründung (Kap. 8.3 und 9.5 finden sich keine Erläuterungen dazu. - Weiterhin geht aus den Unterlagen nicht hervor, wer hier als Anlieger gilt, denn die Straße ist nicht in der gesamten geplanten Länge im Geltungsbereich der 4. Änderung enthalten. - Mit der neuen Textfestsetzung 7 (1) in der 4. Änderung wird eine weitere Bedingung zur bedingten textlichen Festsetzung 1.4.1 im vBP 223-1.3 definiert. - In der Begründung finden sich keinerlei Erläuterungen zur gemeinsamen Erschließung von Bauflächen im vBP 223-1.3 über den Geltungsbereich der 4. Änderung. Hier sollte im Gegenzug auf die Aussagen in der Begründung des vBP 223-1.3 eingegangen werden. 	Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche aus Richtung der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Die Hupterschließung der Sondergebietsfläche erfolgt direkt von der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 (Straße 1.06) ein Teil der Stichstraße mit Wendeanlage entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der westliche Teil dieser Straßenverkehrsfläche liegt im benachbarten Plangebiet Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“. Diese Verkehrsfläche (Anliegerstraße) dient der Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen in den angrenzenden B-Plänen sowie der Erschließung der südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen. Die Widmung erfolgt nach Herstellung gemäß § 6 (2) StrGLSA als öffentliche Straße mit begrenztem Benutzerzweck für Liefer- und Anliegerverkehr durch den Baulastträger. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
------------	--	--	--	---

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurde keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

1.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 15.04.2018 bis zum 25.05.2018 vorzeitig beteiligt. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Zwischenabwägung behandelt (DS0360/18). Die hier beschlossenen Abwägungsergebnisse (Beschluss-Nr. 2083-057(VI)18) wurden überprüft, haben weiter Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 22.10.2018 bis zum 23.11.2018 beteiligt.

1.5.1. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

keine

1.5.2. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	29.04.2019	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Wasser
2	25.04.2019	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde

1.5.3. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	24.04.2019	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 407	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den 2. Entwurf der 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg. Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m, dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.	kein Beschluss erforderlich
2	24.04.2019	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zur 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans vom 15. April 2019 erhalten und verweist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf die Stellungnahme vom 31. Mai 2018, welche weiterhin Gültigkeit besitzt.	Der Inhalt der Stellungnahme vom 31.05.2018 ist Bestandteil des Abwägungsbeschlusses der Stadt Magdeburg vom 20.09.2018, der ebenfalls weiterhin Gültigkeit besitzt.	kein Beschluss erforderlich
3	25.04.2019	Umweltamt Untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem 2. Entwurf der 4. Änderung mit folgender Ergänzung im Planteil B zu. Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanalgen sowie die Entnahme von Grundwasser z.B. für Bewässerungen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig, (siehe auch Stellungnahme untere Wasserbehörde vom 06.11.2018 zum Entwurf der 4. Änderung).	Die Ergänzung wurde im Planteil B unter Hinweise aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

4	25.04.2019	Umweltamt Untere Boden- schutzbehörde	<p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund aktueller Sachverhalte zur Konkretisierung der Altlastenproblematik mit folgender <i>Ergänzung</i>, die unter Punkt 8.7 der Begründung sowie im Planteil B „Textliche Festsetzung“ 2. Vermerke und Hinweise Punkt 1. Altlasten einzufügen ist, zugestimmt:</p> <p>„Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitergehende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenluftuntersuchungen) erforderlich werden.“</p> <p>Ansonsten wurden die Belange der unteren Bodenschutzbehörde sowohl in der Begründung zum Entwurf als auch im Planteil B Textliche Festsetzungen „Vermerke und Hinweise“ entsprechend berücksichtigt.</p>	Die Ergänzung wurde in Begründung und im Planteil B unter Hinweise vorgenommen.	kein Beschluss erforderlich
5	25.04.2019	Umweltamt Untere Natur- schutzbehörde	<p>Es wird angeregt, die beiden Großbäume im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nördlich der bestehenden Zufahrt und nördlich der vorhandenen Halle als zu erhalten festzusetzen (s. anliegendes Luftbild).</p> <p>Begründung: Es handelt sich um große bildprägende Bäume, die in die Stellplatzanlage bzw. das Umfeld der neuen Nutzung ohne Probleme integriert werden können. Das Plangebiet ist arm an Grünstruktur bildenden Elementen bzw. wird dies sein wenn sämtliche neuen Bauvorhaben verwirklicht sein werden. Insbesondere ist damit zu rechnen, dass die bisher bildprägende Baumreihe am Westrand des Gebietes der 4. Änderung entfallen wird.</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, inwieweit der Baum nördlich der bestehenden Zufahrt in die Stellplatzanlage integriert und somit erhalten werden kann. Nördlich der Halle soll ein Erweiterungsbau hergestellt werden, aufgrund dessen der Baum nördlich der Halle nicht erhalten werden kann. Somit ist es nicht möglich, durch die wirtschaftliche Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude als Sondergebiet Einzelhandel mit 4.200 m² und den dazugehörigen Stellplätzen, beide Großbäume zu erhalten.</p> <p>Die Stellplatzanlage wird mit entsprechenden Ersatzpflanzungen und Bäumen versehen. Die entfallenden Bäume werden innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung ersetzt. Die Baumreihe am Westrand des Gebietes ist bereits im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

6	25.04.2019	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Unserer Stellungnahme vom 06.12.2018 zum 1. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde in der Überarbeitung weitestgehend nicht gefolgt. Auf Grund dessen, dass die aufgezeigten Punkte aus unserer Sicht unerlässlich einer Klärung / Änderung bedürfen (insbesondere fragliche Anleiterbarkeit für die Feuerwehr durch z.B doppelreihige Baumreihen vor den Häusern) erfolgen hiermit nochmals unsere fast gleichlautenden Anforderungen zu B-Plan-Änderungen bzw. - Präzisierungen:</p>	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
			<p>- Baugrenzen Die Baufeldgrenzen bedürfen einer eindeutigen Bemaßung / Festlegung um Grenzüberschreitung feststellen zu können und damit evtl. Befreiungserfordernisse (z.B. südliche Grenzabstände des WA₂ und SO_{GFE}) => siehe Anlage. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der möglichen Neubebauung im SO_{GFE} - Gebiet in Verbindung mit dem hier geltenden Denkmalschutz für die Bestandsbebauung. Den Festsetzungen und der Begründung konnten die sich scheinbar widersprechenden Bebauungsmöglichkeiten nicht entnommen werden,</p>	<p>Die Bemaßung der Baufelder wurde ergänzt, eine Abstandsflächenüberschreitung tritt nicht ein. Dies wird in der Genehmigungsplanung dargestellt. Eine Baugenehmigung wird im konkreten Fall neben der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen immer nur im Einvernehmen mit den denkmalrechtlich vorgaben erteilt. Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt.</p>	kein Beschluss erforderlich
			<p>- § 2 Abs. 3 und 4 der textlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen Zunächst hat sich offenbar ein Fehler eingeschlichen im WA₂ => siehe Anlage.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der richtig gestellt wurde.</p>	kein Beschluss erforderlich
			<p>Die geltende Baunutzungsverordnung verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften, also die Bauordnung von Sachsen-Anhalt. Die Vollgeschoss-Definition nach § 87 Abs. 2 BauO LSA lässt aber einen sehr großen (mathematischen) Spielraum zu letztendlichen Gebäude-</p>	<p>Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab. Der dabei mögliche Spielraum ist aller-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			<p>höhen zu. Besser, konkreter und vor allem weniger strittig ist eine Festsetzung für eine maximale Gebäudehöhe von m über NHN vorhandenes Gelände (= bauordnungsrechtliche Basis für Abstandsflächen usw.) oder über einem anderen Bezugspunkt (z.B. Straßenniveau) oder es erfolgt eine Umsetzung wie im Abs. 5.</p>	<p>dings – entgegen der Ausführungen in der nebenstehenden Stellungnahme – nicht größer als städtebaulich beabsichtigt.</p>	
			<p>- § 3 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen zur Ausnahme doppelreihige Baumreihe Es wird davon ausgegangen, dass die im WA₂ möglichen 5-geschossigen Wohnhäuser über eine > 8 m Anleiterhöhe für die Feuerwehr verfügen, so dass der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich wird (vgl. § 5 Abs. 1 BauO LSA). Die doppelreihige Baumreihe zwischen Haus und Straße würde einen Feuerwehreinsatz nicht zulassen. Mögliche Konsequenz: Ergänzung der Festsetzung um eine Verpflichtung, dass im Falle der Baumpflanzungen der jeweilige 2. Rettungsweg baulich herzustellen ist oder alternative Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu errichten sind. Analog trifft das auf die straßenbegleitende einreihige Baumreihe an der Südseite des WA₂ zu und den jetzt hinzugefügten § 5 Abs. 6 zu 6 Bäumen alle 100 m an der Straße „Zum Handelshof“.</p>	<p>Die Festsetzung §5 (6) ist nachrichtlich aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“ übernommen. In Hinblick auf die Festsetzung § 3 (4) ist die Möglichkeit eines Feuerwehreininsatz in der Ausführungsplanung nachzuweisen.</p> <p>Beim Nachweis der notwendigen Rettungswege ist die Hochbauplanung an die Festsetzungen anzupassen.</p>	kein Beschluss erforderlich
			<p>- § 5 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen zu Bäumen des SO_{GFE} im WA₂ Es wird davon ausgegangen, dass das jetzige Grund- bzw. Flurstück 10170 schon auf Grund der räumlichen Trennung durch eine Straße und der unterschiedlichen Nutzer neu geteilt wird und neue Grundbücher erhält. Auf welcher rechtlichen Grundlage sollen die festgesetzten Bäumen des SO_{GFE} im WA₂ dann gesichert werden, zumal es eine „Kann-Bestimmung“ ist?</p>	<p>Sofern von dieser Regelung Gebrauch gemacht wird, ist im Bauantragsverfahren eine ausreichende rechtliche Sicherung nachzuweisen. Es ist richtig, wenn die Pflanzmaßnahmen nicht im WA₂ umgesetzt werden können, sind sie im SO_{GFE} umzusetzen. Es sei denn, es greift Satz 3 des § 5 (4).</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>- § 5 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen zu begrünten Dachflächen Diese Festsetzung erscheint unbestimmt, da es extensiv und intensiv begrünte Dächer gibt, was Auswirkungen auf die Kosten, die Statik, den Klimaschutz usw. hat. Diese Festsetzung sollte daher konkretisiert werden. Des Weiteren stellt sich in diesem Zusammenhang erneut die Frage nach der Verträglichkeit der Neubebauung mit dem Denkmalschutz,</p>	<p>Die textliche Festsetzung § 5 (5) ist keine Maßnahme einer naturschutzrechtlichen Kompensationsverpflichtung gem. § 1a (3) BauGB, sondern eine städtebauliche Maßnahme zur Abmilderung der notwendigen Inanspruchnahme einer GRZ von 0,95 im Sondergebiet SO_{GFE}. Die textliche Festsetzung §5 (5) wurde konkretisiert. Die Überschreitung der GRZ wird im §2 (2) der textlichen Festsetzungen geregelt. Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt. Im Übrigen hat die Untere Denkmalschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen. Eine Baugenehmigung wird im konkreten Fall neben der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen immer nur im Einvernehmen mit den denkmalrechtlich vorgaben erteilt.</p>	kein Beschluss erforderlich
			<p>- § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zu Immissionschutz „zur lärmabgewandten Seite“ Diese Festsetzung erscheint unbestimmt, da keine bestimmte Lärmquelle definiert wurde. Wo ist die „lärmabgewandte Seite“?</p>	<p>In der Ausführungsplanung wird die lärmabgewandte Seite definiert. Der Begriff „lärmabgewandt“ ist ein Rechtsbegriff aus der DIN 18005 und DIN 4109 und wird deshalb beibehalten.</p>	kein Beschluss erforderlich
			<p>- § 6 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen zu Anlieferungen „Während der Nachtzeit ... finden ... keine Anlieferungen statt ...“ ist eine Feststellung / Hypothese aber keine (immissionsschutzrechtliche) Verpflichtung. Was ist der Zweck dieser Festsetzung?</p>	<p>Die Festsetzung wurde bereits vor der letzten Offenlage redaktionell klarstellend umformuliert „Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind im Sondergebiet (SOGFE) keine Anlieferungen zulässig (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Be-</p>	kein Beschluss erforderlich

				<p><i>triebsgrundstück).“</i> Sie kommt im Ergebnis aus dem Schalltechnischen Gutachten (Anlage 1 zur Begründung) und soll Anliefervorgänge in der immissionsschutzrechtlich sensibleren Nachtzeit ausschließen. Eine entsprechende Vereinbarung zur Umsetzungsverpflichtung und kann Teil der Baugenehmigung werden.</p>	
			<p>- § 6 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen zum LKW – Standplatz Der LKW-Anlieferbereich soll überdacht und seitlich geschlossen werden. Unklar ist auch hierbei die Verträglichkeit der Neubebauung mit dem Denkmalschutz i.V.m. Aufstellflächen oder Kurvenradien für LKW.</p>	<p>Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt. Eine Baugenehmigung wird im konkreten Fall neben der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen immer nur im Einvernehmen mit den denkmalenschutzrechtlichen Vorgaben erteilt. Im Übrigen hat die Untere Denkmalschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen.</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>- Punkt 10 der textlichen Festsetzungen zu Grundwassermessstellen Die Sicherung dieser GWMS 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 ist objektiv nicht möglich, da sie im B-Plan nicht zeichnerisch ausgewiesen und vermaßt ist.</p>	<p>Bei der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes wurde die zuletzt von der Stadt Magdeburg gelieferte Kartengrundlage vom 18.04.2019 mit den darin enthaltenen Grundwassermessstellen verwendet.</p>	
			<p>Es wird abschließend nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unklare oder undefinierte B-Plan-Festsetzungen nicht nur zu Rechtsunsicherheiten führen, sondern im Zweifel gänzlich unbeachtet bleiben (müs-</p>	<p>Die getroffenen Festsetzungen auf der Grundlage der abschließend vorgegebenen Möglichkeiten des § 9 BauGB stellen einen verbindlich vorgegebenen</p>	kein Beschluss erforderlich

			sen), was letztlich den Sinn dieser Festsetzungen in Frage stellt.	Handlungsrahmen dar, der bei der Umsetzung von Vorhaben zu beachten ist. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan aber auch Handlungs- und Gestaltungsspielräume für die Grundstückseigentümer und Architekten zu, die im konkreten Fall rechtlich zulässig und städtebaulich verträglich sind, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.	
7	29.04.2019	Untere Straßenverkehrsbehörde	<p>Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es keine Einwände zum o.g. B-Plan.</p> <p>Hinweis: In der Planzeichnung zum 1. Entwurf war an der Südwestlichen Seite unterhalb der Erschließungsstraße eine Fläche mit zu belastenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen, die im 2. Entwurf als Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße) enthalten ist. Hier ist klarzustellen, ob es sich um private oder öffentliche Verkehrsflächen handelt.</p>	<p>Als öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223-1 (Straße 1.06) ein Teil der Stichstraße mit Wendeanlage entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der westliche Teil dieser Straßenverkehrsfläche liegt im benachbarten Plangebiet Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“. Diese Verkehrsfläche (Anliegerstraße) dient der Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen in den angrenzenden B-Plänen sowie der Erschließung der südlich gelegenen gewerblichen Bauflächen. Die Widmung erfolgt nach Herstellung gemäß § 6 (2) StrGLSA als öffentliche Straße mit begrenztem Benutzerzweck für Liefer- und Anliegerverkehr durch den Baulastträger. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.</p>	kein Beschluss erforderlich