

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund der B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren wurde keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der 1. Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.01.2009 bis 16.02.2009 öffentlich aus. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, eine Zwischenabwägung (DS0049/11) und ein zweiter Entwurf (DS0050/11) wurden vom Stadtrat beschlossen am 26.05.2011.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs der B-Plan-Änderung wurde durchgeführt vom 11.07. bis 11.08.2011, es gingen wiederum Stellungnahmen ein. Eine zweite Zwischenabwägung (DS0334/14) wurde mit dem 3. Entwurf (DS0335/14) durch den Stadtrat beschlossen am 06.11.2014.

Die Ergebnisse dieser Zwischenabwägungen wurden geprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs der B-Plan-Änderung erfolgte vom 28.11.2014 bis zum 14.01.2015. Wiederum gingen Stellungnahmen ein.

Nachfolgende Belange sind im Rahmen dieser Stellungnahmen berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Rechtsanwaltskanzlei für IG Innenstadt Schreiben vom 11.07.2014	A1.1	Bedenken zur Rechtmäßigkeit erteilter Befreiungen hinsichtlich des Sortiments „Schuhe, Bekleidung, Zubehör“ Hinweis auf offensichtlich deutliche Überschreitung der zulässigen Größen der Verkaufsflächen im Sortiment Elektrowaren, Spielwaren, Food, Nahrung, Genussmittel	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die kritisierten Befreiungen zur Überschreitung der Verkaufsflächen im Sortiment Schuhe, Bekleidung, Zubehör datieren aus den Jahren 1999 und 2002 und sind aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg rechtskonform erteilt worden. Die auf der Grundlage dieser Befreiungen seit vielen Jahren bestehenden Einzelhandelsgeschäfte mit den entsprechend genehmigten Verkaufsflächen genießen Bestandsschutz. Die zitierten Überschreitungen der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente können aus Sicht der Landeshauptstadt Magdeburg nicht erkannt werden, die IG Innenstadt ist der Bitte um Beweiserhebung nicht nachgekommen. Eine Aufmessung der Verkaufsflächen durch das Vermessungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg zum Zeitpunkt der Anregung der IG Innenstadt ergab keine Anhaltspunkte auf Abweichungen gegenüber den genehmigten Verkaufsflächen.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
			<p>Bedenken zur Zusammenlegung der einzelnen Sortimente zur Gesamtkategorie „zentrenrelevante Sortimente“, da dadurch sehr große Geschäfte entstehen können</p>	<p>Mit der laufenden Änderung des Bebauungsplanes soll im Rahmen der Abwägung ein sachgerechter Kompromiss hergestellt werden zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Eigentümer bzw. Betreiber des Floraparkes und den städtebaulichen Belangen im Hinblick auf den Erhalt der verbrauchernahen Versorgung und der Stärkung und Sicherung des Innenstadthandels im Sinne der Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.</p> <p>Dabei werden keine neuen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ermöglicht, sondern es wird der genehmigte Zustand festgeschrieben.</p> <p>Die Differenzen zwischen alten B-Plan-Festsetzungen und geänderten neuen Festsetzungen ergeben sich durch die aktuelle Einstufung der jeweiligen Sortimente nach „Magdeburger Märktekonzept“ und durch veraltete Formulierungen des rechtsverbindlichen B-Planes.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen mit einer Vielzahl aufgesplitteter Sortimente war im Vollzug nicht prüfbar und führte zu endlosen Listen für die jeweiligen Sortimente. Letztlich ist für die Wirkung auf die Zentrenstruktur und für den Schutz des Innenstadthandels maßgeblich, dass zukünftig kein Aufwuchs an zentrenrelevanten Sortimenten möglich wird. Die Größe der Geschäfte ist dabei nicht maßgeblich.</p>
	<p>Rechtsanwaltskanzlei für IG Innenstadt Schreiben vom 11.07.2014</p>	<p>A1.2</p>	<p>Bedenken zur geplanten Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente, Befürchtung der Schwächung der zentralen Versorgungsfunktion der Magdeburger Innenstadt</p> <p>Zulässigkeit von Verkaufsflächen mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten widerspricht den Zielen des „Magdeburger Märktekonzeptes“</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Mit der B-Plan-Änderung und der erforderlichen Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ erfolgt zwar scheinbar eine Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels, tatsächlich wird aber lediglich der genehmigte Betriebszustand festgeschrieben. Mit den Festsetzungen gemäß 4. Entwurf zum B-Plan ist kein weiterer Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zulässig, nur eine Verschiebung innerhalb der einzelnen Sortimente.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
				Die B-Plan-Änderung berücksichtigt das „Magdeburger Märktekonzept“.
	Rechtsanwaltskanzlei für IG Innenstadt Schreiben vom 14.01.2015	A1.3	<p>Bedenken gegen die Festsetzung, dass erst ab 1000 m² jeweiliger Verkaufsfläche eine Aufteilung in einzelne Sortimente erfolgen soll, damit weiterer Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zu befürchten.</p> <p>Nach „Magdeburger Märktekonzept“ liegt die Schwelle zur Toleranz zentrenrelevanter Sortimente als „Randsortimente“ in ansonsten nicht zentrenrelevanten Ladengeschäften bei max. 10 %.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es soll zukünftig eine Aufteilung ab der nach Rechtsprechung und Kommentierung gefestigten Schwelle von mehr als 800 m² Verkaufsfläche (Grenze zum großflächigen Einzelhandel) erfolgen. Somit wären bei einem Ladengeschäft mit 800 m² und Aufteilung ab 69 % nur 248 m² für ein anderes, als das Hauptsortiment möglich. (Anmerkung: Es gibt bisher kein einziges Ladengeschäft im Florapark, bei welchem die geplante Festsetzung zu einer solchen Aufteilung (Ladengeschäft bis 800 m² Verkaufsfläche, überwiegend nicht zentrenrelevantes Sortiment, anteilig bis 248 m² Vkfl. zentrenrelevantes Sortiment) führen würde.)</p> <p>Die Aussagen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zur Schwelle von 10 % bei den sog. Randsortimenten gelten für Fachmärkte, also großflächige Einzelhandelsbetriebe und gehen hier bis zur Grenze von 400 m². Dies ist auch im Rahmen der 4. Änderung Bestandteil der Festsetzungen.</p>
	Handelsverband Sachsen-Anhalt Schreiben vom 12.01.2015	A1.4	<p>Widerspruch zur Formulierung, dass der Florapark ein „teilintegriertes Stadtteilzentrum“ sei, dies widerspricht auch dem „Magdeburger Märktekonzept“;</p> <p>Die Grenze von 1000 m² Verkaufsfläche für die Aufteilung der Verkaufsflächen ist hinsichtlich der Grenze der Großflächigkeit falsch begründet und rechtlich nicht korrekt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung im aktuellen „Magdeburger Märktekonzept“ lautet korrekt: Das Sondergebiet weist „Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums“ auf. Diese Formulierung wurde in die Begründung zum 4. Entwurf übernommen.</p> <p>Es soll zukünftig eine Aufteilung ab der nach Rechtsprechung und Kommentierung gefestigten Schwelle von mehr als 800 m² Verkaufsfläche (Grenze zum großflächigen Einzelhandel) erfolgen.</p>

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
	Handelsverband Sachsen-Anhalt Schreiben vom 12.01.2015	A1.5	Widerspruch zur weiteren Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimente im Flora-Park aus, da eine Schwächung des Innenstadthandels zu befürchten wäre und eine Vergrößerung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels im Flora-Park dem „Magdeburger Märktekonzept“ widerspricht	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Mit der B-Plan-Änderung und der erforderlichen Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ erfolgt zwar scheinbar eine Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels, tatsächlich wird aber lediglich der genehmigte Betriebszustand festgeschrieben. Mit den Festsetzungen gemäß 4. Entwurf zum B-Plan ist kein weiterer Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zulässig, nur eine Verschiebung innerhalb der einzelnen Sortimente. Die B-Plan-Änderung berücksichtigt das „Magdeburger Märktekonzept“.
	Anwaltliche Vertreter Schreiben vom 14.01.2015	A1.6	Widerspruch gegen einen Ausbau des Floraparkes zum Shopping-Center, Wunsch nach Stärkung der Innenstadt	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Mit der B-Plan-Änderung und der erforderlichen Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ erfolgt zwar scheinbar eine Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels, tatsächlich wird aber lediglich der genehmigte Betriebszustand festgeschrieben. Mit den Festsetzungen gemäß 4. Entwurf zum B-Plan ist kein weiterer Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zulässig, nur eine Verschiebung innerhalb der einzelnen Sortimente. Insbesondere bleiben restriktive Festsetzungen im Sortiment Bekleidung, Schuhe, Baby- und Kinderartikel, Lederwaren bestehen, so dass hier kein zusätzlicher Geschäftsbesatz entwickelt werden kann. Gerade das Sortiment Bekleidung und Schuhe ist prädestiniert für den Erhalt und den Ausbau der Versorgungsfunktion des Innenstadthandels für die Magdeburger Bevölkerung und das Umland im Sinne der Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum.

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
	Inhaber eines Sportfachhandels-geschäftes in der Magdeburger Innenstadt Schreiben vom 19.01.2015	A1.7	Es wird die Meinung der Innenstadthändler mitvertreten im Sinne der Stellungnahme des Rechtsanwaltes (A1.1 und A1.2). Zudem kommt, dass in den vergangenen Jahren der Onlinehandel rasant wächst und uns damit zusätzliche Kaufkraft verloren geht.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Mit der B-Plan-Änderung und der erforderlichen Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ erfolgt zwar scheinbar eine Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels, tatsächlich wird aber lediglich der genehmigte Betriebszustand festgeschrieben. Mit den Festsetzungen gemäß 4. Entwurf zum B-Plan ist kein weiterer Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zulässig, nur eine Verschiebung innerhalb der einzelnen Sortimente.
	Anwaltliche Vertretung für die Eigentümer des Floraparkes Schreiben vom 14.01.2015	A1.8	Anregung zur dauerhaften Sicherung und zum Ausbau der Funktionalität als Stadtteilzentrum im Sinne des Märktekonzepts; Verweis auf Kaufkraftabzug durch den autoorientierten, unmittelbar an der Autobahn A2 gelegenen Einzelhandelsstandort des ELBE PARK in Hermsdorf (nicht-zentraler Ortsteil einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktionszuweisung); Zurückgewinnung abfließender Kaufkraft (z.B. in den ELBE PARK)	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Florapark hat nur Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums, stellt kein Stadtteilzentrum dar. Dies war so stets Aussage des „Magdeburger Märktekonzeptes“ und bleibt städtebauliches Ziel. Die Entwicklung und die städtebaulichen Auswirkungen des Elbeparks Hermsdorf sind bekannt. Die Entwicklung dort wird kritisch zur Kenntnis genommen, es ist aber nicht Ziel der Landeshauptstadt Magdeburg, eine konkurrierende Entwicklung des Floraparkes zu ermöglichen. Ziel ist es hingegen, durch Stärkung und Sicherung der Magdeburger Innenstadt die Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt als Oberzentrum wahrzunehmen. Der Florapark kann dabei unterstützend – wie auch in der Vergangenheit und im Bestand bereits bestehend – Kunden aus dem Umland Magdeburgs anziehen. Dennoch bleibt er im Zentrengefüge gegenüber der Magdeburger Innenstadt mit ihrem Stadtzentrum nachgeordnet.
	Anwaltliche Vertretung für die Eigentümer des Floraparkes	A1.9	Alternativvorschlag zu den Festsetzungen im Bebauungsplan zu Verkaufsflächen und zulässigen Nutzungen	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Festsetzungsvorschläge werden teilweise übernommen. Nicht passend ist die angeregte Bezeichnung des Floraparkes als „Sondergebiet Stadtteilzentrum“. Der

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / HInweise	Abwägung
	Schreiben vom 14.01.2015			<p>Florapark weist nur Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums auf, vorrangig stellt er ein klassisches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar. Deshalb bleibt diese Bezeichnung auch in den Festsetzungen des vierten Entwurfs der B-Plan-Änderung erhalten.</p> <p>Hinsichtlich der vorgeschlagenen zulässigen Nutzungsarten erfolgt eine weitgehende Übernahme.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Obergrenzen der zentrenrelevanten entsprechen dem genehmigten Betriebszustand und liegen damit noch über der gewünschten Größenordnung. Es gibt jedoch keinen Spielraum für Erweiterungen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Angepasst wurde im Sinne der Stellungnahme die Schwelle zur Differenzierung der zentrenrelevanten und nicht relevanten Verkaufsflächenanteilen von Ladengeschäften an die Grenze der „Großflächigkeit“ von Einzelhandelsbetrieben mit 800 m², was auch durch Rechtsprechung und Kommentierung von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung als geltende Rechtsgrundlagen zu begründen ist.</p> <p>Auch eine Festsetzung zu den sogenannten „Randsortimenten“ (Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten) in großflächigen Einzelhandelsgeschäften im Sortiment Möbel, Bau- und Gartenmärkte wurde ergänzt. Allerdings wurde hier noch eine Erweiterung zum vorgeschlagenen Textbaustein vorgenommen, indem eine Obergrenze von 400 m² je Einzelhandelsgeschäft definiert wurde. Diese Festsetzung entspricht den Empfehlungen des Magdeburger Märktekonzeptes und soll bei sehr großen Verkaufsflächen einen zu großen Anteil zentrenrelevanter Flächenanteile verhindern.</p>

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt mit Anschreiben vom 12.12.2008 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 10.02.2009. Diese Behördenbeteiligung wurde ausgewertet mit einer Zwischenabwägung (DS0049/11), der Stadtrat beschloss die Ergebnisse am 26.05.2011 (Beschluss-Nr. 887-34(V)11).

Die Beteiligung der Behörden zum 2. Entwurfs der B-Plan-Änderung wurde durchgeführt vom 01.07. bis 10.08.2011. Eine zweite Zwischenabwägung (DS0334/14) wurde mit dem 3. Entwurf (DS0335/14) durch den Stadtrat beschlossen am 06.11.2014.

Die Ergebnisse dieser Zwischenabwägungen wurden geprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

Die Beteiligung der von der Entwurfsänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurfs der B-Plan-Änderung erfolgte vom 26.11.2014 bis zum 09.01.2015.

Darüber hinaus wurden alle Behörden und Träger über die öffentliche Auslegung des dritten Entwurfs der B-Plan-Änderung schriftlich in Kenntnis gesetzt.

1.1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Untere Bauaufsichtsbehörde

1.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	09.01.15	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung
2	09.01.15	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
3	09.01.15	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	09.01.15	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
5	09.01.15	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
6	09.01.15	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
7	09.01.15	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
8	11.12.14	Handwerkskammer
9	10.12.14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
10	15.12.14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 08.01.2015	B 1.1	Anregung zur Übernahme der Festsetzung aus dem zweiten Entwurf zu Möbel-, Bau- und Gartenmärkten: „Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte dürfen auf jeweils max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche mit zentrenrelevanten sogenannten „Randsortimenten“ handeln. Diese Fläche darf jeweils 400 m ² je Einzelhandelsbetrieb nicht überschreiten“	Der Anregung wird überwiegend gefolgt. Die Obergrenze von 400 m ² wird festgesetzt, allerdings wird die Empfehlung des aktuellen „Magdeburger Märktekonzeptes“ umgesetzt. Im Märktekonzept wird empfohlen, auf max. 10 % der Fläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe die sogenannten Randsortimente zu gestatten.
	Regionale Planungsgemeinschaft Schreiben vom 13.01.2015	B 1.2	Bedenken hinsichtlich schädlicher Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder benachbarten Gemeinden;	Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Festsetzungen an die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, die Ergebnisse und Fortschreibungen des „Magdeburger Märktekonzeptes“ zu beachten, damit die verbraucher-nahe Versorgung zu sichern und auch die Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum zu stärken. Gleichzeitig sind die wirtschaftlichen Belange des Floraparkes zu berücksichtigen, so dass es gilt, eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen. Dabei soll insbesondere eine schädliche Auswirkung auf die Innenstadt sowie die Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche verhindert werden. Mit der B-Plan-Änderung und der erforderlichen Anpassung der Festsetzungen an die aktuelle Liste zentrenrelevanter Sortimente gemäß „Magdeburger Märktekonzept“ erfolgt zwar scheinbar eine Erhöhung der Zulässigkeit zentrenrelevanten

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
				Einzelhandels, tatsächlich wird aber lediglich der genehmigte Betriebszustand festgeschrieben. Mit den Festsetzungen gemäß 4. Entwurf zum B-Plan ist kein weiterer Aufwuchs zentrenrelevanter Sortimente zulässig, nur eine Verschiebung innerhalb der einzelnen Sortimente.
	Regionale Planungsgemeinschaft Schreiben vom 13.01.2015	B1.3	Bedenken zur textlichen Festsetzung: „Bei Ladengeschäften bis 1.000 m ² Verkaufsfläche... ist eine Aufteilung zulässig“, da dadurch auf einer Verkaufsfläche von bis zu 40 % zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden dürften, die in die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente keinen Eingang finden. Diese Größenordnung lässt eine zusätzliche schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder benachbarte Gemeinden befürchten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es soll zukünftig eine Aufteilung ab der nach Rechtsprechung und Kommentierung gefestigten Schwelle von mehr als 800 m ² Verkaufsfläche (Grenze zum großflächigen Einzelhandel) erfolgen. Somit wären bei einem Ladengeschäft mit 800 m ² und Aufteilung ab 69 % nur 248 m ² für ein anderes, als das Hauptsortiment möglich. (Anmerkung: Es gibt bisher kein einziges Ladengeschäft im Florapark, bei welchem die geplante Festsetzung zu einer solchen Aufteilung (Ladengeschäft bis 800 m ² Verkaufsfläche, überwiegend nicht zentrenrelevantes Sortiment, anteilig bis 248 m ² Vkfl. zentrenrelevantes Sortiment) führen würde.)