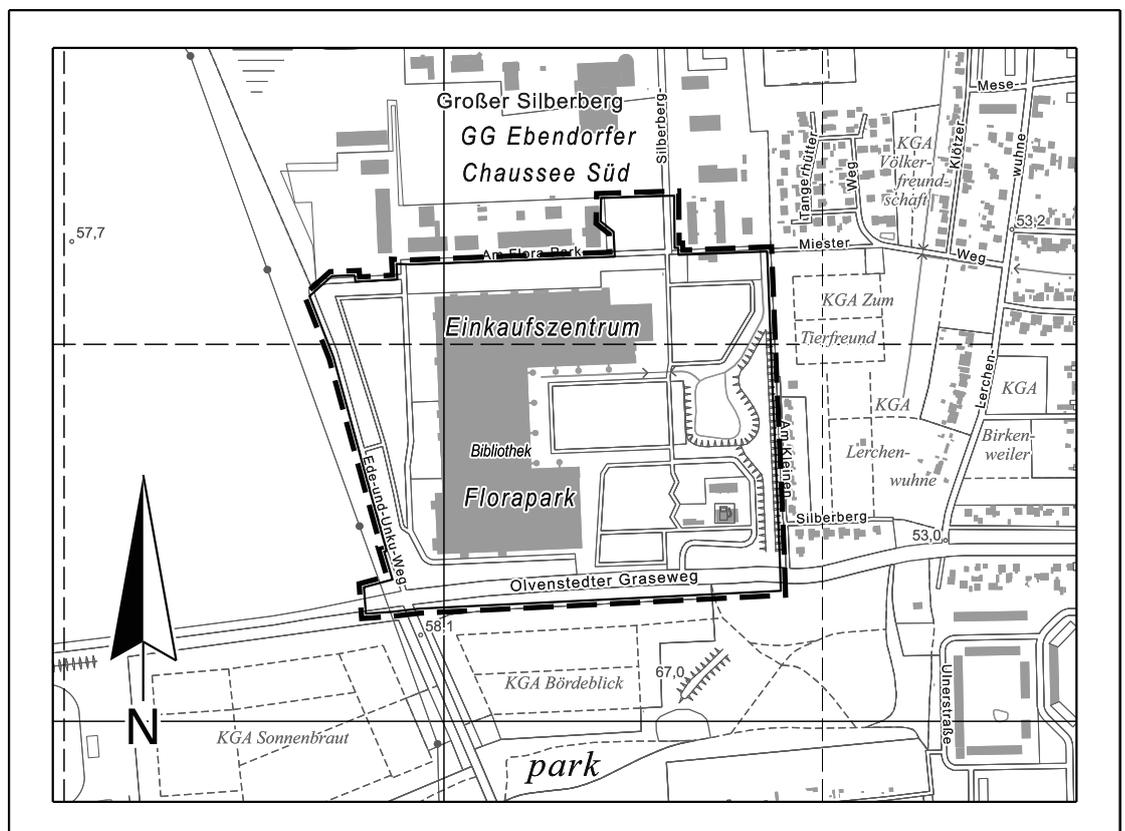


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111-2

OLVENSTEDTER GRISEWEG

Stand: November 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2022

Zur Behandlung der Stellungnahmen erfolgten bereits Zwischenabwägungen zu den Stellungnahmen aus den jeweiligen Beteiligungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0049/11, Sitzung des Stadtrates am 26.05.2011, Beschluss-Nr. 614-018(VII)20
- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0334/14, Sitzung des Stadtrates am 06.11.2014, Beschluss-Nr. 1066-037(VII)21
- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS 0145/22, Sitzung des Stadtrates am 09.06.2022, Beschluss-Nr. 4110-049(VII)22

Die Ergebnisse der vorgenannten Abwägungsbeschlüsse sind Bestandteil der Planung, wurden geprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.07. bis 03.08.2022 öffentlich aus. Es ging eine schriftliche Stellungnahme von Bürger*innen zum 4. Entwurf ein, die abwägungsrelevant ist.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
1 Übergeordnete Planungen	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 1.1	Das „Magdeburger Märktekonzept“ als Grundlage für die Bewertung des Floraparkes wurde falsch zitiert. Damit basieren alle weiteren Planungsüberlegungen auf einer falschen Grundlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass das Märktekonzept falsch zitiert wurde. Mit diesem Zitat wurde die Nachrangigkeit des Floraparkes gegenüber der Magdeburger Innenstadt und den Stadtteilzentren bewertet. Diese Bewertung ist jedoch inhaltlich korrekt und so auch im vom Stadtrat beschlossenen Märktekonzept enthalten. Auf S. 85 des Märktekonzeptes wird hinsichtlich der weiteren Entwicklung der beiden Sonderstandorte Bördepark und Florapark ausgeführt:

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Es werden Bedenken erhoben hinsichtlich der sachgerechten Ermittlung des Bestands. Grundlage für die Ermittlung des genehmigten Nutzungstatus sei ein willkürlich gewählter Stichtag, welcher Leerstände nicht berücksichtigt und damit zu einer Reduzierung im Bereich der zentrenrelevanten Verkaufsflächen führen würde.</p>	<p>„<i>Perspektivisch ist aus gutachterlicher Sicht im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt von Magdeburg bzw. den Stadtteilzentren ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Strukturen in beiden Standortbereichen zu vermeiden.</i>“ Der B-Plan setzt somit die Empfehlung des Magdeburger Märktekonzeptes um.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es bestand Übereinkunft zwischen dem Centermanagement und der Landeshauptstadt, dass nach der 2015 erteilten Gesamtbaugenehmigung zum Umbau des Floraparkes eine Fortschreibung der Sortimente erfolgt für die nachfolgend erteilten Einzelbaugenehmigungen auf der Grundlage des gültigen B-Planes. Der gewählte Stichtag für die Bestandserfassung ist kein willkürlich gewählter Termin. Der gewählte Stichtag ist der Zeitpunkt der letzten Baugenehmigung für die Umnutzung eines Ladengeschäfts, welches mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Nachfolgend wurde keine weitere Baugenehmigung zur Umnutzung von Ladengeschäften für zentrenrelevanten Einzelhandel beantragt, geprüft oder genehmigt. Somit handelt es sich um den zu diesem Stichtag genehmigten Betriebszustand, welcher relevant ist für Ermittlung des Bestands an zentrenrelevanten Sortimenten.</p>
<p>2 Planungsgrundlagen</p>	<p>Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022</p>	<p>A 2.1</p>	<p>Die Einwohnerentwicklung wird in der Begründung falsch dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Ausführungen in der Begründung sind tatsächlich nicht korrekt insofern, als das Einzugsgebiet des Floraparkes größer ist, als dort dargestellt. Die Ausführungen im 4. Entwurf beschränken sich ausschließlich auf den Teil des Einzugsgebietes der Stadt Magdeburg, da auch die Planungshoheit nur für diesen Bereich ausgeübt werden kann. Die Einwohnerzahlen des Umlandes wurden nicht ermittelt und bewertet, die Begründung wird dahingehend ergänzt. Für das Magdeburger Einzugsgebiet, insbesondere für die Teilfunktionen des Stadtteilzentrums, ist die Darlegung der Begründung sachlich jedoch korrekt.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
3 Verfahren	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 3.1	<p>Stellungnahmen, die seit 2008 zu den Vorentwürfen eingegangen waren, können sowohl aufgrund der Zeitdauer, als auch der geänderten Marktsituation sowie des 2021 verabschiedeten aktualisierten „Magdeburger Märktekonzeptes“ nicht mehr als Grundlage für eine Abwägung herangezogen werden. Dies gilt insbesondere für unsere Stellungnahme vom 14.01.2015, welche insbesondere die Regelungen zum SB-Warenhaus nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung unterlässt es, auf die 2021/22 geführten Abstimmungen zwischen Florapark und Verwaltung einzugehen. Strittig ist hier insbesondere der Umgang mit 160 m² vormaliges Discountsortiment hinsichtlich der Anrechnung auf das Textilsortiment. Zugesagte Abstimmungen hierzu wurden nicht gewährt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Jede Stellungnahme zum Inhalt eines B-Plan-Entwurfes ist gem. § 3 Abs. 2 i.V.m § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung aufzunehmen und zu bewerten hinsichtlich der jeweils berührten Belange.</p> <p>Zwischenabstimmungen stellen keine förmliche Beteiligung dar, sondern dienen der gegenseitigen Information. Die Stellungnahme zum Umgang mit den 160 m² Textilsortiment aus dem ehemaligen Sortiment „Discount (Billigwaren, Koreaware, Versicherungsschäden)“ wird jetzt im Rahmen des aktuellen Schreibens zum 4. Entwurf in die Abwägung eingestellt und bewertet. Der 4. Entwurf schafft noch kein neues Planungsrecht, erst mit den Abwägungsbeschlüssen und der Satzung sowie nachfolgenden Bekanntmachung wird das Änderungsverfahren abgeschlossen und neues Planungsrecht geschaffen.</p>
4 Private wirtschaftliche Belange	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 4.1	<p>Die Formulierung der Begründung auf Seite 14 ist falsch. Seitens des Floraparkes sind nur 160 m² Discount-Bekleidungswaren strittig, keine umfangreichen Erweiterungen geplant.</p>	<p>Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt. Auf Seite 14 steht im 4. Entwurf unter Punkt 7 „Abwägung der betroffenen Belange“ steht: <i>„Den Wünschen der Eigentümer des Floraparkes nach umfangreichen Erweiterungen der Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel kann jedoch aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden.“</i> Diese Formulierung galt nur für die vor 2015 geplanten Veränderungen. Aktuell sind keine umfangreichen Erweiterungen mehr geplant, deshalb wird das Wort „umfangreich“ auch unter Punkt 7 gestrichen.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
5 Art der Nutzung	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 5.1	Unter I.1.1 ist der Begriff „Tankstellen“ zu ergänzen durch „mit Servicestation und Reifendienst“ (wie bisher im B-Plan formuliert). Außerdem sind „Dienstleistungen“ explizit zu ergänzen. Es sollen damit etwaige Regelungslücken zwischen den Formulierungen „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und „Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger“ oder „Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zu vermeiden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auch wenn in Sondergebieten Formulierungen zu Nutzungsarten gewählt werden können, welche von den in der Baunutzungsverordnung definierten Nutzungsarten abweichen, ist es sinnvoll, die in der Baunutzungsverordnung vorhandenen Kategorien von Nutzungen, welche jeweils verschiedene Einzelnutzungen umfassen bzw. beinhalten, zu wählen. Dies wurde mit „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und „Räume für freie Berufe“ getan. Es gibt keine Regelungslücken in den bestehenden Festsetzungen. Der Begriff „Dienstleistungsbetrieb“ ist im Planungsrecht nicht definiert. Dienstleistungsbetriebe sind alle Unternehmen, welche Dienstleistungen erbringen. Dienstleistungsbetriebe umfassen eine Vielzahl von unterschiedlichen Tätigkeiten wie den Verkauf, den Transport von Waren und Personen, Banken und Versicherungen, das Gesundheitswesen, die Gastronomie und die Marktforschung, Reparatur- und Reinigungsleistungen. Auch öffentliche Verwaltungen gehören dem Dienstleistungssektor an. Typisches Merkmal von Dienstleistungsbetrieben ist, dass das Produkt eine Leistung ist, kein Sachgut. Produzent und Konsument müssen i. d. R. persönlich zusammenkommen. Aus planungsrechtlicher Sicht können alle Dienstleistungsbetriebe in die zulässigen Kategorien der Festsetzung I.1.1.. Eine explizite Nennung des planungsrechtlich nicht definierten Begriffs des Dienstleistungsbetriebs ist somit nicht erforderlich. Gleiches gilt für den Reifendienst und die Servicestation der Tankstelle, beides fällt unter die „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“, beides ist somit planungsrechtlich allgemein zulässig und muss nicht explizit erwähnt werden.
	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 5.2	Zur Vermeidung von Widersprüchen und zur besseren Lesbarkeit wird angeregt, die stete Wiederholung von „58.700 m ² “ zu vermeiden. Eine einmalige Definition in Punkt I.1.2. Satz 1 ist ausreichend. Der Begriff	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Sinne der Lesbarkeit und Einheitlichkeit ist die Anregung sinnvoll und ohne Veränderung der Inhalte der Festsetzungen möglich. Die Festsetzungen unter Punkt I.1.2 wurden angepasst, die Festsetzung I.1.2.2 dabei für den SB-Markt eingefügt.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>„Gesamtverkaufsfläche“ ist sodann konsequent anzuwenden. Einheitlich ist außerdem der Begriff „SB-Warenhaus zu verwenden“. Neben dem SB-Warenhaus ist auch der Lebensmitteldiscounter in Ziffer I.1.2. gleichwertig zu definieren.</p>	
	<p>Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes</p> <p>Schreiben vom Vom 28.07.2022</p>	A 5.3	<p>Die ermittelte Verkaufsfläche zentrenrelevanter Verkaufsfläche (Bestand) ist falsch, es sind 18.405 m² genehmigt, nicht 18.365 m². Die Details sind in einer Excel-Tabelle dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt. Die Überprüfung der Tabelle ergibt unterschiedliche Sichtweisen auf den Genehmigungsstatus. Tatsächlich sind bei konsequenter Zugrundelegung der Liste vom 02.06.2020 Verschiebungen bei zwei Ladengeschäften ohne Auswirkung auf die Gesamtsumme ersichtlich. Weiter sind 19 fehlende Quadratmeter im Sortiment „Nonfood“ seitens des Rechtsanwaltes ermittelt worden. Diese Anpassungen wurden übernommen, die Liste entsprechend korrigiert. Außerdem fehlte die Ladeneinheit E.54, eine Apotheke. Nach rechtsverbindlichem B-Plan fällt diese Nutzung nicht unter Verkauf, sondern Dienstleistung. Nach „Magdeburger Märktekonzept“ sind Apotheken im Sortiment „Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitäts- und Orthopädiewaren“ als zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung einzustufen. Diese Ladeneinheit wurde deshalb ergänzt und erhöht die Summe der Festsetzung I.1.2. Nicht übernommen wurden 35 m² für die Nutzungseinheit E.77/E.78 im Sortiment Nonfood. Für diese Nutzung besteht keine Baugenehmigung. In der Gesamtbaugenehmigung von 2015 wurde diese Einheit unter „Gastronomie“ erfasst und somit nicht als Einzelhandelsnutzung. Auch nachfolgend wurde keine Einzelbaugenehmigung für diese Nutzungseinheit beantragt oder genehmigt. Damit besteht faktisch keine Bau- und Nutzungsgenehmigung für 35 m² Einzelhandel Nonfood und kein Bestandsschutz.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
	<p>Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes</p> <p>Schreiben vom Vom 28.07.2022</p>	A 5.4	<p>Zur Festsetzung I.1.2.2: Die Obergrenze für das Sortiment Bekleidung, Baby-/Kinderartikel, Schuhe Lederwaren ist falsch (hier: 6.379 statt 6.360 m²).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Diese Stellungnahme beruht auf unterschiedlichen Bewertungen der notwendigen Umwandlung der genehmigten Warengruppen nach noch rechtsverbindlichem B-Plan und neuen Sortimenten nach „Magdeburger Märktekonzept. Die gewünschte Differenz wird gebildet aus einer Erhöhung des Sortiments Bekleidung für TK Mexx und Erhöhung für Tschibo. <u>Zu Tschibo:</u> In der derzeit für dieses Ladengeschäft gültigen Genehmigung weisen die zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen für die verschiedenen Warengruppen nach rechtsverbindlichem B-Plan eine deutlich größere Summe auf, als das Ladengeschäft Verkaufsfläche umfasst. Dies war so gewünscht für eine flexible Handhabung mit wechselnden Angeboten. Die Gesamtverkaufsfläche aller genehmigten Verkaufsflächen der Warengruppen beträgt 260 m², wobei das Ladengeschäft 77 m² Verkaufsfläche insgesamt aufweist. Neben dem Kernsortiment Kaffee wird mit einer breiten, regelmäßig wechselnden Produktpalette von weiteren Sortimenten gehandelt. Seitens des Floraparkes wird die Umrechnung aus der alten Baugenehmigung in 100 % Bekleidungssortiment vorgeschlagen, seitens der Stadt wurde vorgeschlagen, die 77 m² aufzuteilen in 25 m² Bekleidung, 15 m² Nahrungs- und Genussmittel, 5 m² Spielwaren, 10 m² Haushaltswaren, 7 m² Heimtextilien, 15 m² Unterhaltungselektronik. Diese Aufteilung ist kaum gesichert vorzunehmen, Kernsortiment ist jedoch der Verkauf von Kaffee. Würde die Ladeneinheit neu vermietet, müsste bei Anwendung der zukünftigen Festsetzungen auch eine Aufteilung der Sortimente erfolgen, da keines der Sortimente 70 % der Fläche einnimmt. Eine ausschließliche Zuordnung des Ladengeschäfts Tschibo zum Bekleidungssortiment ist sachlich unter Beachtung der gehandelten Waren und in Bezug auf die zukünftigen Festsetzungen fehlerhaft. Im genehmigten Betriebszustand nimmt der Anteil Bekleidung 21 % der genehmigten Verkaufsfläche ein, dies wären bei 77 m² tatsächlich zur Verfügung stehender Verkaufsfläche nur 16 m², nach neuer Sortimentsaufteilung wurden 25 m² angesetzt. Damit</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
			<p>Die 4 % für das Sortiment Bekleidung, Baby-/Kinderartikel, Schuhe, Lederwaren sind nicht auf die Festsetzung nach Ziffer I.1.2.2 anzurechnen.</p>	<p>ist keine Verschlechterung gegenüber dem genehmigten Zustand gegeben. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu TK Mexx:</u> In der derzeit für dieses Ladengeschäft gültigen Genehmigung weisen die zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen für die verschiedenen Warengruppen nach rechtsverbindlichem B-Plan eine deutlich größere Summe auf, als das Ladengeschäft Verkaufsfläche umfasst. Dies war so gewünscht für eine flexible Handhabung mit wechselnden Angeboten. Die Gesamtverkaufsfläche aller genehmigten Verkaufsflächen der Warengruppen beträgt 2.996 m², wobei das Ladengeschäft 1.971 m² Verkaufsfläche insgesamt aufweist. Im genehmigten Zustand nimmt somit das Sortiment Bekleidung mit 1486 m² Verkaufsfläche 49,6 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Absolut sind es 75,4 % der Ladenfläche. Nach Umrechnung und Vorschlag der Stadt nimmt das Sortiment Bekleidung zukünftig 1.446 m² ein, dazu kommen aber 30 m² im Sortiment Sportbekleidung und 40 m² im Sortiment Sportgroßgeräte, Campingartikel usw. Diese beiden Sortimente werden mit der geplanten Festsetzung I.1.2.3 (im 5. Entwurf I.1.2.4) gesondert geregelt, da hier eine besondere Empfindlichkeit für die Gefährdung des Innenstadthandels besteht. In Summe sind es also 1.526 m² in den drei sensiblen Sortimenten, was 77,4 % der Verkaufsfläche ausmacht, also mehr, als im genehmigten Betriebszustand. Diese Erhöhung ist notwendig, da vormals das Sportsortiment außerhalb der Sportbekleidung unter die Warengruppe „Baumarkt“ fiel. Für Sportbekleidung und Bekleidung ergibt sich jedoch exakt der vormals genehmigte Wert zulässiger Verkaufsfläche. Dies wird so beibehalten, da es rechnerisch richtig ist und der städtebaulichen Zielstellung entspricht, keinen Aufwuchs in diesen besonders sensiblen Sortimenten zuzulassen.</p> <p>Das Bekleidungssortiment stellt das für den Innenstadthandel sensibelste Sortiment dar. Ein weiterer Aufwuchs ist unbedingt zu vermeiden. Deshalb wird die Anrechnung der diesbezüglichen Verkaufsfläche im SB-Kaufhaus auf die Gesamtverkaufsfläche des Floraparks in diesem Sortiment für richtig hinsichtlich der Sicherung der</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				Zentralitätsfunktion der Landeshauptstadt bewertet. Der Stellungnahme wird somit nicht gefolgt.
	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 5.5.	Zur Festsetzung I.1.2.3: Die Obergrenze für das Sortiment Sportartikel (einschließlich Sportbekleidung und -schuhe), Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder ist falsch (3.681 statt 3.650 m ²)	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Dieser gewünschte Zuwachs resultiert aus der Umverteilung der Sortimente der Ladengeschäfte TK Mexx und Toys`R`us. <u>Zu TK Mexx:</u> Der Anregung zur Erhöhung der Verkaufsfläche im Sortiment Campingartikel, Sportgroßgeräte, Fahrräder um 10 m ² <u>wird nicht gefolgt</u> mit der gleichen Abwägungsbegründung wie unter Anregung A 5.4. <u>Zu Toys`R`us:</u> Der Anregung zur Erhöhung des gleichen Sortiments um 20 m ² bei Toys`R`us <u>wird gefolgt</u> . Es waren in der bestehenden Baugenehmigung 350 m ² im Sortiment „Baumarkt, Gartencenter, Freizeit“ genehmigt. Diese sollen aufgeteilt werden in 100 m ² „Sportartikel, Sportbekleidung und -schuhe“ und 250 m ² „Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder“. Dieser Aufteilung kann zugestimmt werden.
	Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes Schreiben vom Vom 28.07.2022	A 5.6.	Es werden weitere Korrekturen vorgeschlagen in der Sortimentsliste, sowohl was den Bestand angeht, als auch für die neue Zuordnung der vormaligen Warengruppen zu den neuen Sortimenten nach „Magdeburger Märktekonzept“.	Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Bestandserfassung weitgehend gefolgt. Es wurden Korrekturen für die Ladengeschäfte E-Zigaretten, Rossmann, Bijou Brigitte und Real-Kauf vorgeschlagen. Diese Vorschläge sind korrekt bei Anwendung der dem genehmigten Betriebszustand zugrunde zulegenden Liste vom 02.06.2020. Die Sortimentsliste wurde hinsichtlich dieser Vorschläge korrigiert. Zwei Ladeneinheiten wurden zur Ergänzung vorgeschlagen: E.54 (Apotheke) und E.77/E78 (Friseur Team). Die Apotheke wurde in der Sortimentsliste ergänzt. Nach alten Warengruppen fiel dieses Ladengeschäft unter Dienstleistung, neu ist es in das zentrenrelevante Sortiment in Spalte T zu übernehmen. Die Ladeneinheit E.77/E.78 ist zwar in der Liste vom 02.06.2020 aufgeführt mit 35 m ² Verkaufsfläche im Sortiment Nonfood, es liegt aber keine Baugenehmigung für eine solche Nutzung vor. Weder in der Gesamtbaugenehmigung 2015 noch nachfolgend wurde hier eine

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				<p>Verkaufsfläche genehmigt. In der Gesamtbaugenehmigung ist diese Ladeneinheit als Gastronomiebetrieb aufgeführt, nachfolgend wurde keine Umnutzung beantragt oder genehmigt. Damit kann kein Bestandsschutz für eine anteilige Verkaufsfläche dieser Ladeneinheit begründet werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird hinsichtlich der Neuaufeilung der Sortimente teilweise gefolgt.</p> <p><u>Medimax:</u> Der Verschiebung der gleich groß bleibenden Verkaufsfläche innerhalb der beiden Elektroniksortimente (Spalten Z und AA) wird gemäß Vorschlag des Floraparkes übernommen. <u>Dieser Stellungnahme wird somit gefolgt.</u></p> <p><u>Toys`R`us:</u> Der Anregung zur Erhöhung der Verkaufsfläche um 20 m² im Sortimenten „Campingartikel, Sportgroßgeräte...“ <u>wird gefolgt</u> (siehe Abwägung zu A 5.5) Der Anregung zur Verschiebung der 20 m² aus dem Sortiment Unterhaltungselektronik ins Sortiment „Computer, Telefone und Zubehör..., Computerspiele“ <u>wird gefolgt</u>. Auch der Anregung zur Aufteilung der vormaligen 46 m² aus der Warengruppe „Nonfood“ in 21 m² „Bücher, Zeitschriften...“ und 25 m² des Sortiments „Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren...“ <u>wird gefolgt</u>. Die somit weiteren 20 m² zentrenrelevante Sortiment werden dafür reduziert beim Sortiment „Heimtextilien“. Hier waren die genehmigten 150 m² Möbel“ vormals aufgeteilt in 130 m² „Heimtextilien“ und 20 m² „Haushaltwaren“. Da aber davon auszugehen ist, dass ein Teil Möbel (Kinderbetten u.ä.) weiterhin gehandelt wird, wird das Sortiment „Heimtextilien um 20 m² reduziert. Somit erhöht sich die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche bei der Festsetzung I.1.2.4. (Sortiment Sportartikel, Campingartikel, Sportgroßgeräte und Fahrräder) auf 3.670 m² (vormals 3.650)</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				<p><u>Medimax:</u> Der Anregung zur Verschiebung der Verkaufsflächen innerhalb der beiden neuen Sortimente „Unterhaltungselektronik...“ und „Computer, Telefone...“ bei gleichbleibender Summe <u>wird gefolgt</u>.</p> <p><u>TK Mexx:</u> Zur gewünschten Erhöhung in den Sortimenten „Bekleidung ...“ und „Campingartikel...“ siehe Begründung unter A 5.4, dieser Anregung <u>wird nicht gefolgt</u>.</p> <p>Der Anregung zur Erhöhung im Sortiment „Spielwaren“ um 40 m² <u>wird nicht gefolgt</u>. Hierfür gibt es keine Begründung. Die genehmigten 20 m² wurden aus dem Bestand übernommen in gleicher Größe.</p> <p>Der Anregung zur Verschiebung der 50 m² aus dem Sortiment „Unterhaltungselektronik“ ins Sortiment „Computer, Telefone und Zubehör..., Computerspiele“ <u>wird gefolgt</u>.</p> <p>Der Anregung zur Neuaufnahme von 20 m² Verkaufsfläche im Sortiment „Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck“ <u>wird gefolgt</u>. Diese 20 m² werden dafür reduziert beim Sortiment „Haushaltwaren...“.</p> <p>Der Anregung zur Neuaufnahme von 50 m² Verkaufsfläche im Sortiment „Tiernahrung, zoologischer Bedarf“ <u>wird gefolgt</u>. Diese 50 m² werden dafür reduziert beim Sortiment „Haushaltwaren...“.</p> <p>Der Anregung zur Reduzierung der Verkaufsfläche in den Sortimenten „Haushaltwaren...“ und „Heimtextilien...“ auf jeweils 70 m² <u>wird teilweise gefolgt</u>. Das gesamte Ladengeschäft führt Waren, welche als zentrenrelevant einzustufen sind. Somit muss die Summe aller Sortimente die Größe der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Deshalb kann der Anregung zur Reduzierung im Sortiment „Heimtextilien“ von 150 m² auf 70 m² nur bis zur Größe von 110 m² gefolgt werden.</p> <p><u>Decathlon:</u> Der Anregung zur Verschiebung der Verkaufsfläche innerhalb der Sortimente „Campingartikel...“ und „Sportbekleidung...“ bei gleicher Gesamtgröße <u>wird gefolgt</u>. Für die Festsetzungen des B-Planes hat dies keine Auswirkung, da beide Sortimente in der Festsetzung I.1.2.4 zusammengefasst sind.</p>

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Anregungen / Hinweise	Abwägung
				<p><u>Bijou Brigitte:</u> Der Anregung zur Erhöhung um 19 m² Verkaufsfläche im Sortiment „Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck“ <u>wird</u> aufgrund der Festlegung zur Zugrundelegung des genehmigten Betriebszustands anhand der Liste vom 20.06.2020 <u>gefolgt</u>.</p>
	<p>Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes</p> <p>Schreiben vom Vom 28.07.2022</p>	A 5.7.	<p>Die in Festsetzung I.1.2.4 definierte Obergrenze „weiterer maximal 8.355 m²“ ist systematisch falsch. Nach der Systematik der Festsetzungen gibt es eine maximale Gesamtfläche für zentrenrelevante Sortimente einschließlich der Sondersortimente gemäß Festsetzung I.1.2.2 und I.1.2.3. Abhängig davon, wie diese Sondersortimente tatsächlich ausgeschöpft werden, verbleibt die restliche Fläche für zentrenrelevante Sortimente.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Mit der Definition in Festsetzung I.1.2 ist die Obergrenze der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente ausreichend definiert. Eine Erhöhung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente bei Nichtausschöpfung des Anteils der besonders begrenzten Sortimente unter I.1.2.2 und I.1.2.3 soll nicht verwehrt werden. Die Festsetzung I.1.2.4 (neu: I.1.2.5) wurde neu formuliert.</p>
	<p>Rechtsanwalt für Centermanagement des Floraparkes</p> <p>Schreiben vom Vom 28.07.2022</p>	A 5.8	<p>Die Festsetzung 1.1.2.5 sollte zur besseren Lesbarkeit in Absätze gegliedert und mit Buchstaben beziffert werden. Auch inhaltlich wird eine Überarbeitung angeregt. Dabei werden Formulierungsvorschläge gemacht und die Einführung einer Regelung angeregt, welche auch bei Ladengeschäften mit unterschiedlichen Sortimenten eine Außerachtlassung von Randsortimenten ermöglicht (5%-Grenze).</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Anregung, Absätze zu gestalten und diese mit Buchstaben zu kennzeichnen, ist sinnvoll und <u>wird gefolgt</u>. Auch den Formulierungsvorschlägen <u>wird weitgehend gefolgt</u>. <u>Nicht gefolgt</u> wird der Anregung zur Zulässigkeit einer Randsortimentsquote bis 5 %, welche bei der Ermittlung der Verkaufsflächen außer Acht zu lassen ist. Bei einem Ladengeschäft von beispielsweise 1.500 m² ergäben sich bei 5 % immerhin jeweils 75 m², welche dann auch die für den Schutz des Innenstadthandels besonders sensiblen Sortimente aus dem Bekleidungs- und Sportbereich umfassen könnten. Die Zulässigkeit von Randsortimenten ist üblich lediglich für großflächige Ladengeschäfte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, eine solche Festsetzung ist bereits unter I.1.2.6 enthalten.</p>

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 04.07.2022 über die Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 04.07.2022 über die Auslegung des 4. Entwurfs der B-Plan-Änderung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 11.08.2022
Landesverwaltungsamt, obere Wasserbehörde, Schreiben vom 28.07.2022
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser, Schreiben vom 27.07.2022
Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.07.2022
50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 04.07.2022
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 14.07.2022
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.07.2022
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 11.07.2022
E.ON Avacon AG, Schreiben vom 04.07.2022
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 13.07.2022
Städtische Werke Magdeburg GmbH, Schreiben vom 02.08.2022
Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH, Schreiben vom 02.08.2022
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 01.08.2022
Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 03.08.2022
Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG, Schreiben vom 05.08.2022
Untere Landesentwicklungsbehörde, Schreiben vom 18.07.2022
Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 05.08.2022
Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 05.08.2022
Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 04.07.2022

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für den Bebauungsplan wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 15.08.2022	B 1.1	Die Planung ist raumbedeutsam, sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im gleichen Verfahren beteiligt.
	Regionale Planungsgemeinschaft (RPM) Schreiben vom 29.07.2022	B 1.2	Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben vereinbar. Da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des REP MD/Sachlichen Teilplanes ZO handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplans wurden in der Begründung unter Pkt. 3.2. ergänzt.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 18.07.2022	B 1.3	Es wird bestätigt, dass die Planung den kommunalen Entwicklungszielen entspricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 05.08.2022	B 1.4	Es wird auf das im Südosten des B-Plan-Gebietes befindliche archäologische Kulturdenkmal hingewiesen und darauf, dass bei Bauarbeiten in diesem Bereich vorab eine Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden durch die B-Plan-Änderung keine Bauarbeiten begründet.

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111-2 „Olvenstedter Graseweg“
Stand: November 2022

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2 Verkehrerschließung	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 20.07.2022	B 2.1	In der Begründung kann ergänzt werden, dass der Florapark neben der Buslinie 71 seit mehreren Jahren auch über die Buslinie 52 angebunden ist. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan ist es politischer Wille, den Florapark auch an das Straßenbahnnetz anzuschließen. Die Freihaltung einer Trassenoption ist erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die B-Plan-Änderung betrifft nur die textlichen Festsetzungen. Im weiterhin gültigen Planteil A des B-Planes ist eine Trasse gesichert.

C Beteiligung der Beauftragten

Beteiligte Beauftragte ohne Stellungnahme:

Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragte
Integrationsbeirat

Beteiligte Beauftragte mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Stellungnehmende	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Verbrauchernahe Versorgung	Seniorenbeirat Schreiben vom 21.07.2022	C 1.1	Dem 4. Entwurf wird zugestimmt. Die Planung dient der Sicherung der verbrauchernahe Versorgung auch der Senioren und Seniorinnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.