TEXTBEBAUUNGSPLAN NR. 65 EINZELHANDELSSTEUERUNG IM BEPLANTEN & UNBEPLANTEN INNENBEREICH

Frühzeitige Beteiligung
der Behörden und Nachbargemeinden
gem.§ 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB
und der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Stand: 15. Oktober 2020

Consilium GmbH ♦ Haubachstraße 40 10585 Berlin ♦ Tel: +49 30/ 318 07 140 ♦ office@consilium-strategie.de ♦ www.consilium-strategie.de

1. Durchführung der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 28. Februar 2020 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Textbebauungsplan Nr. 65 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 (Stand 26.02.2020) gebeten.

Gewünschte Fristverlängerungen mit Blick auf die Corona-Pandemie wurden bis zum 04. Mai 2020 gewährt.

Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und Träger ein. Davon gaben 16 Behörden und Träger an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zum Bebauungsplan haben.

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen der einzelnen Nachbargemeinden, Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

2. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde mit Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 13.02.2020, Seite 13 über die Planung informiert und über die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Bürgerbüro der Stadt Haldensleben unterrichtet. Die Unterlagen wurden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Über den Inhalt des Vorentwurfes wurde auf Verlangen während der Auslegungsfrist vom 02.03.2020. - 03.04.2020 im Bauamt, Abt. Planung/ Umwelt Auskunft erteilt. Eine Einsichtnahme der vollständigen Unterlagen war gemäß § 4a Abs. 1 BauGB online auf den Internetseiten der Stadt Haldensleben möglich.

Mit Schreiben vom 03.03.2020 wurden zusätzlich auch Grundstückseigentümer und Einzelhandelsunternehmen über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.04.2020 hingewiesen.

Die Auslegung begann vor dem Einsetzen der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie, so dass während des Auslegungszeitraumes zusätzlich

- gewünschte Fristverlängerungen bis zum 04. Mai 2020 gewährt,
- Einsichtnahmen vor Ort durch jeweils eine Einzelperson in einem separaten Raum des Rathauses ermöglicht,

Consilium GmbH ♦ Haubachstraße 40 10585 Berlin ♦ Tel: +49 30/ 318 07 140 ♦ office@consilium-strategie.de ♦ www.consilium-strategie.de

- telefonische Beantwortungen von Fragen zu den Planunterlagen angeboten wurden (Kontaktdaten wurden deutlich und für jedermann ersichtlich auf der Internetseite der Stadt Haldensleben angegeben).

Es gingen insgesamt 2 Stellungnahmen ein.

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

3. Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung

In Anlehnung an § 1 (7) BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander. Im Ergebnis ergeben sich folgende Änderungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 65:

- Redaktionelle Klarstellungen im Begründungstext
- Klarstellung der textlichen Festsetzungen bezogen auf den Anlagentypen. Die Festsetzung erfolgt ohne nummerische Beschränkung bzw. im Singular und ergänzt durch das Wort „Anlagentyp“ (z.B. ….Anlagentyp „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ oder …Anlagentyp „Einkaufszentrum“).
- Klarstellende Aufgliederung der textlichen Festsetzungen zur Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bezogen auf die einzelnen Baugebiete sowie Benennung der von der Änderung betroffenen Bauleitpläne.
- Klarstellung in der zeichnerischen Darstellung bezogen auf die Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bauleitpläne, die künftig in einer größeren Strichstärke dargestellt werden. Unterschiedlichen Baugebiete in einem Bebauungsplan werden statt der bisherigen Knotenlinie künftig nur als Line dargestellt.
- Ergänzung des Planbildes (als „Hinweis“) durch eine Tabelle, mit der Bezeichnung der BP-Nummer und dem zugehörigen Titel gemäß Satzung, sowie letzer Stand der Änderung.

3. Nächste Verfahrensschritte

- Beschluss Abwägungsergebnis
- Billigung Entwurf des Bebauungsplanes (Begründung, textliche und zeichnerische Festsetzungen)
- Beschluss zur Auslegung des Entwurfes

Consilium GmbH ♦ Haubachstraße 40 10585 Berlin ♦ Tel: +49 30/ 318 07 140 ♦ office@consilium-strategie.de ♦ www.consilium-strategie.de

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
1.	**Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen vom 24.03.2020** Derzeit befindet sich der Textbebauungsplan Nr. 65 der Stadt Haldensleben zur Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich in Aufstellung. Gleichzeitig sollen damit laut der textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 19 sowie der Begründung (Seiten 10 und 11) 32 rechtskräftige Bebauungspläne geändert werden. Die Änderung von 32 rechtskräftigen Bebauungsplänen in einem Verfahren zusammen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Grundlage nach § 9 Abs. 2a BauGB erfolgt nicht rechtmäßig. Der Anwendungsbereich des Bebauungsplans ist auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d § 34 BauGB beschränkt. Der Außenbereich (§ 35 BauGB) ist nicht Gegenstand von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bezieht sich nicht auf Gebiete mit Bebauungsplänen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB (auch nicht auf Gebiete mit Vorhaben- und Erschließungsplänen i.S.d. § 30 Abs. 2 BauGB). Sollen für Gebiete mit Bebauungsplänen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, weil sie möglicherweise im räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB stehen, zum Zwecke der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bauplanungsrechtliche Beschränkungen vorgenommen werden, können diese parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO i.S.e. inhaltlich abgestimmten Vorgehens geändert werden (vgl. EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauGB § 9 Rn. 242aa). Demzufolge können die 32 Änderungsverfahren nur in separaten Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 erfolgen. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB sind nicht ausgeschlossen in den Fällen eines einfachen Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, der in einem im Übrigen nach § 34 zu beurteilenden Gebiet liegt. Dies gilt jedoch nicht, wenn dieser einfache Bebauungsplan ein Baugebiet i.S.d. §§ 2 ff. BauNVO festgesetzt hat. Die Möglichkeit der Durchführung eines hier bezeichneten „Huckepack-Verfahrens" ist mir in Bezug auf die Bauleitplanung nur im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung oder einer örtlichen Bauvorschrift bekannt und dürfte demzufolge hier nicht in Frage kommen. Festsetzungen für Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen innerhalb eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB sind nur möglich, soweit es sich bei den rechtskräftigen Bebauungsplänen um einfache Bebauungspläne handelt, bei denen ein Baugebiet nach der BauNVO nicht festgesetzt ist. Dass die zu ändernden 32 Bebauungspläne diese Voraussetzungen erfüllen, geht aus der Begründung zum Bebauungsplan aller-	1. Verfahren: Rechtskräftige Bebauungspläne bedürfen eigenständiges Änderungsverfahren	1. Wird zur Kenntnis genommen (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16). Der Stellungnahmegeber geht irrtümlich davon aus, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a basieren. Dem ist nicht so. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 65 kombiniert mit seinen Festsetzungen die Absätze 1 und 2a des § 9 BauGB. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a umfassen ausschließlich die Regelungen für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für die rechtskräftigen Bebauungspläne dagegen erfolgt die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB durch die Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1. Für jede textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 einzeln wird die Rechtsgrundlage (§ 9 Absatz 1 oder § 9 Absatz 2a) sowohl in der Begründung als auch im Planbild klar zugeordnet ausgewiesen. Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Verfahren zu (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	dings nicht hervor. Da sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans auf Grundlage von § 9 Absatz 2a BauGB auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S.d. § 34 BauGB beschränkt, dürfen die Geltungsbereiche von qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht mit einbezogen werden. Dies scheint hier aber nach den Ausführungen in der Begründung und der Planzeichnung erfolgt zu sein. Der Bebauungsplan dürfte m.E. für diese Bereiche teilunwirksam sein, soweit er mit diesen Inhalten beschlossen, genehmigt, ausgefertigt und bekannt gemacht wird.		
	Weiter erfolgt beispielsweise unter Nr. 2 eine Festsetzung, bei der ein Laden bis zu einer Verkaufsfläche von 140 m² definiert wird. Ich verweise diesbezüglich auf das Urteil des OVG LSA vom 21.09.2016 mit dem Aktenzeichen: 2 K 113/14 (juris). Hierin wird unter Rn. 37 ff. dargelegt, dass es sich bei der Differenzierung von Einzelhandelsbetrieben nach der Größe der Verkaufsfläche nicht um eine Differenzierung nach be-stimmten Arten von Nutzungen i.S.d. § 1 Abs. 5 BauNVO handelt: § 1 Abs. 9 BauNVO gestattet es über § 1 Abs. 5 BauNVO hinaus, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung" unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Abs. 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit "besonderen" städtebaulichen Gründen gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss (vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2007 – BVerwG 4 BN 39.07 – juris RdNr. 5). Gegenstand einer solchen Festsetzung können bestimmte Anlagentypen sein. Hiernach kann die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- oder der Geschossfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Betriebe, bei denen die Verkaufs- oder die Geschossfläche eine bestimmte Größe überschreitet, sind nicht schon allein deshalb auch "bestimmte Arten" im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufs- oder Geschossfläche trägt die Umschreibung eines bestimmten Anlagentyps nicht gleichsam in sich selbst. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.05.1987 –	2. TF Nr. 2: Obergrenze 140 m²	2. Wird zur Kenntnis genommen, redaktionelle Klarstellung (siehe hierzu nachfolgend unter 1.9).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	BVerwG 4 C 77.84 –, a.a.O. RdNr. 20; Beschl. v. 17.07.2001 – BVerwG 4 B 55.01 –, juris RdNr. 4; Beschl. v. 18.02.2009 – BVerwG 4 B 54.08 –, juris RdNr. 7). Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.06.2014 – BVerwG 4 BN 8.14 –, juris RdNr. 10)." Eine Begründung warum Läden bis zu 140 m² Verkaufsfläche einem bestimmten Anlagentyp entsprechen, konnte ich weder der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen noch dem Einzelhandelskonzept. Aus den Grafiken zu den räumlichen Analysen des Einzelhandelskonzeptes lässt sich eher eine Häufung von Läden unter 100 m² Verkaufsfläche entnehmen. Ich bitte die Planung dies-bezüglich zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Auch halte ich es für fragwürdig in Zeiten der Corona-Pandemie, in der die Bürger angehalten werden ihre Kontakte einzuschränken, zu Hause zu bleiben und nur die wirklich erforderlichen Wege zu erledigen, eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Auch dürften ggf. die Träger öffentlicher Belange zurzeit unterbesetzt sein und unter Umständen nicht die Kapazitäten haben, alle Bauleitplanung in der erforderlichen Intensität zu prüfen. Insofern halte ich eine Wiederholung der Beteiligung, insbesondere der Bürgerbeteiligung nach Aufhebung der derzeit geltenden Einschränkungen für erforderlich und sinnvoll.	3. Bürgerbeteiligung: Corona Pandemie	3. Wird nicht gefolgt. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger Haldensleben am 13.02.2020 waren zu Beginn der frühzeitigen Beteiligung die Auswirkungen, die die Corona-Pandemie in Deutschland haben wird, noch nicht absehbar. Das Landesverwaltungsamt hat aus diesem Grund bereits die Rundverfügung Nr. 02/20 - Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung erlassen und empfohlen, eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB aufzuschieben, bis Kommunalverwaltungen wieder für den regulären Publikumsverkehr geöffnet sind. Allerdings befindet sich der vorliegende Vorentwurf erst in der Stufe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, für die der § 3 Abs. 1 BauGB keine konkreten Festlegungen zur Ausgestaltung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung trifft. Mit dem Einsetzen der Kontaktbeschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie wurden während der frühzeitigen Beteiligung ▪ beantragte Fristverlängerungen bis zum 04. Mai 2020 gewährt, ▪ Einsichtnahmen vor Ort durch jeweils eine Einzelperson in einem separaten Raum des Rathauses ermöglicht, ▪ telefonische Beantwortungen von Fragen zu den Planunterlagen angeboten (Kontaktdaten wurden deutlich und für jedermann ersichtlich auf der Internetseite der Stadt Haldensleben angegeben). Die anschließende Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB wird dagegen gemäß Planungssicherstellungsgesetz 2020 (PlanSiG) durchgeführt. Die Auslegung erfolgt über das Internet und zusätzlich im Bürgerbüro des Rathauses Haldensleben oder gemäß § 3 PlanSiG ausschließlich im Internet, wenn Zugangsbeschränkungen gel-

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			ten, und gemäß § 4 PlanSiG mit der Möglichkeit, elektronische Erklärungen abzugeben. Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Vorgehen zu (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13).
	Ich bitte Sie meine bauplanungsrechtlichen Hinweise im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und bitte Sie mir das Ergebnis der Abwägung zuzusenden.		
	Erneutes Schreiben vom 09.04.2020		
	Bezugnehmend auf Ihr Antwortschreiben vom 31.03.2020 halte ich unabhängig davon, dass die Festsetzungen für den unbeplanten Innenbereich auf Grundlage von § 9 Absatz 2a BauGB und die Festsetzungen für die bereits beplanten Gebiete auf Grundlage von § 2 BauGB getroffen wurden, die Vorgehensweise, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 zur Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich mit der Änderung von 32 rechtskräftigen Bebauungsplänen zu verbinden, für nicht rechtmäßig. Zwar hat auch meine Recherche im Internet ergeben, dass ein solches Vorgehen vereinzelt schon praktiziert worden ist, allerdings ist mir keine Rechtsgrundlage bekannt, auf die sich eine solche Planung stützen kann.	4. Verfahren: Rechtskräftige Bebauungspläne bedürfen eigenständiges Änderungsverfahren	4. Wird zur Kenntnis genommen (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16). Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Verfahren zu (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16).
	Ich hatte Ihnen dazu in meinen bauplanungsrechtlichen Hinweisen vom 24.03.2020 bereits die in EZBK von Söfker (135. EL September 2019, BauGB) zu § 9 unter Rn. 242aa dargelegte Auffassung angeführt. Hiernach können für Gebiete mit Bebauungsplänen i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, weil sie möglicherweise im räumlichen und städtebaulichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB stehen, zum Zwecke der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bauplanungsrechtliche Beschränkungen vorgenommen werden, wenn diese parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO i.S.e. inhaltlich abgestimmten Vorgehens geändert werden (vgl. EZBK/Söfker, 135. EL September 2019, BauGB § 9 Rn. 242aa).	5. Verfahren: Sonderfall § 9 Abs. 2a für rechtskräftige BPläne	5. Wird zur Kenntnis genommen (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16). Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes am 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Verfahren zu (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16).
	„Parallel" bedeutet nicht zusammen in einem Verfahren - sondern: nebeneinanderher. Demzufolge kann eine Änderung der qualifizierten Bebauungspläne nur parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 in separaten Verfahren erfolgen, nicht aber im gleichen Verfahren. Sollten Ihnen dazu Kommentierungen, Rechtsprechungen, Aufsätze o.ä. vorliegen,	6. Verfahren: Parallel = Gesondert	6. Wird zur Kenntnis genommen (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16). Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes am 30.06.2020 stimmt dieses dem gewählten Verfahren zu (siehe hierzu nachfolgend unter 1.13 bis 1.16).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	die hier eine andere Auffassung zulassen, wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir diese zur Verfügung stellen könnten. Im Übrigen bin ich bei meiner Recherche auch nicht auf die Bezeichnung „Huckepack-Verfahren" im Zusammenhang mit einer solchen Verfahrensweise gestoßen. Diese Begrifflichkeit wurde lediglich in einem Verfahren dieser Art von der Stadt Velten benutzt, deren Planer ebenfalls das Büro Consilium aus Berlin war.		
	Sollten Sie das Verfahren in dieser Form, trotz meiner vorgebrachten Bedenken, weiter fortführen, möchte ich insbesondere noch auf § 1 Abs. 8 BauGB hinweisen, wonach die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung gelten.	7. Änderung rechtskräftiger BPläne: § 8 Abs. 1 BauGB berücksichtigen	7. Wird zur Kenntnis genommen; ist bereits erfolgt. Mit § 1 Abs. 8 BauGB bestimmt der Gesetzgeber, dass die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung gelten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung zugrunde gelegt. Da mit ihm die Änderungen der Bebauungspläne verbunden sind, erfolgt auch die Änderung auf Grundlage der Vorschriften des BauGB.
	Insofern ist schon die Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mangelhaft. Zum einen wird hier nicht die genaue Bezeichnung des Bebauungsplans angeführt und zum anderen geht aus der Bekanntmachung auch nicht hervor, dass mit dieser Planung andere rechtskräftige Bebauungspläne geändert werden sollen und auch nicht, um welche Pläne es sich im Einzelnen handelt. Insofern wird die Bekanntmachung nicht Ihrer eigentlich bezweckten Anstoßwirkung gerecht.	8. Bekanntmachung	8. Wird teilweise bereits gefolgt; wird in weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt In der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die Änderung der Bebauungspläne hingewiesen: „Der Bebauungsplan schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein." Des Weiteren ergibt sich dies aus ▪ aus dem Titel der Anschreiben an die Grundstückseigentümer/ Einzelhandelsunternehmen („Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie zur Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 26 und 41) sowie ▪ aus dem Titel des ausgelegten BPlans selbst (gleichlautend wie vorstehend). In den künftigen Verfahrensschritten wird in den Beschlusstexten, Bekanntmachungen und Anschreiben deutlich auf diesen Punkt hingewiesen und werden die zur Änderung anstehenden Bebauungspläne als tabellarische Auflistung aufgeführt. Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Hinsichtlich der Bestimmung eines Anlagentyps stelle ich fest, dass im Kapitel 4.3 der planungsrechtlichen Stellungnahme dargelegt wird, dass im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt" aktuell 86% aller nahversorgungsrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 140 m² aufweisen, allerdings geht aus den Grafiken zu den räumlichen Analysen des Einzelhandelskonzeptes (Seite 25 ff.) eher eine Häufung von Läden unter 100 m² Verkaufsfläche hervor. Der Grafik zu Folge existieren in der Innenstadt nur ca. 12 Läden mit einer Verkaufsfläche von über 100 bis 399 m² während von den Läden mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche über 100 skizziert sind. Hier besteht demzufolge ein Widerspruch, der einen Anlagentyp mit bis zu 140 m² Verkaufsfläche im Hinblick auf die besonderen örtlichen Verhältnisse in Haldensleben m.E. nicht nachvollziehbar begründen kann.	9. TF Nr. 2: Obergrenze 140 m²	9. Wird zur Kenntnis genommen, redaktionelle Klarstellung Die gewünschte Ableitung des besonderen Anlagentyps wird in Kapitel 4.3 der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Seite 17) unter „Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente" nachvollziehbar dargelegt und wurde auch in die Begründung zum Vorentwurf (Kapitel 3.2.3 Konzentrationsziel „Fachhandel") übernommen. Der Stellungnahmegeber bezieht sich auf die Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und hierbei auf die kartographische Darstellung aller Betriebe der Einkaufsinnenstadt im Einzelhandelskonzept. Diese enthält lediglich eine grob gerasterte Abstufung der Verkaufsflächengröße, nämlich < 100 m² / 100m² bis 399 m² / 400 – 799 m² ..., die für die Eingrenzung des Anlagentypen ungeeignet ist. Innerhalb der Kategorie „100 m² bis 399 m²" befindet sich bei den Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment kein Betrieb oberhalb von 140 m² Verkaufsfläche. Die nächstgrößere Betriebsgröße liegt bei über 500 m² Verkaufsfläche. Insoweit ist die Ermittlung der Obergrenze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente korrekt und spiegelt die Häufung der Betriebsgrößen mit 86% realitätsnah ab. Bei der Obergrenze von 140 m² Verkaufsfläche handelt es sich daher um einen für die örtlichen Verhältnisse von Haldensleben typischen Anlagentypen. Für die vorstehend beschriebene Auswertung der Planungsrechtlichen Stellungnahme wurden dieselben Bestanddaten zugrunde gelegt, wie sie für das Einzelhandelskonzept verwendet wurden. Redaktionell wird im Begründungstext sowie in der Planungsrechtlichen Stellungnahme ergänzt: Die weiteren Bestandsbetriebe der Einkaufsinnenstadt weisen dagegen Gesamtverkaufsflächen von über 500 m² Verkaufsfläche auf. Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.
	Weitergehend möchte ich noch auf das Urteil des OVG LSA vom 17.05.2017 mit dem Aktenzeichen 2 K 51/15 (juris), hier insbesondere die Randnummer 74, verweisen. Hier heißt es u.a.: „Die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist unzulässig, soweit diese nicht mit einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist. Einer Gemeinde ist es nicht gestat-	10. Gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, Kontingentierung, Windhundrennen (TF 5.1, 6.1, 12.2, 12.3 und 15.2)	10. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung <u>Zu TF 5.1 (Getränkemarkt) / TF 6.1 (Heimtextilienmarkt) / TF 15.2 (Bau- und Gartenmarkt):</u> Eine geänderte Regelung wird hinsichtlich der Beschränkung auf einen

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	tet, durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle in einem Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine Kontingentierung von Verkaufsflächen, die auf ein Gewerbegebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte "Windhundrennen" potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dieses Ergebnis widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zugrunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Grunde jedes Baugrundstück für jede nach dem Nutzungskatalog der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung soll in Betracht kommen können (vgl. BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 - BVerwG 4 CN 3.07 -, juris RdNr. 17). Daher ist insbesondere die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.03.2010 - BVerwG 4 CN 3.09 -, juris RdNr. 23). Ob das Grundeigentum im Plangebiet zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan in einer Hand liegt, spielt keine Rolle (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.11.2009 - BVerwG 4 BN 63.09 -, juris RdNr. 3). Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Gewerbe- oder Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.08.2013 - BVerwG 4 BN 24.13 -, juris RdNr. 4). Diese zu Sondergebieten i.S.d. § 11 BauNVO entwickelte Rechtsprechung lässt sich auf Regelungen i.S.d. § 9 Abs. 2a BauGB übertragen, nach denen Ausnahmen von einem zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden können. Auch insoweit ist eine Kontingentierung von Verkaufsflächen, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt oder auf einen Teilbereich hiervon bezogen sind, unwirksam, wenn nicht in dem betreffenden Teilbereich nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, so dass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist." Nach diesen Grundsätzen sind die Festsetzungen beispielsweise in den Ziffern 5.1, 6.1, 12.2, 12.3 und 15.2 zu überprüfen, da sie m.E. eine unzulässige Kontingentierung der Verkaufsfläche für bestimmte Sortimente enthalten, die gebietsbezogen ("innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs"), aber nicht vorhabenbezogen ist. Unter 5.1 wird beispielsweise für die jeweiligen Standortbereiche eine maximal zulässige Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 580 m² festgesetzt, die nicht vorhabenbezogen ist, sondern für den		zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderlich. Mit Blick auf die geänderte Rechtsprechung (Beschränkung der Zahl zulässiger Anlagentypen ist unzulässig) wird vorsorglich künftig „Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" oder „Anlagentyp nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt (siehe nachfolgend unter Punkt 12). Mit dieser Umstellung der Festsetzungen entfällt zugleich die Option für eine gebietsbezogene Kontingentierung, da die festgesetzten Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen auf einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb bezogen sind. Für den einzelnen Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung regelmäßig zulässig, da sie vorhabens- bzw. betriebsbezogen erfolgt (ständige Rechtsprechung des BVerwG). Zu TF 12.2 / 12.3: Innerhalb von Einkaufszentren ist eine Festsetzung von Obergrenzen zulässig, da mit ihr die Nutzung der Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums gesteuert wird. Sie ist damit nicht flächen-, sondern vorhabenbezogen (u.a. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 4.07). Eine Änderung ist nicht erforderlich. Eine geänderte Regelung wird allerdings hinsichtlich der Beschränkung auf ein zulässiges Einkaufszentrum erforderlich. Mit Blick auf die Rechtsprechung (Beschränkung der Zahl zulässiger Anlagentypen ist unzulässig) wird vorsorglich künftig „Anlagentyp Einkaufszentrum" festgesetzt (siehe nachfolgend unter Punkt 12). Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	gesamten Bereich gilt, in dem mehr als nur ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden kann. Darüber hinaus dürfte dies auch für die Festsetzungen gelten, die in einem Standortbereich oder einem Sondergebiet liegen, welcher/welches sich aus mehreren Baugrundstücken zusammensetzt und zwar lediglich nur einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zulassen, darüber hinaus aber noch weitere Läden bis zu einer bestimmten Verkaufsfläche, wie beispielsweise die Festsetzungen unter den Ziffern 2.1 und 10.1, 10.2, 11.1 (Stichproben). Dazu verweise ich hier ergänzend auf das Urteil des OVG NRV vom 29.09.2016 mit dem Aktenzeichen 10 A 1574/14, insbesondere ab Rn. 41 ff. (juris): „Der Ausnahmefall, dass in dem Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist und sich damit die baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze zugleich auf das eine zulässige Vorhaben bezieht, vgl. OVG NRW, Urteile vom 30. September 2009 - 10 D 8/08.NE -, juris, Rn. 85, vom 24. März 2015 - 7 D 52/13.NE -, juris, Rn. 47, und vom 1. September 2015 - 10 D 44/13.NE -, juris, Rn. 51, liegt hier nicht vor, da nach der textlichen Festsetzung Nr. I.1.4 in dem Sondergebiet drei Betriebe (Baumarkt mit integriertem Gartencenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) zulässig sind. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen sind nicht vorhabenbezogen in dem Sinne, dass im Plangebiet von jeder zugelassenen Betriebsart jeweils mehrere Betriebe zulässig wären, die, jeder Betrieb für sich betrachtet, die Verkaufsflächenobergrenzen einhalten. Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. I.1.4 schließt zwar ein solches Verständnis der Regelung mangels ausdrücklicher Begrenzung der zugelassenen Betriebsarten auf jeweils nur einen Betrieb nicht zwingend aus, doch ergibt sich aus der bei der Auslegung der Festsetzung zu berücksichtigenden Planbegründung, dass zweifellos nur jeweils ein Baumarkt, ein Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt zulässig sein sollen. Überdies ist die Errichtung eines Baumarkts mit integriertem Gartencenter mit einer zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 6.000 qm in dem Sondergebiet, das eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 7.500 qm aufweist und für das die Grundflächenzahl 1,2 festgesetzt ist, schon aus räumlichen Gründe nicht mehr als einmal möglich. Die baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen lassen eine Verwirklichung der zugelassenen Betriebsarten nicht auf jedem Grundstück im Plangebiet zu, sondern nur jeweils auf einem Grundstück, sodass ein unzulässiges Windhundrennen droht. Vgl. OVG NRW, Urteile vom 4. Oktober 2010 - 10 D 30/08.NE -, juris, Rn. 37, und vom 7. Juli 2011 - 2 D 39/09.NE -, juris, Rn. 63. Der Ausnahmefall, dass das Sondergebiet nur ein Grundstück umfasst, sodass die für die zulässigen Betriebsarten jeweils festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen kein Windhundrennen auslösen können, vgl. OVG NRW, Urteil vom 29. Mai 2009 - 7 D 51/08.NE -, juris, Rn. 71, liegt		
		11. Gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, Kontingentierung, Windhundrennen (2.1 und 10.1, 10.2, 11.1)	11. Wird teilweise gefolgt, redaktionelle Klarstellung. Die genannten Festsetzungen beziehen sich jeweils auf eine zulässige Kombination von einem Lebensmittelmarkt und nicht-großflächige Läden. Bezogen auf die Läden wird die Zulässigkeit der Obergrenzen mit der Regelung „je Betrieb“ betriebsbezogen und nicht gebietsbezogen bestimmt. Ein „Windhundrennen“ scheidet demnach aus. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Bezogen auf den Lebensmittelmarkt wird mit Blick auf die Rechtsprechung vorsorglich künftig „Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt)“ festgesetzt (siehe nachfolgend unter Punkt 12). Für den einzelnen Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung regelmäßig zulässig, da sie vorhaben- bzw. betriebsbezogen erfolgt (ständige Rechtsprechung des BVerwG). Die gewünschte Ableitung des besonderen Anlagentyps für die Obergrenzenregelung der Gesamtverkaufsfläche (maximal 1.400 m^2) wird in Kapitel 5.1 der Planungsrechtlichen Stellungnahme (Seite 23ff.) unter „Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 1.400 m^2“ nachvollziehbar dargelegt und wurde auch in die Begründung zum Vorentwurf (Textliche Festsetzung 2.1) übernommen. Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	hier nicht vor. Dass die Klägerin auf dem Vorhabengrundstück bereits einen Lebensmittel-Discountmarkt betreibt und damit das für diese Betriebsart festgesetzte Verkaufsflächenkontingent im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits ausgeschöpft hatte, ändert nichts an der grundsätzlichen Unzulässigkeit der gewählten Kontingentierung. Zum einen beansprucht der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan unabhängig von der gegenwärtigen Bebauung und Nutzung einzelner Grundstücke Geltung auf unbestimmte Zeit, sodass bei einer späteren Aufgabe des Lebensmittel-Discountmarktes das Windhundrennen wiedereröffnet wäre. Zum anderen besagt die Ausschöpfung des Verkaufsflächenkontingents für die Betriebsart Lebensmittel-Discountmarkt nichts über die Unzulässigkeit der Verkaufsflächenkontingente für die Betriebsarten Getränkemarkt und Baumarkt." Demzufolge bitte ich auch hierauf alle Festsetzungen zu überprüfen und anzupassen.		
	In Bezug auf die Festsetzung einer Zahl zulässiger Vorhaben, wie beispielsweise unter den Ziffern 2.1, 3.1, 4.1, 10.1, 10.2, 11.1, 12.1 und 13.1 verweise ich auf das Urteil des BVerwG vom 17.10.2019 mit dem Aktenzeichen 4 CN 8/18 (juris). Hierin wird klargestellt, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist: „Die nummerische Beschränkung zulässiger Anlagen trägt zur Kennzeichnung der Art der zulässigen Nutzung nichts bei. Sie qualifiziert nicht einen Anlagentyp (hier: den Typ des Einkaufszentrums), sondern quantifiziert Nutzungsoptionen. Solche Kontingentierungen von Nutzungsmöglichkeiten lässt die Baunutzungsverordnung nur in wenigen, ausdrücklich geregelten und hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen zu." (BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 –, Rn. 18, juris) Auch diese zu Sondergebieten i.S.d. § 11 BauNVO entwickelte Rechtsprechung lässt sich m. E. auf Regelungen i.S.d. § 9 Abs. 2a BauGB übertragen.	12 Einschränkung Zahl von Vorhaben (TF 2.1, 3.1, 4.1, 10.1, 10.2, 11.1, 12.1 und 13.1)	12. Wird gefolgt; redaktionelle Klarstellung. Waren Regelungen über die Anzahl von zulässigen Anlagentypen vom BVerwG bislang in zahlreichen Urteilen nicht moniert worden, kam das BVerwG mit Urteil 4 CN 8.18 (Randnummer 16-18) zu dem Schluss, dass die Festsetzung mit einer nummerischen Beschränkung des zulässigen Anlagentypen unzulässig sei, da es nicht den Anlagentypen qualifiziere, sondern nur Nutzungsoptionen quantifiziere und damit kontingentieren würde. Das Urteil bezieht sich zwar auf ein Sonstiges Sondergebiet (Einkaufszentrum), scheint allerdings auch auf andere Baugebiete übertragbar. Die textlichen Festsetzungen werden daher wie folgt geändert: ▪ Einkaufszentrum (TF 3.1, 12.1): Zulässig ist der Anlagentyp Einkaufszentrum. Die Festsetzungen zur Sortimentseinschränkung verbleiben wie gehabt. ▪ Lebensmittelmarkt (TF 2.1, 4.1, 10.1, 11.1): Zulässig ist der Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal … m², davon zentrenrelevante Sortimente gemäß …. Zudem sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß ….. Die Festsetzungen zur Sortimentseinschränkung verbleiben wie gehabt. ▪ Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (TF 5.1, 6.1, 10.2): Zulässig ist der

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Die Festsetzungen zur Sortimentseinschränkung verbleiben wie gehabt. ▪ Baumarkt (TF 13.1, 15.1): Zulässig ist der Anlagentyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau-/Gartenmarkt). Die Festsetzungen zur Sortimentseinschränkung verbleiben wie gehabt. In der Begründung wird ergänzend folgender Satz eingeführt: ▪ TFs unbeplanter Innenbereich „Aufgrund der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des Einkaufszentrums/ großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann." Die weitere Begründung der TFs bleibt wie bislang formuliert bestehen. ▪ TFs beplanter Innenbereich „Aufgrund der Größe des mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes, der Größe des Grundstücks und seines Zuschnitts wird davon ausgegangen, dass der Anlagentyp des großflächigen Einzelhandelsbetriebes / des Einkaufszentrums einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen verkehrlichen Erschließungsflächen (Stellplätze, Anlieferung, Zuwegungen) nur einmal realisiert werden kann." Die weitere Begründung der TFs bleibt wie bislang formuliert bestehen. Die Festsetzung des in der BauNVO verwendeten Plurals „Einzelhandelsbetriebe" oder „Einkaufszentren" kann nicht verwendet werden, weil auf dem Grundstück platzmäßig mehrere dieser Anlagentypen nicht realisiert werden könnten. Die Festsetzung wäre dann nichtig, weil sie eine höhere Ausnutzung vorgaukeln würde bzw. der BPlan nicht vollzugsfähig wäre (laufende Rechtsprechung des BVerwG). Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.
	Insofern bitte ich Sie nochmals meine bauplanungsrechtlichen Hinweise im weiteren Verfahren zu überprüfen und ggf. zu berücksichtigen. Bitte senden Sie mir das Ergebnis der Abwägung zu.		

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Erneutes Schreiben vom 27.04.2020 Inzwischen hatte ich Gelegenheit in die Kommentierung von Brügelmann zum BauGB Einsicht zu nehmen. Hier wird unter der Randnummer 515n zu § 9 Absatz 2a BauGB die Möglichkeit mit einem „Sammel-Bebauungsplan" – ähnlich wie bei einem Artikelgesetz – eine Vielzahl von bestehenden B-Plänen zu überplanen und damit jeweils für sich zu ändern nicht ausgeschlossen. Wichtig hierbei ist jedoch die Beachtung des Grundsatzes der äußeren Planeinheit. Diesem Grundsatz zufolge können die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebiets nur in einem einzigen – eine rechtliche Einheit bildenden – B-Plan festgelegt werden. Dies folgt aus dem Grundsatz, dass jede rechtsstaatliche Planung im Hinblick auf die Betroffenen übersichtlich sein muss (Grundsatz übersichtlicher Planung). (vgl. Brügelmann, Kommentar BauGB, § 9, Rn. 88) Insofern sind m.E. an den s.g. Sammel-Bebauungsplan gewisse Anforderungen zu stellen, die für jeden einzelnen Plan, der hiermit geändert werden soll, die „äußere Planeinheit" gewährleistet. Dies sehe ich mit dem Textbebauungsplan Nr. 65 bisher nicht als gegeben an. Da die 32 Bebauungspläne, die hier mit überplant werden sollen, im Verfahren nicht mit ausgelegt werden, sollte aufgrund der Übersichtlichkeit, der Eindeutigkeit und der Nachvollziehbarkeit ähnlich wie bei einem Artikel-Gesetz bereits in den textlichen Festsetzungen deutlich erkennbar sein, welche Festsetzungen genau ergänzt, geändert oder ersetzt werden bzw. gänzlich wegfallen. Bisher sind hier jeweils nur die neuen Festsetzungen aufgeführt. Was hier genau geändert wird, kann anhand der Festsetzungen im Sammel-Bebauungsplan nicht nachvollzogen werden. Zwar sind weitere Ausführungen in der Begründung gemacht worden, letztendlich ist die Begründung aber kein normativer Bestandteil des Bebauungsplans. Sie ist dem Bebauungsplan lediglich beizufügen, demzufolge kann sie nicht Teil des Plans sein. Ihr Inhalt hat nicht die Rechtswirkungen von Festsetzungen.	13. Verfahren: Äußere Planeinheit für Änderung von BPlänen erforderlich 14. Äußere Planeinheit: Für TFs einzelne Änderungen im BPlan Nr. 65 aufnehmen	13. Wird zur Kenntnis genommen. 14. Wird teilweise gefolgt. In der zeichnerischen Darstellung werden die Geltungsbereiche der zu ändernden rechtskräftigen Bauleitpläne bereits gesondert farblich dargestellt und mit der Bezeichnung des BPlanes versehen (z.B. BP 2). Ebenfalls werden ihnen bereits zusätzlich die Nummern der Teilbereiche zugeordnet. In einigen Fällen bedarf es für die rechtskräftigen Bauleitpläne allerdings einer Präzisierung, um eine eindeutigere Zuordnung der Änderungen zu den Festsetzungen des ursprünglichen BPlanes ermöglichen. Im künftigen Entwurf des BPlanes Nr. 65 erfolgen daher folgende Änderungen: ▪ Die Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bauleitpläne werden in einer größeren Strichstärke dargestellt. Innerhalb dieser werden die BPlan-Nummen eingetragen, wie BP 4, BP 6, BP 11.... (bereits erfolgt). ▪ Unterhalb der BPlan-Nummern werden statt der Teilbereichsnummer die Nummer der textlichen Festsetzung eingetragen. ▪ Innerhalb eines BPlan-Geltungsbereiches wird für die textlichen Festsetzungen nur eine Nummernfolge verwendet, wie etwa BP Nr. 4 mit der Nummer 12.1, 12.2, 12.3... (statt 12, 13, 14), oder BPlan Nr. 1 mit der Nummer 15.1, 15.2 (statt 15, 16). ▪ Die unterschiedlichen Baugebiete in einem Bebauungsplan werden statt der bisherigen Knotenlinie künftig nur als Line dargestellt (diese entsprechen unterschiedlichen Baugebieten des Ursprungsplanes

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			und sind damit eindeutig und nachvollziehbar abgegrenzt). ▪ Die bisherigen textlichen Festsetzungen für mehrere Bebauungspläne (z.B. Nr. 17 und 18) führen als Absatz 1 eine Aufzählung der zu ändernden Bebauungspläne mit Nummer, Titel wie in Satzung verwendet und Anzahl der bisherigen Änderung (z.B. BP 4, Südliches Gewerbegebiet IV, 3. Änderung). ▪ Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird zum einen das Baugebiet benannt, für das die Änderung gelten wird, wie „.im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum" oder „....im festgesetzten Mischgebiet 1...", sowie zum anderen die für dieses Baugebiet künftig geltenden Obergrenzen/ Sortimentsregelungen. Für diejenigen rechtskräftigen Bauleitpläne, die für Einzelhandelsbetriebe, Läden etc. eine Abweichung von der nach den Absätzen 2 und 3 der BauNVO vorgesehenen „allgemein Zulässigkeit" und „ausnahmsweisen Zulässigkeit" bestimmen, werden mit einer eigenständigen textlichen Festsetzung gemäß vorstehender Festsetzungssystematik geregelt. Die vom Stellungnahmegeber dagegen gewünschte Festsetzungsform, mit einem konkreten Bezug auf die jeweilige Festsetzungsnummer und dem jeweiligen Festsetzungsinhalt der ursprünglichen Regelung für jeden einzelnen Bebauungsplan, ist dagegen nicht erforderlich. Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.
	Weiter sollte im Hinblick auf die Eindeutigkeit bereits zuvor erfolgter oder später noch folgender Änderungen der hiermit überplanten 32 Bebauungspläne erkennbar sein, um die wievielte Änderung es sich jeweils handelt. Der Hinweis, der hinsichtlich der erfolgten Änderung mit dem Sammel-Bebauungsplan, auf die bestehenden Bebauungspläne angebracht werden soll, sollte diesbezüglich ebenfalls individuell angepasst die Nummer der jeweiligen Änderung beinhalten.	15. Hinweis im geänderten BPlan aufnehmen	15. Wird gefolgt. Auf den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird ein Hinweis aufgebracht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes xy durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 teilweise geändert wurden (x. Änderung des Bebauungsplanes xy). Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.
	Im Übrigen handelt es sich bei dem Sammel-Bebauungsplan, um keinen reinen Textbebauungsplan, wie die Bezeichnung vermuten lässt. Dort, wo der Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne mit der so genannten „Knödellinie" in Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen unterteilt wird, die vorher so nicht festgesetzt waren, werden auch zeichnerische Festsetzungen gem. Nr.	16. Verzicht auf „Knödellinie"	16. Wird gefolgt. Die unterschiedlichen Baugebiete in einem Bebauungsplan werden statt der bisherigen Knotenlinie künftig nur als Line dargestellt (diese entsprechen unterschiedlichen Baugebieten des Ursprungsplanes und sind damit eindeutig und nachvollziehbar abgegrenzt).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	15.14. der PlanZV vorgenommen.		Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.
	Mit Blick auf den Grundsatz der äußeren Planeinheit halte ich es an dieser Stelle auch nicht für sinnvoll die Teilbereiche aller Pläne fortlaufend durchzunummerieren. Soweit beispielsweise der Bebauungsplan Nr. 4 mit seinen hier erfolgten Änderungen eine rechtliche Einheit bildet, ist fraglich warum die Teilbereiche hier mit 12, 13 und 14 bezeichnet sind und nicht beispielsweise mit SO 1, SO 2 und GE. Wo sind bei ausschließlicher Betrachtung des Bebauungsplans Nr. 4 die Teilbereiche 1 bis 11? Im Sinne der äußeren Planeinheit, ist es m.E. erforderlich, dass die Festsetzungen im Sammel-Bebauungsplan so gewählt werden, dass jeder Bebauungsplan allein für sich betrachtet nachvollziehbar funktioniert. Insofern wäre es ggf. übersichtlicher zumindest für die Pläne, bei denen auch zeichnerische Festsetzungen erfolgen eine separate Planänderung vorzunehmen. Insgesamt vertrete ich die Auffassung, dass die hier gewählte Vorgehensweise sehr fehleranfällig ist.	17. Bezeichnung der Änderungen	17. Wird gefolgt. Auf dem Planbild wird als „Hinweis“ eine Tabelle eingefügt, mit der Bezeichnung der BP-Nummer und dem zugehörigen Titel gemäß Satzung, sowie letzer Stand der Änderung. Wie z.B. Nummer — Bereich BP 14 — Bebauungsplan Nr. 14 „Am.....“ in der Fassung der 3. Änderung vom 01.01.2009. BP 33 — Bebauungsplan Nr. 33 „Zur.....“ in der Fassung der2. Änderung vom 03.03.2014 Nach Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2020 stimmt dieses der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zu.
1b	**Landesverwaltungsamt, Referat Kreislauf- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 06.03.2020** Die Belange als Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind nicht berührt. Es befinden sich im relevanten Gebiet keine Deponien, welche in meiner Zuständigkeit liegt. Hinweis: Für die Belange des Bodenschutzes ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 BodSchG LSA)	1. Belange nicht berührt 2. Beteiligung untere Bodenschutzbehörde	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Bodenschutzbehörde wurde beteiligt. Eine Stellungnahme blieb aus (siehe Punkt 3). Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
1c	**Landesverwaltungsamt, Referat Wasser vom 09.03.2020** Für den Vorentwurf Text-BPlan Nr. 65 "Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich" werden keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser berührt. Ich weise darauf hin, dass sich Teile des Bebauungsplans auf Flächen erstrecken, die als Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) festgesetzt sind (Ohre, Beber). In Überschwemmungsgebieten gelten die baulichen und sonstigen Schutzbe-	1. Belange nicht berührt 2. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz. Sie sind im Rahmen eines dem BPlan nachfolgenden Baugenehmigungs-

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	stimmungen nach §§ 78, 78a und 78c WHG		verfahrens zu berücksichtigen.
1d	**Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde vom 10.03.2020** Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde. Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.	1. Verweis auf untere Naturschutzbehörde (Landkreis Börde) 2. Umweltschadensgesetz, Artenschutz	1. Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt. Deren Belange werden nicht berührt. 2. Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (siehe Stellungnahme 3b). Die Belange des Natur-/Artenschutzes sind danach nicht berührt. Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.
2.	**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Außenstelle Halle Ref. 24** Die Stadt Haldensleben hat mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept formuliert die Stadt Haldensleben ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Dieses schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein. Um eine Rechtsverbindlichkeit herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des Einzelhandelskonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Haldensleben am 07.12.2017 einen Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 65 soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem Ziel zentrale Versorgungsbereiche zu sichern oder zu entwickeln. Dazu trifft der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen darüber, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann nur auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete bezogen werden. Von daher stellte das Referat Bauwesen im Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 24.03.2020 fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Änderung von 32 rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht rechtmäßig erfolgt.	1. Aufstellungsbeschluss: Huckepackverfahren	1. Wird zur Kenntnis genommen. Anders als vom Stellungnahmegeber (bzw. Landesverwaltungsamt) angenommen, beschränken sich die Festsetzung nicht allein auf die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete und die Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 2a BauGB. Tatsächlich erfolgt mit dem BPlan Nr. 65 eine Steuerung des Einzelhandels zum einen für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB und zum anderen davon unabhängig für den beplanten Innenbereich (rechtskräftige Bauleitpläne) auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Dies ist im Begründungstext mehrfach dargelegt worden und auch anhand der für die textlichen Festsetzungen dargelegten Rechtsgrundlagen ersichtlich. Dies ist gängige Praxis und findet nach Abstimmung die Zustimmung des Landesverwaltungsamtes (siehe hierzu vorstehend unter 1.13). Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber findet dies Vorgehen auch seine Zustimmung. Mit Schreiben vom 17.07.2020 ging dessen erneute Stellungnahme ein (siehe Stellungnahmen 2.17ff.).
	Aus diesem Grund gebe ich vorerst nur landesplanerische Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65, die sich auf die Regelungen für den unbeplanten Innenbereich beziehen. Nicht beurteilen kann ich, ob die getroffenen Festsetzungen, vor allem zu dem Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius-Straße/Getränkemarkt und Heimtextilienmarkt den Zielbestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB entsprechen. Hierzu empfehle ich eine erneute Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt, Referat 305 zu führen Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im LEP-LSA 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBI. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat als Träger der Regionalplanung den REP Magdeburg aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert.	2. Festsetzungen	2. Wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahmen 2.17ff.).
	Der Stadt Haldensleben wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 37, die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist gemäß Z 46 LEP-LSA 2010 an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Diesen Anforde-	3. Konzentrationsgebot LEP-LSA 2010: Zielkonform	3. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	rungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Haldensleben als Mittelzentrum, so dass die Planung dem Konzentrationsgebot gerecht wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die zentralen Versorgungsbereiche (1) Einkaufsinnenstadt, (2) Nahversorgungszentrum Süplinger Berg, (3) Integrierter Nahversorgungsstandort Am Gänseanger und (4) Integrierter Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd sowie als weitere nahversorgungsrelevante Bereiche der (5) Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius-Straße/ Getränkemarkt und Heimtextilienmarkt, (6) die Gewerbeflächen nach § 34 BauGB, und (7) der Innenbereich weiteres Stadtgebiet festgelegt werden.		
	Gemäß Ziffer 2.3. Z 47 LEP-LSA 2010 müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darin getroffenen Festsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Haldensleben entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums. Damit kann die verbrauchernahe Versorgung in den Orten gesichert und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte gewährleistet werden. Eine Zielkonformität zum Ziel Z 47 LEP-LSA 2010 kann festgestellt werden.	4. Kongruenzgebot LEP-LSA 2010: Zielkonform	4. Wird zur Kenntnis genommen.
	Darüber hinaus sind folgende Ziele bei der Bewertung des Bebauungsplanes maßgeblich: • Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Sie sind gleichfalls städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Z 48 LEP-LSA 2010). • Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken (Z 49 LEP-LSA 2010). • Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Z 50 LEP-LSA 2010). • Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Stand-	5. Ziele & Grundsätze LEP-LSA 2010	5. Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Ziele wurden mit der Begründung des Vorentwurfes benannt und abgewogen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	ort vorhandene Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen (Z 51 LEP-LSA 2010).		
	(1) Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	6. Einkaufsinnenstadt: Zielkonform	6. Wird zur Kenntnis genommen.
	Die Einkaufsinnenstadt übernimmt die Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland. Sein Einzugsbereich reicht in die Region hinein und entspricht dem eines Mittelzentrums. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich zulässig sein, um den Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Haldensleben und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern weiter zu festigen und langfristig zu sichern.		
	Die Einkaufsinnenstadt ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr erschlossen und damit für die Einwohner der Stadt als auch des Umlandes erreichbar und verfügt über Fuß- und Radwege. Von einer unerträglichen verkehrlichen Belastung ist anhand der Unterlagen nicht auszugehen.		
	Geplante Erweiterungen oder Nutzungsänderungen im Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.		
	(2) Zentraler Versorgungsbereich Nahversorqunqszentrum Süplinqer Berg	7. NVZ Süplinger Berg: Zielkonform	7. Wird zur Kenntnis genommen.
	Das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Aufgrund seiner Lage in einem Wohngebiet der Plattenbauweise besitzt das Nahversorgungszentrum eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sowie die südwestlichen Bereiche der Kernstadt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m², davon max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weitere Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb zulässig. Mit der Begrenzung der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400 m², davon max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weiterer Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb soll eine Erhöhung der Attraktivität gegenüber dem Standort „Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt verhindert werden, gleichzeitig wird das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg mit einem Angebot im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich langfristig gesichert. Von einer Überschreitung des Einzugsgebietes wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht ausgegangen. Das Nahversorgungszentrum weist eine gute verkehrli-		

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	che Anbindung für PKW und Lieferverkehr aus und ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines Wohngebietes kann von einer Erschließung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen ausgegangen werden. Von einer unerträglichen verkehrlichen Belastung ist anhand der Unterlagen nicht auszugehen. Aufgrund dessen wird eine Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 48 eingeschätzt. Geplante Erweiterungen des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes sind auf eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400 m² reglementiert, um eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt auszuschließen. Eine Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 49 kann eingeschätzt werden. Nutzungsänderungen sollen nicht zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt führen, so dass eine Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 50 eingeschätzt werden kann. (3) lntegrierter Nahversorqunqsstandort Am Gänseanqer Der Standort Am Gänseanger ist städtebaulich integriert und übernimmt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion vorrangig für den nördlichen Siedlungsbereich sowie der umliegenden Ortsteile, u.a. Satuelle. Aufgrund der Lage des Integrierten Nahversorgungsstandortes nur 270 m vom Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt entfernt, kommt es zu einer nicht unerheblichen Überschreitung beider Versorgungsbereiche. Daher sollte der Standort ein nicht zu großes Gewicht erlangen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist ein Einkaufszentrum bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt mit max. 2.200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 330 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Läden mit max. 100 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Nicht zentrenrelavante und nicht nachversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Auf die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche wird verzichtet. Um eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt ausschließen zu können, erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen nur eine Bestandsfestschreibung (und keine Erweiterung der Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente). Eine Reglementierung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt nicht, so dass eine uneingeschränkte Entwicklung nicht zentrenrelevanter/ nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente oder Nachnutzung mit solchen Sortimenten möglich ist. Inwieweit die dann entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreiten, kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Der Standort weist eine gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr aus, ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen	8. Am Gänseanger: Nicht-zentrenrelevante/-nahversorgungsrelevante Sortimente	8. Wird zur Kenntnis genommen, redaktionelle Klarstellung. Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 werden nur solche Sortimente als nicht-zentrenrelevant/-nahversorgungsrelevant eingestuft, die ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der Nahversorgung bleiben. Insoweit sind mit der Entwicklung solcher Sortimente am Standort Am Gänseanger keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der Nahversorgung zu befürchten. Dies gilt sowohl für die Stadt Haldensleben und ihren mittelzentralen Versorgungsbereich als auch für Städte/Gemeinden außerhalb dieses Versorgungsbereiches. Anders als vom Stellungnahmegeber angenommen, ist die Entwicklung der nicht-zentrenrelevanten/-nahversorgungsrelevanten Sortimente jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Der Entwicklungsspielraum bestimmt sich weiterhin durch die zulässige Gesamtverkaufsfläche gemäß bestandskräftiger Baugenehmigungen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 wird auch eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche über den genehmigten Umfang hinaus nicht vorbereitet. Erweiterungen über die genehmigte Gesamtverkaufsfläche hinaus erfordern daher ein erneutes Bauantragsverfahren. Die Zulässigkeit einer solchen Erweiterung richtet sich dann nach § 34 BauGB (in § 34-Gebieten, wie die Nahversorgungslage Am Gänseanger) oder nach § 30 BauGB (in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne). Im Rahmen dieses erneuten Bauantragsverfahrens ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung vorzunehmen (u.a.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	und ist über Fußwege mit dem Innenstadtzentrum verbunden. Ob geplante Erweiterungen des Standortes unverträgliche verkehrliche Belastungen verursachen, kann anhand der Unterlagen nicht beurteilt werden. Ein Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll im Bereich des Integrierter Nahversorgungsstandort Am Gänseanger unterbunden werden, eine uneingeschränkte Entwicklung nicht zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente oder Nachnutzungen mit solchen Sortimenten ist möglich. Inwieweit hierdurch der Zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt beeinträchtigt wird, ist nicht ermittelt und kann deshalb auch nicht abschließend bewertet werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen Z 48, Z 49 und Z 50 kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend bewertet werden. Eine Feststellung, ob der Integrierte Nahversorgungsstandort Am Gänseanger mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, kann erst nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen erfolgen.		verkehrliche Auswirkungen, Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung). Auf Grundlage der aktuell genehmigten Gesamtverkaufsfläche ist eine Zunahme des Verkehrs über den heutigen Umfang hinaus und dies in solchem Maße, dass unerträgliche verkehrliche Belastungen zu befürchten wären, ausgeschlossen. Mit der derzeitigen Nutzung konzentriert sich das Angebot auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung, Drogeriewaren etc.), der durch einen kurzfristigen Beschaffungsrhythmus und eine sehr hohe Nachfrage (bzw. Verkehrsbewegung) gekennzeichnet ist. Bereits für die aktuellen, hochfrequenten Nutzung sind keine städtebaulich bedenklichen verkehrlichen Belastungen zu attestieren. Nicht-zentrenrelevante/-nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Bau-/ Gartenbedarf, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/ Bettwaren) zählen dagegen nicht zu den periodischen, sondern den aperiodischen Sortimenten. Diese werden eher nur gelegentlich nachgefragt und lösen daher erfahrungsgemäß eine deutlich geringere Nachfrage und damit verbundene Verkehrsbelastung aus, als die hochfrequenten periodischen Sortimente. In jedem Fall ist ein Anstieg der verkehrlichen Belastung und städtebaulich bedenkliche verkehrlichen Belastungen weiterhin nicht zu erwarten. Zur redaktionellen Klarstellung werden die vorstehenden Ausführungen in der Begründung (Kapitel Raumordnung) ergänzt. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahme 2.22).
	(4) Integrierter Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd Der Standort Haldensleben-Süd ist städtebaulich integriert und übernimmt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion vorrangig für den Stadtteil Althaldensleben. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit max. 800 m² Verkaufsfläche, davon max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weitere Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb zulässig. Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Auf die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche wird verzichtet.	9. HDL-Süd: Nicht-zentrenrelevante/-nahversorgungsrelevante Sortimente	9. Wird zur Kenntnis genommen, redaktionelle Klarstellung. Siehe vorstehende Erläuterungen unter Punkt 2.8. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahme 2.23).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Die Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt beträgt ca. 2.000 m. Von einer Überschreitung des Einzugsgebietes wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht ausgegangen. Der integrierte Nahversorgungsstandort weist eine gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr aus und ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines Wohngebietes kann von einer Erschließung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen ausgegangen werden. Von einer unverträglichen verkehrlichen Belastung ist anhand der Unterlagen nicht auszugehen. Eine Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 48 kann eingeschätzt werden. Erweiterungen des bestehenden Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte auszuschließen. Aufgrund der fehlenden Festlegung einer Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Standortes ist eine uneingeschränkte Entwicklung nicht zentrenrelevanter und nicht nachversorgungsrelevanter Sortimente oder Nachnutzungen mit solchen Sortimenten möglich. Inwieweit hierdurch der Zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt beeinträchtigt wird, ist nicht ermittelt und kann deshalb auch nicht abschließend bewertet werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen Z 49 und Z 50 kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend bewertet werden. Eine Feststellung, ob der Integrierte Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd mit diesen Zielen der Raumordnung vereinbar ist, kann erst nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen erfolgen. (5) Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius-Straße/Getränkemarkt und Heimtextilienmarkt Der Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius-Straße/ Getränkemarkt und Heimtextilienmarkt soll als Ergänzung des Innenstadthandels und als Ansiedlungsbereich für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dienen. Im Bereich des Getränkemarktes sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Gesamtumfang von je max. 580 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und im Bereich des Heimtextilienmarktes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Gesamtumfang von max. 500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Eine Nahversorgungsfunktion kommt dem Sonderstandort nicht zu. Der Sonderstandort liegt im Gewerbegebiet Ost, ist nicht von Wohnnutzungen umgeben und rekrutiert seine Umsätze nicht vorwiegend aus der Kaufkraft seines fußläufigen Einzugsgebietes. Von daher kann der Standort als nicht städtebaulich integriert eingeschätzt werden und widerspricht damit dem Ziel Z 48 Nr. 2 LEP-LSA 2010, wonach Projekte des großflächigen Einzelhandels städtebaulich zu integrieren sind. Ob der Sonderstandort mit den	10. Sonderstandort Getränkemarkt / Heimtextilienmarkt: Nicht-zentrenrelevante/-nahversorgungs-relevante Sortimente	10. Wird zur Kenntnis genommen, redaktionelle Klarstellung. Siehe vorstehende Erläuterungen unter Punkt 2.8. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahme 2.25).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte negativ beeinflusst oder gar gefährdet, kann nicht abschließend beurteilt werden. Eine Reglementierung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt nicht, so dass eine uneingeschränkte Entwicklung nicht zentrenrelevanter/ nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente oder Nachnutzung mit solchen Sortimenten möglich ist.		
	Gemäß Z 49 LEP-SA 2010 sind Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken. Da der Sonderstandort als nicht integriert eingeschätzt wird, widerspricht eine Erweiterung an diesem Standort dem Z 49 LEP-LSA 2010.	11. Sonderstandort Getränkemarkt / Heimtextilienmarkt: Erweiterungen	11. Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 werden die Bestandsbetriebe hinsichtlich ihrer zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente im Bestand beschränkt (Bestandsfestschreibung). Eine Erweiterung in diesen Sortimenten wird mit den Festsetzungen unterbunden. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche über den durch bestandskräftige Baugenehmigungen hinausgehenden Umfang wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ebenfalls nicht vorbereitet. Damit ist zugleich der Erweiterungsspielraum nicht-zentrenrelevanter / nicht-nahversorgungsrelevanter auf die genehmigte Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehende Erläuterungen unter Punkt 2.8. Die Festsetzungen entsprechen damit Ziel 49 LEP LSA 2010. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahme 2.25).
	Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Z 50 LEP-LSA 2010). Diesem Ziel kann nur eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gerecht werden. Ob die getroffenen Festsetzungen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem Gesamtumfang von je max. 500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und einem Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Sortimente diesem Ziel gerecht wird, kann anhand der Unterlagen nicht abschließend bewertet werden.	12. Sonderstandort Getränkemarkt / Heimtextilienmarkt: Nutzungsänderungen	12. Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 65 werden die Bestandsbetriebe hinsichtlich ihrer zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente im Bestand beschränkt (Bestandsfestschreibung). Eine Erweiterung in diesen Sortimenten wird zum Schutz der innerstädtischen Standorte mit den Festsetzungen unterbunden. Beeinträchtigungen innerstädtischer Standorte sind daher ausgeschlossen. Mit den städtebaulichen Begründungen zu den Festsetzungen des Sonderstandortes wird bereits ausführlich dargelegt, dass sowohl mit dem Einzelhandelskonzeptes 2019 als auch mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 die Wechselwirkungen des Getränkemarktes/Heimtextilienmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städ-

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			tebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen wurden und im Ergebnis ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden sei (Bestandsfestschreibung). Dies wird in der Begründung anschließend ausführlicher begründet. Dies erfolgt mit Verweis auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020, die beide als Anlage beigefügt waren. In der Zusammenschau sind mit den festgesetzten Obergrenzen keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu erwarten. Die Festsetzungen entsprechen damit Ziel 50 LEP LSA 2010. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahme 2.25).
	(6) Gewerbeflächen nach § 34 BauGB In den Gewerbe- und Industriegebieten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen im Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von max. 140 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer Verkaufsfläche von max. 200 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. In Tankstellen sind nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem Gesamtumfang von max. 140 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Aufgrund der Bindung der Verkaufsflächen an die Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlicher Betriebe kann eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgestellt werden.	13. Gewerbeflächen § 34 BauGB: Zielkonform	13. Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Stellungnahme 2.28.
	(7) lnnenbereich weiteres Stadtgebiet Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beiden Zentralen Versorgungsbereichen liegen und die verbleibenden Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches umfassen, die potentiell als künftige Einzelhandelsstandorte in Frage kommen und /oder bereits vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Zulässig sind Läden in einem Gesamtumfang von max. 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 200 m² für zentrenrelevante	14. Innenbereich weiteres Stadtgebiet: Zielkonform	14. Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Stellungnahme 2.29.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Sortimente. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der kleinflächigen, nicht strukturprägenden Betriebe im Stadtgebiet von Haldensleben ohne die zentralen Versorgungsbereiche zu schwächen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung kann festgestellt werden.		
	Auffallend ist, dass in der Begründung zum Bebauungsplan auch auf ein städtebaulich integriertes Nahversorgungszentrum Am Burgwall verwiesen wird, dazu aber keine Festsetzungen getroffen wurden.	15. Am Burgwall: Nicht gefunden	15. Wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit dem Stellungnahmegeber ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben (siehe Stellungnahme 2.24).
	Zur Erarbeitung einer landesplanerischen Stellungnahme bitte ich um Vorlage eines überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich.	16. Bitte um erneute Beteiligung	16. Wird gefolgt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 BauGB erfolgt eine erneute Beteiligung.
	Erneute Stellungnahme vom 17.07.2020 Die Stadt Haldensleben hat mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept formuliert die Stadt Haldensleben ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Dieses schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein. Um eine Rechtsverbindlichkeit herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des Einzelhandelskonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Haldensleben am 07.12.2017 einen Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 mit gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 26 und 41 gefasst. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme: • Landesplanerische Feststellung Die raumbedeutsame Planung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 26 und 41“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	17. Festsetzungen sind mit Raumordnung vereinbar	17. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	• Begründung der Raumbedeutsamkeit Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 26 und 41" ist aufgrund der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. • Begründung der landesplanerischen Feststellung Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.		
	Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg hat als Träger der Regionalplanung den REP Magdeburg aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig. Die RPG Magdeburg stellt zurzeit einen neuen REP Magdeburg auf. Der REP-Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Die Geschäftsstelle der RPG Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der regionalen Entwicklungsplanung zu beteiligen.	18. Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg ist zu beteiligen	18. Wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Magdeburg wurde beteiligt. Nach deren Stellungnahme ist der Bebauungsplan Nr. 65 mit den Zielen des REP Magdeburg vereinbar (siehe Stellungnahme 4.1.).
	Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert.	19. Konzentrationsgebot (Ziel 37): Vereinbar	19. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Der Stadt Haldensleben wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 37 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist gemäß Z 46 LEP-LSA 2010 an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Haldensleben als Mittelzentrum, so dass die Planung dem Konzentrationsgebot gerecht wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nach § 9 Abs. 2a BauGB die zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg, Integrierter Nahversorgungsstandort Am Gänseanger, Integrierter Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd und als weitere nahversorgungsrelevante Bereiche der Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius-Straße/Getränkemarkt und Heimtextilienmarkt, die Gewerbeflächen nach § 34 BauGB und der Innenbereich weiteres Stadtgebiet festgelegt werden. Zudem sollen die rechtskräftigen Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne an die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden. Gemäß Ziffer 2.3. Z 47 LEP-LSA 2010 müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Erhaltung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Haldensleben und wird somit dem Ziel Z 47 LEP-LSA 2010 gerecht. Darüber hinaus sind folgende Zielfestlegungen des LEP-LSA 2010 bei der Bewertung des Bebauungsplanes maßgeblich: ▪ Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Sie sind gleichfalls städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 LEP-LSA 2010). ▪ Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken (Z 49 LEP-LSA 2010).	19. Kongruenzgebot (Ziel 47): Vereinbar	19. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	▪ Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Z 50 LEP-LSA 2010). ▪ Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen (Z 51 LEP-LSA 2010).		
	<u>Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt</u> Die Einkaufsinnenstadt übernimmt Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland. Deren Einzugsbereich reicht in die Region hinein und entspricht dem eines Mittelzentrums. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich zulässig sein, um den Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsstandort für die Stadt Haldensleben und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern weiter zu festigen und langfristig zu sichern. Die Einkaufsinnenstadt ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr erschlossen und damit für die Einwohner der Stadt als auch des Umlandes erreichbar und verfügt über Fuß- und Radwege. Von einer unerträglichen verkehrlichen Belastung ist anhand der Unterlagen nicht auszugehen. Geplante Erweiterungen oder Nutzungsänderungen im Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	20. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt: Vereinbar	20. Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süplinger Berg</u> Das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg ist ein zentraler Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion primär für den kurzfristigen Bedarf. Aufgrund seiner Lage in einem Wohngebiet der Plattenbauweise weist das Nahversorgungszentrum eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sowie die südwestlichen Bereiche der Kernstadt. Das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg umfasst Bereiche nördlich und südlich des Waldringes. Die textlichen Festsetzung Nr. 2 bezieht sich auf den Bereich südlich des Waldringes, die textlichen Festsetzung Nr. 10 auf den Bereich nördlich des Waldringes. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m², dav. max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weitere Läden mit	21. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Zentraler Versorgungsbereich Süplinger Berg: Vereinbar	21. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind im Teilbereich 10a ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m², dav. max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weitere Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb zulässig. Im Teilbereich 10b sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 990 m² für zentrenrelevante Sortimente sowie max. 210 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 140 m² Verkaufsfläche und bis 260 m² Verkaufsfläche je Laden zulässig. Mit der Begrenzung der Zulässigkeit der großflächigen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich der zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll eine Erhöhung der Attraktivität des Nahversorgungszentrums gegenüber dem Standort „Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt" verhindert werden. Gleichzeitig soll das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg mit einem Angebot im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich langfristig, insbesondere im Hinblick auf die verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird aus raumordnerischer Sicht weder von einer Überschreitung des Einzugsbereiches gemäß Kongruenzgebot noch von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgegangen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Nahversorgungszentrums, der guten verkehrlichen Anbindung für PKW und Lieferverkehr bzw. an den öffentlichen Nahverkehr sowie nicht zuletzt der Erschließung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen wird zudem eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt. Damit wird bezogen auf das Ziel Z 48 LEP-LSA 2010 eine Vereinbarkeit der Planung eingeschätzt. Geplante Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten reglementiert, um eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt auszuschließen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen Z 49 und Z 50 wird eingeschätzt. <u>Integrierter Nahversorgungsstandort Am Gänseanger</u> Der Standort Am Gänseanger übernimmt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion vorrangig für den nördlichen Siedlungsbereich sowie der umliegenden Ortsteile, u.a. Satuelle, und liegt nur 270 m vom Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt entfernt. Aufgrund der nicht unerheblichen Überschreitung beider Versorgungsbereiche sollte der Standort ein nicht zu großes Gewicht erlangen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist ein Einkaufszentrum bestehend aus	22. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Am Gänseanger: Vereinbar	22. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ mit max. 2.200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 330 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben „Läden“ mit max. 100 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Nicht zentrenrelavante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Auf die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche wird verzichtet. Um eine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt ausschließen zu können, erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen nur eine Bestandsfestschreibung und keine Erweiterung der Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird aus raumordnerischer Sicht weder von einer Überschreitung des Einzugsbereiches gemäß Kongruenzgebot noch von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgegangen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Nahversorgungszentrums, der guten verkehrlichen Anbindung für PKW und Lieferverkehr bzw. an den öffentlichen Nahverkehr sowie nicht zuletzt der Erschließung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen wird zudem eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt. Damit wird bezogen auf das Ziel Z 48 LEP-LSA 2010 eine Vereinbarkeit der Planung eingeschätzt. Die Ansiedlung weiterer Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll im Bereich des Integrierten Nahversorgungsstandortes Am Gänseanger unterbunden werden. Die Obergrenze der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und für zentrenrelevante Sortimente wird festgesetzt, um einer Schädigung des Zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt entgegenzutreten. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen Z 49 und Z 50 LEP-LSA 2010 wird eingeschätzt. <u>Integrierter Nahversorgungsstandort Haldensleben-Süd</u> Der Standort Haldensleben-Süd übernimmt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion vorrangig für den Stadtteil Althaldensleben. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) mit max. 800 m² Verkaufsfläche, dav. max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weitere Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb zulässig. Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Die Entfernung zum Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt beträgt ca. 2.000 m. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird aus raumordnerischer Sicht weder von einer Überschreitung des Einzugsbereiches gemäß Kongruenzgebot noch von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgegangen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Nahversorgungszentrums, der	23. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Haldensleben Süd: Vereinbar	23. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	guten verkehrlichen Anbindung für PKW und Lieferverkehr bzw. an den öffentlichen Nahverkehr sowie nicht zuletzt der Erschließung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen wird zudem eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt. Damit wird bezogen auf das Ziel Z 48 LEP-LSA 2010 eine Vereinbarkeit der Planung eingeschätzt. Erweiterungen und Nutzungsänderungen des bestehenden Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte auszuschließen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen Z 49 und Z 50 LEP-LSA 2010 wird eingeschätzt. <u>Integrierte Nahversorgungsstandort Am Burgwall</u> Der Standort Am Burgwall ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Haldensleben und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Entfernung zum westlich gelegenen Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt beträgt ca. 600 m. Eine gewisse Überschneidung beider Versorgungsbereiche ist gegeben, der Integrierte Nahversorgungsbereich Am Burgwall dient im wesentlich der fußläufigen Nahversorgung. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m², dav. max. 90 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und weitere Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m² je Betrieb zulässig. Nicht-zentrenrelevante und nicht-nachversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird aus raumordnerischer Sicht weder von einer Überschreitung des Einzugsbereiches gemäß Kongruenzgebot noch von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot ausgegangen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Nahversorgungszentrums, der guten verkehrlichen Anbindung für PKW und Lieferverkehr bzw. an den öffentlichen Nahverkehr sowie nicht zuletzt der Erschließung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen wird zudem eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt. Damit wird bezogen auf das Ziel Z 48 LEP-LSA 2010 eine Vereinbarkeit der Planung eingeschätzt. Erweiterungen und Nutzungsänderungen des bestehenden Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte auszuschließen. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen Z 49 und Z 50 LEP-LSA 2010 kann eingeschätzt werden. <u>Sonderstandort Magdeburger Straße/ Johann-Gottlieb-Nathusius-Straße</u>	24. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Am Burgwall: Vereinbar	24. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Der Sonderstandort Magdeburger Straße/ Johann-Gottlieb-Nathusius-Straße verfügt bereits über mehrere strukturprägende Angebote, wie einen Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus und anschließenden Läden mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Er liegt innerhalb des Gewerbegebietes Ost, ist nicht von Wohnbebauung umgeben und dient nicht der wohnortnahen Versorgung. Da der Sonderstandort städtebaulich nicht integriert ist, plant die Stadt die Reglementierung dieses Standortes. Der Sonderstandort soll der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und damit der Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes dienen. Die Entwicklung des Sonderstandortes darf sich nicht beeinträchtigend auf den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte Am Gänseanger, Am Burgwall und Haldensleben-Süd auswirken. Hierzu dienen die textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6, 11, 12, 13, 14 15 und 16, die im Wesentlichen den Bestand an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festschreibt und nur die Entwicklung nicht-zentrenrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente zulässt.		
	Am Sonderstandort Johann-Gottlob-Nathusius-Straße sind ein nicht großflächiger Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 580 m² und ein Heimtextilienmarkt mit einer Verkaufsfläche über 1.500 m² ansässig. Der nicht-großflächige Getränkemarkt führt keine zentrenrelvanten, aber nahversorgungsrelevante Sortimente. Um einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche und der integrierten Nahversorgungsstandorte entgegenzuwirken, wird gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass im Bereich des Getränkemarktes nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Gesamtumfang von je max. 580 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig ist. Zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig. Da mit den getroffenen Festsetzungen hinsichtlich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes und ihrer Innenstadtentwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist eine Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 51 LEP-LSA 2010 gegeben. Der Heimtextilienmarkt führt aktuell vorrangig nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente, allerdings werden zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment geführt. Da künftig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren sind, werden im Bereich des Heimtextilienmarktes Einschränkungen für das zentrenrelevante Sortiment vorgenommen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Gesamtumfang von max. 500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente	25. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Sonderstandort Getränkemarkt & Heimtextilienmarkt: Vereinbar	25. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unzulässig. Mit der Festschreibung des Bestandes und der damit verbundenen Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird dem Ziel Z 50 LEP-LSA 2010 entsprochen, wonach Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen dürfen.		
	Am Sonderstandort Magdeburger Straße/ Johann-Gottlieb-Nathusius-Straße befinden sich ein Einkaufszentrum und ein Bau- und Gartenmarkt. Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus“ und weiteren untergeordneten nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben, handelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Der Bau- und Gartenmarkt grenzt im Norden an das Einkaufszentrum. Der Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus und die angrenzenden Läden führen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente, deren weitere Entwicklung durch die Bestandsfestschreibung unterbunden werden soll, um die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte nicht weiter zu schwächen. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet II, 3. Bauabschnitt“ geändert. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 ist in diesem Bereich ein Einkaufszentrum, bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus, und nicht-großflächige Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einem Gesamtumfang von max. 2.130 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Gesamtumfang von 3.780 m² zulässig. Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Der Bau- und Gartenmarkt führt zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 ist ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt mit zentrenrelevanten Sortimente von max. 310 m² Verkaufsfläche. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind allgemein zulässig. Mit der Festschreibung des Bestandes und der damit verbundenen Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird dem Ziel Z 50 LEP-LSA 2010 entsprochen, wonach Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen dürfen.	26. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Sonderstandort Einkaufszentrum: Vereinbar	26. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bedürfen keiner Steuerung, da diese ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte bleiben.		
	Am Sonderstandort Magdeburger Straße/ Johann-Gottlieb-Nathusius-Straße befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt. Der Bau- und Gartenmarkt führt derzeit zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment, deren weitere Entwicklung durch die Bestandsfestschreibung unterbunden werden soll, um die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte nicht weiter zu schwächen. Um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet I/1 Haldensleben-Ost" geändert. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren zentrenrelevanten Sortimenten auf einen Gesamtumfang von max. 310 m² Verkaufsfläche begrenzt werden. Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bedürfen keiner Steuerung, da diese ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte bleiben.	27. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Sonderstandort Bau- und Gartenmarkt: Vereinbar	27. Wird zur Kenntnis genommen.
	Mit der Festschreibung des Bestandes und der damit verbundenen Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird dem Ziel Z 50 LEP-LSA 2010 entsprochen, wonach Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen dürfen. Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente bedürfen keiner Steuerung, da diese ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte bleiben.		
	<u>Gewerbeflächen nach § 34 BauGB</u> In den Gewerbe- und Industriegebieten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen im Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von max. 140 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente und einer Verkaufsfläche von max. 200 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. In Tankstellen sind nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem Gesamtumfang von max. 140 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Aufgrund der Bindung der nicht großflächigen Verkaufsflächen an die Stätte der Produktion, Verarbeitung und Reparatur oder eines landwirtschaftlichen Betriebes ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.	28. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Gewerbeflächen § 34: Keine landesplanerische Abstimmung erforderlich	28. Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Innenbereich weiteres Stadtgebiet</u>	29. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Weitere § 34 Gebiete: Keine landesplaneri-	29. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beiden Zentralen Versorgungsbereichen liegen und die verbleibenden Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches umfassen, die potentiell als künftige Einzelhandelsstandorte in Frage kommen und /oder bereits vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen aufweisen. Zulässig sind Läden in einem Gesamtumfang von max. 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 200 m² für zentrenrelevante Sortimente. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt der kleinflächigen, nicht strukturprägenden Betriebe im Stadtgebiet von Haldensleben ohne die zentralen Versorgungsbereiche zu schwächen. Läden unterhalb der Großflächigkeit unterliegen nicht den landesplanerischen Regelungen der Ziffer 2.3. LEP-LSA 2010. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.	sche Abstimmung erforderlich	
	<u>Änderungen weitere Bebauungspläne gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17</u> Die textliche Festsetzung Nr. 17 bezieht sich auf die Zulässigkeit der in Wohn- und Mischgebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe und unterliegt nicht den landesplanerischen Regelungen der Ziffer 2.3. LEP-LSA 2010. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.	30. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Bebauungspläne TF Nr. 17: Keine landesplanerische Abstimmung erforderlich	30. Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Änderungen weitere Bebauungspläne gemäß textlicher Festsetzung Nr. 18 und 19</u> Die textliche Festsetzung Nr. 17 bezieht sich auf die Zulässigkeit der in Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe und unterliegt nicht den landesplanerischen Regelungen der Ziffer 2.3. LEP-LSA 2010. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich.	30. Ziele 48, 49, 50 und 51 LEP LSA - Bebauungspläne TF Nr. 18 und 19: Keine landesplanerische Abstimmung erforderlich	30. Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Rechtswirkung</u> Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.	31. Bindungswirkung § 4 ROG	31. Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Hinweis zur Datensicherung</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung des o. g. Bauleitplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Über den weiteren	32. Übermittlung Satzungsexemplar	32. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Verlauf des Genehmigungsverfahrens bitte ich, die oberste Landesentwicklungsbehörde zu informieren.		
3.	**Landkreis Börde vom 31.03.2020** Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung. Das **Amt für Kreisplanung** weist von Seiten der Regionalplanung auf Folgendes hin: Landesplanerische Feststellung Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.201 1 (GVBI LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, am 29.05.2006 genehmigt und am 30.06.2006 bekanntgemacht (außer Teilplan Wind der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß S 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBI. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBI. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß S 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung Verkehr des Landes Sachsen Anhalt, Referat 24) nach S 13 Abs. 2 LEntwG LSA. Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen. **Begründung** Die Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen. Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines einfachen Bebau-	1. Beteiligung Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr erforderlich	1. Wird zur Kenntnis genommen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr wurde beteiligt

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	ungsplanes, welcher über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang bebauter Ortsteile treffen soll. Die Tatbestände nach 3.3 p) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.1 1.2018 - 24-20002-01 , veröffentlicht im Mdl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt. Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde feststellen, dass ein raumbedeutsames Vorhaben vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.		(siehe vorstehend unter 2.). Hinweis: Die in der Stellungnahme genannten Tatbestände nach Nr. 3.3 a-p) des Runderlasses umfassen Planungen und Maßnahmen, die von einer Vorlage bei der oberen Landesentwicklungsbehörde befreit wären.
	Aus der Sicht der Bauleitplanung wurden bereits beim Abstimmungstermin mit dem Bauamt der Stadt Haldensleben am 1 1.03.2020 Hinweise hinsichtlich noch im Geltungsbereich befindlicher Außenbereichsflächen gegeben. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen (Gesprächsnotiz) zum Abstimmungstermin verwiesen.	2. Außenbereichsflächen	2. Wird gefolgt. In Zusammenarbeit mit dem Landkreis Börde, Amt für Kreisplanung, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 überprüft, inwieweit noch Außenbereichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches enthalten sind und aus dem Geltungsbereich ausgeklammert.
	Die mit dem B-Plan beabsichtigten Änderungen vorhandener Bebauungspläne müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Bauleitpläne erfolgen. Die Rechtskraft aller zu ändernden Pläne muss überprüft werden. Vor Satzungsbeschluss der Änderungen der Bebauungspläne bedarf es rechtskräftiger Planfassungen. Eine Überprüfung der dem Landkreis Börde vorliegenden Planfassungen ergab, dass noch nicht alle betroffenen Bauleitpläne in rechtskräftiger Fassung vorliegen.	3. Rechtskraft der rechtskräftigen BPläne vor Satzungsbeschluss	3. Wird gefolgt. In Zusammenarbeit mit dem Landkreis Börde, Amt für Kreisplanung, wurden alle rechtskräftigen Bauleitpläne nochmals überprüft. Wo erforderlich, wurde das Rechtssetzungsverfahren nachgeholt. Die erforderlichen Verfahren werden noch vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.
	Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung Nr. 9 auf Grund der Geltung für den Gesamtbereich allen Festsetzungen voran zu stellen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Flächen, die bauplanungsrechtlich trotz bestehender Lage im Plangebiet als Außenbereich (S 35 BauGB) eingestuft werden, nicht vom Geltungsanspruch des B-Plans erfasst werden, selbst wenn sie sich im Geltungsbereich befinden.	4. Textliche Festsetzung Nr. 9	4. Wird teilweise gefolgt; redaktionelle Klarstellung. Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient der Klarstellung für die § 34-Gebiete, dass der Regelungsbereich des Bebauungsplanes keine Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB enthält. Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 dahingehend präzisiert, dass sich ihre Festsetzungen nur auf die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8 beziehen.
	Um die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne, die gleichzeitig eine Änderung erfahren sollen, von dem Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr. 65 abzugrenzen, ist zu prüfen, ob die zu ändernden Bebauungspläne mit einem separaten, einheitlichen Geltungsbereich/ Abgrenzung innerhalb des Textbebauungsplans versehen werden sollten. Dadurch könnte das differenzierte Aufstellungsverfahren zum einen für die Innenbereichsflächen im Sinne der Einzelhandelssteuerung nach § 9 Abs. 2a	5. Darstellung rechtskräftiger BPläne	5. Wird teilweise gefolgt. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 wird derjenige Bereich räumlich abgegrenzt, in dem es künftig zu Änderungen zur Einzelhandelsnutzung kommt. Dieser Bereich umfasst sowohl die Bereiche des unbeplanten Innenbereiches als auch die Geltungsbereiche der mit dem BPlan Nr. 65 geänderten rechtskräftigen Bauleitpläne. Insoweit ist eine eindeutige Abgrenzung zwischen den Geltungsbereichen der

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	BauGB und zum anderen für die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne nach § 2 BauGB hervorgehoben und verdeutlicht werden.		rechtskräftigen Bauleitpläne und dem Innenbereich klarzustellen. Dies erfolgt im Planbild dadurch, dass die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bauleitpläne, die durch den BPlan Nr. 65 geändert werden, mit einheitlicher Farbe dargestellt (gelb) und damit bereits deutlich von den Änderungen des unbeplanten Innenbereiches abgegrenzt werden. Die Grenzen zwei aneinander angrenzender Geltungsbereiche sind derzeit schwer zu erkennen und werden künftig durch eine stärkere Strichstärke der Grenzen verdeutlicht.
	In die Begründung sind Ausführungen aufzunehmen, in welcher Art und Weise angedacht ist, die Festsetzungen für die jeweiligen Änderungen der rechtskräftigen Bebauungspläne mit den rechtskräftigen Planfassungen in Verbindung zu bringen.	6. Begründung: Bessere Übersichtlichkeit der Änderungen für rechtskräftige BPläne	6. Wird gefolgt. Künftig erfolgt ein klarerer Bezug der Regelungsinhalte der textlichen Festsetzungen zu den ursprünglichen Festsetzungen. Siehe hierzu im Detail vorstehend unter 1.14.
	Auf der Planzeichnung ist eine Übersicht anzubringen, die die zu ändernden Bebauungspläne genau bezeichnet. Selbst im Vergleich mit den textlichen Festsetzungen ist zum Teil nicht erkennbar hinter welcher Ziffer sich welcher Bebauungsplan verbirgt. Nur im Abgleich mit der Begründung ist herauszufinden, um welchen Bebauungsplan es sich im Einzelnen handelt.	7. Planzeichnung: Übersicht rechtskräftiger BPläne	7. Wird gefolgt. Siehe vorstehend unter 1.16.
	Im Punkt 4.5 der Begründung S. 49 ist angegeben, dass der Teilbereich 3 durch eine Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der PlanZV) abgegrenzt wird. In der Planzeichnung ist jedoch keine Knotenlinie erkennbar.	8. Teilbereich 3: Knotenline	8. Wird gefolgt. Die Textpassage wird gelöscht.
	Aus dem Punkt 1 .1 der Begründung geht hervor, dass mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.12.2017 für den Bebauungsplan Nr. 65 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 förmlich eingeleitet worden ist. Da der Aufstellungsbeschluss nicht vorliegt, ist nicht erkennbar, ob dieser die Tatsache erkennen lässt, dass zwei Planverfahren, basierend auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen, verbunden werden sollen.	9. Aufstellungsbeschluss: Huckepackverfahren	9. Wird bereits gefolgt; wird in weiteren Verfahrensschritten gefolgt. Mit dem Planverfahren des BPlanes Nr. 65 erfolgt eine Steuerung des Einzelhandels für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB sowie parallel für den beplanten Innenbereich (rechtskräftige Bauleitpläne) auf Grundlage des § 2 BauGB. Für den Aufstellungsbeschluss ist in seiner Begründung dargelegt, dass „Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes (Anlage 1) umfasst zum einen die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB in der Stadt Haldensleben und zum anderen die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gemäß Anlage 2. Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB gehören nicht zum Geltungsbereich." Mit der Anlage 2 war eine Liste aller verbindlicher Bauleitpläne beigefügt,

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			für die im Rahmen des BPlanes Nr. 65 ein Änderungsverfahren erfolgen soll. Im Beschlusstext des Aufstellungsbeschlusses selbst ist eine solcher Verweis allerdings nicht enthalten. Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ergibt sich die Verbindung der Planverfahren für den unbeplanten Innenbereich und für den beplanten Innenbereich (rechtskräftige Bauleitpläne) aus den Erläuterungen „Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes (siehe Abbildung) umfasst zum einen die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB in der Stadt Haldensleben und zum anderen die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (siehe Auflistung). Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB gehören nicht zum Geltungsbereich." Zusätzlich wurde den Erläuterungen eine Auflistung mit allen für die Änderung anstehenden rechtsverbindlichen Bauleitpläne beigefügt. Der gebotenen Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit und Behörden/ Träger/ Nachbargemeinden wird damit nachgekommen. Eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wird nicht erforderlich. In der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde auf diesen Punkt ebenfalls hingewiesen: „Der Bebauungsplan schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein." Des Weiteren ergibt sich dies aus ▪ aus dem Titel der Anschreiben an die Grundstückseigentümer/ Einzelhandelsunternehmen sowie an die Behörden/ Träger/ Nachbargemeinden (Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie zur Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 39, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62 sowie VEP 25, 26 und 41) sowie ▪ aus dem Titel des BPlanes selbst (gleichlautend wie vorstehend). In den künftigen Verfahrensschritten wird in den Beschlusstexten, Bekanntmachungen und Anschreiben deutlich auf diesen Punkt hingewiesen und werden die zur Änderung anstehenden Bebauungspläne als

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			tabellarische Aufzählung genannt.
	Bezug nehmend auf das Schreiben des Landesverwaltungsamtes vom 24.03.2020 ist zu prüfen, ob das gewählte Planverfahren als Kombination zweier Bauleitplanverfahren rechtlich zulässig ist oder zwei parallele Bauleitplanverfahren angestrebt werden müssen.	10. Planverfahren: Huckepackverfahren	10. Wurde geprüft. Weiterführende Erläuterungen hierzu siehe vorstehend unter Punkt 1.13ff.
	Auf Grund des Umfangs der Planunterlagen wird empfohlen, Änderungen des Vorentwurfs bei der Erarbeitung des Entwurfs hervorzuheben, um im Beteiligungsverfahren gemäß S 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Entwicklung der Planunterlagen auch im Hinblick auf eine übersichtliche Handhabung zu verdeutlichen.	11. Änderungen Vorentwurf farblich markieren	11. Wird gefolgt. Die Änderungen im künftigen Entwurf (Begründung, Planbild) gegenüber dem Vorentwurf werden farblich markiert.
	Ergänzungen zur Gesprächsnotiz vom 11.03.2020 In Ihrer E-Mail vom 24.03.2020 baten Sie um Prüfung und Anmerkungen zur Gesprächsnotiz des Abstimmungstermins am 11.03.2020.		
	Bei der Durchsicht der Liste der Rechtsetzungsverfahren fiel auf, dass dem Landkreis Börde die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Holzweg" noch nicht vorliegt. Im Zuge der Nachreichung rechtskräftiger Bauleitpläne nach Rechtsetzung, bitte ich um Übergabe auch dieses Plans.	12. BPlan Holzweg übermitteln	12. Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde dem Stellungnahmegeber übermittelt.
	Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann der Bebauungsplan nur Flächen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB in den Geltungsbereich einbeziehen. Die benannten Flächen zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs der Bereiche 6 und 7 sind auf Grund dessen dem Außenbereich zuzuordnen. Lediglich die Bebauung innerhalb dieser Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen ist (z. Bsp. die Wohnbebauung entlang der Althaldensleber Straße und Steinbettenbreite sowie nördlich der Bahntrasse im Bereich 7), ist dem Geltungsbereich des Textbebauungsplans Nr. 65 zugehörig. Die Fläche zwischen Kanal und ehemaliger Bahntrasse zählt zum Außenbereich.	13. Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich	13. Wird gefolgt. Siehe Punkt 2.2.
	Zu Punkt 5 ist anzumerken, dass zu prüfen ist, ob für die geänderten Einzelpläne je eine erneute Ausfertigung und Bekanntmachung erfolgen muss.	14. Bekanntmachung / Ausfertigung	14. Wurde geprüft. Siehe Punkt 2.3.
	Zudem ist zu prüfen, ob in Auswertung des Schreibens des Landesverwaltungsamtes vom 24.03.2020 das Planverfahren in der vorgesehenen Kombination angewendet werden kann.	15. Planverfahren: Huckepackverfahren	15. Wurde geprüft. Weiterführende Erläuterungen hierzu siehe nachfolgend unter Punkt 1.13ff.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
3b	**Das Natur- und Umweltamt nimmt wie folgt Stellung:**		
	SG Abfallüberwachung		
	Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Vorentwurf des Textbebauungsplans 65 keine Bedenken.	12. Keine Bedenken.	12. Wird zur Kenntnis genommen.
	Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigenHinweis: Im Plangebiet befinden sind eine Reihe von Flurstücken, die im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit Altlastenverdachtsflächen/ Altstandorten bzw. Altablagerungen erfasst sind. Weitere Informationen hierzu, können bei Bedarf von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Börde abgefordert werden.	13. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren	13. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz. Sie sind im Rahmen eines dem BPlan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
	SG Naturschutz und Forsten Keine Relevanz für Belange der unteren Naturschutzbehörde	14. Keine Bedenken.	14. Wird zur Kenntnis genommen.
	SG Immissionsschutz Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken	15. Keine Bedenken.	15. Wird zur Kenntnis genommen.
	SG Wasserwirtschaft Keine Bedenken.	16. Keine Bedenken.	16. Wird zur Kenntnis genommen.
	Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (z.B. Stellplätze) soll nach S 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert werden oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierbei ist Folgendes zu beachten: Die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenzone sowie die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Wegeflächen bedarf gemäß § 69 (1) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) keiner Erlaubnis. Werden befestigte Flächen über Anlagen wie z.B. Sickerschächte bzw. über (Rohr-) Rigolen entwässert, so ist für die Gewässerbenutzung (Einleitung in das Grundwasser) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der zuständi-	17. Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren	17. Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz. Sie sind im Rahmen eines dem BPlan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	gen unteren Wasserbehörde (Landkreis Börde) zu beantragen. Die Ableitung/ Versickerung von Niederschlagswasser hat nach § 55 (1) WHG so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung (z.B. für Anliegergrundstücke) zu befürchten sind. Nach § 79b Wassergesetz LSA ist der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde/ Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Erfolgt eine direkte Einleitung in ein Gewässer, ist das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung der unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorzulegen. Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des Textbebauungsplans Nr. 65 keine erheblichen Bedenken. Zu beachten ist, dass der nördliche und östliche Teil des Vorhabengebietes sich teilweise im/am festgesetzten Überschwemmungsgebiet der "Ohre" und "Beber" gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) befindet. Des Weiteren sind Hochwasserrisikogebiete gemäß § 78b WHG im Bebauungsplan aufzuführen und zu berücksichtigen. Ein digitaler Bezug der Daten ist über den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft möglich. Im Vorhabengebiet befinden sich Gewässer I. und II. Ordnung. Besondere Bedeutung haben hierbei die 'Ohre" und die "Beber" als Gewässer I. Ordnung sowie der Mittellandkanal als Bundeswasserstraße. Gemäß S 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) i. V. mit § 38 des WHG ist geregelt, dass bei Gewässern I. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 10 m, bei Gewässern II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen von 5 m definiert ist. Diese Regelung ist auf Abschnitte im Außenbereich beschränkt. Hinsichtlich der Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung in den jeweiligen Ortslagen ist es geboten, gleichfalls einen Schutzstreifen vorzusehen. In jedem Falle sollten Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und/ oder den Abfluss erschweren, vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG solche Maßnahmen geplant, so ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen und/ oder eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 und 42 des WHG zu treffen. Gemäß Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Haldensleben vom	18. Hochwasserrisikogebiete	18. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung der Hochwasserrisikogebiete ist im Bebauungsplan Nr. 65 nicht erforderlich. Der Bebauungsplan regelt lediglich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung und dies nur bezogen auf den Einzelhandel. Eine Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche und Versiegelung erfolgt mit diesem Bebauungsplan nicht.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	01.03.2018 sind im Bereich des Schutzgebietes nur Baugebiete für Wohnbebauung zulässig. Für bereits ansässiges Gewerbe besteht Bestandsschutz. Hinweis: Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des B-Planes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Planunterlagen dem Landkreis Börde gemäß § 4a Abs. 4 S. 3 BauGB in Papierform (ein Exemplar) zusätzlich zur digitalen Bereitstellung der Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.		
4.	**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 31.03.2020** Die vorläufige Stellungnahme gilt nur im Falle der Feststellung der Raumbedeutsamkeit durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde, Ref. 24. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß 5 2 Abs. 4 in Verbindung mit 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß 5 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Gegenwärtig wird der 2. Entwurf vorbereitet. Die Stadt Haldensleben hat mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. (VI.)/2019) die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept formuliert die Stadt Haldensleben ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Dieses schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des	1. Vereinbarkeit mit Regionalplan	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	unbeplanten Innenbereiches nach§ 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein. Um eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Filialisten etc.) herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des Einzelhandelskonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Hierfür hat die Stadt Haldensleben mit dem Beschluss des Stadtrats vom 07.12.2017 (Beschluss Nr. 325- (IV.)/ 2017) das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 65 förmlich eingeleitet. Die Stadt Haldensleben ist im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (1 . Entwurf REP MD, Z 19) Für den großflächigen Einzelhandel sind im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg folgende Ziele und Grundsätze festgelegt: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufzentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, HerstellerDirektverkaufzentren (Factory-Outlet-Center FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentrum) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden. (1. Entwurf REP MD, Z 34) Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dieser großflächiqen Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan. (1. Entwurf REP MD, Z 35) Innenstädte sind als Einzelhandelsstandorte zu erhalten und zu entwickeln. (1. Entwurf REP MD, Z 36). Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-		

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	einrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (1. Entwurf REP MD, G 54) Mit der Lenkung und Begrenzung zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente möchte die Stadt Haldensleben die Attraktivität der Innenstadt stärken und weiteren Leerstand vermeiden. Integrierte Nahversorgungsstandorte sollen gesichert, gestärkt und ergänzt werden. Es soll eine Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ermöglicht werden. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und der Planungsrechtlichen Stellungnahme hat sich die Stadt Haldensleben ausführlich mit der Steuerung des Einzelhandels auseinandergesetzt. Durch die Umsetzung in einen Bebauungsplan erlangen die informellen Planungskonzepte Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten. Anhand der planungsrechtlichen Stellungnahme wurde herausgearbeitet, welche Sortimente und bis zu welcher Verkaufsfläche Einzelhandelseinrichtungen in der gesamten Stadt zulässig sind. Dabei wurde darauf geachtet, die bestehenden Einzelhändler zu schützen, um eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung der Bevölkerung auszuschließen. Die Begrenzungen sorgen zudem dafür, dass Haldensleben zwar die überörtlichen Versorgungsaufgaben für den eigenen Verflechtungsbereich erfüllen kann, eine Beeinflussung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche jedoch nicht zu besorgen ist. Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar. Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß 5 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	2. Beteiligung oberste Landesentwicklungsbehörde	2. Wird zur Kenntnis genommen. Das Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen wurde beteiligt (siehe Stellungnahme 1).
5.	**Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Außenstelle Wanzleben vom 08.03.2020** Gegenüber dem genannten Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen.
6.	**Bundesanstalt für Immobilenaufgaben**	1 Keine Stellungnahme	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
7.	**Handwerkskammer Magdeburg vom 03.03.2020** Seit dem 01. Oktober 2019 werden die Bebauungspläne und Flächennutzungspläne für den Bereich Landkreis Börde von der Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde Wernigeroder Straße 19 39118 Magdeburg bearbeiten. Ihr Schreiben wurde dorthin weitergeleitet.	1. Änderung der Zuständigkeit	1. Wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde ist nicht eingegangen. Es wird davon ausgegangen, dass deren Belange nicht berührt werden.
8.	**Industrie- und Handelskammer vom 21.04.2020** die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans vom 28. Februar 2020 erhalten. Planungsziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Erhaltung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt und des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Haldensleben. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans beziehen sich nur auf den Einzelhandel in der Stadt Haldensleben. Grundlage der Festsetzungen ist das im Jahr 2019 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept. Mit Blick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bestehen zum vorliegen-den Bebauungsplan seitens der IHK Magdeburg keine Anregungen. Wir bitten Sie, uns den Entwurf des Bebauungsplans zur Verfügung zu stellen. Die IHK Magdeburg wird erst nach Vorliegen des Entwurfes abschließend Stellung nehmen.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen.
9.	**Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt** **Niederlassung Mitte vom 24.03.2020** Die Straßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt stimmt dem Teilbebauungsplan Nr. 65 der Stadt Haldensleben zu.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen.
10.	**Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 30.03.2020** Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:		

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Bergbau Den planerischen Inhalten „Einzelhandelssteuerungskonzept" stehen Belange, die das LAGB zu vertreten hat grundsätzlich nicht entgegen. Große Teile des Planungsbereichs liegen innerhalb des Bergwerkseigentumsfeldes „Zielitz II", Nr. III-A-d/h-614/90/1008. Rechtsinhaber des Bergbaufeldes ist die K+S Minerals and Agriculture GmbH. Ich empfehle Ihnen, von den Abbautreibenden, dem Werk Zielitz, Farsleber Straße 1, 39326 Zielitz eine bergbauliche Stellungnahme zum Vorhaben einzuholen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für die betrachtete Fläche nicht vor. **Geologie** Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsvorgänge bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise. Bezüglich des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gibt es keine besonderen Anforderungen.	1. Belange stehen nicht entgegen 2. Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren 3. Umweltprüfung: Keine Anforderungen	1. Wird zur Kenntnis genommen. 2. Wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die Hinweise sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. 3. Wird zur Kenntnis genommen.
11.	**Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt**	1 Keine Stellungnahme	1. Wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
12.	**Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt vom 16.03.2020** Zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen. Festpunkte des Landes Sachsen-Anhalt sind von der Planung nicht betroffen.	1. Keine Bedenken oder Anregungen	1. Wird zur Kenntnis genommen.
13.	**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 05.04.2020** Sie erhalten die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau„ und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu.		

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen: Das Vorhabens befindet sich im Bereich zahlreicher bekannter archäologischer Denkmale (Anlage 1 , blaue Schraffur) sowie im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Haldenselben" (Anlage 1 — rotbraune Kreuzschraffur). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. Im Bereich des Vorhabens und in der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Steinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters zutage. Aufgrund der topographischen Situation an der Ohre, naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß S 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch archäologische Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren, z. B. in Form eines repräsentativen Rasters vorgeschaltet werden (sogenannter 1. Dokumentationsabschnitt). Auf Grundlage der Ergebnisse können dann genauere Angaben zu Art, Dauer und Umfang der Dokumentation (2. Dokumentationsabschnitt) gemacht werden. Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen	1. Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren	1. Wird zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die Hinweise sind im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.
14.	**Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt**	1 Keine Stellungnahme	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
15.	**Gemeinde Niedere Börde vom 13.03.2020** Nach Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben konnten keine betroffenen Belange der Gemeinde Niedere Börde festgestellt werden.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen.
16.	**Gemeinde Hohe Börde**	1 Keine Stellungnahme	1. Wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.
17.	**Verbandsgemeinde Flechtingen vom 23.03.2020** Die Belange der Nachbargemeinden sind aus Sicht des Bauamtes von vorliegender Planung nicht betroffen.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen.
18.	**Verbandsgemeinde Elbe-Heide vom 09.03.2020** Mit der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden städtebauliche Belange der Verbandsgemeinde Elbe-Heide und ihrer Mitgliedsgemeinden nicht berührt. Anregungen und Hinweise werden nicht geäußert.	1. Keine Bedenken	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
1.	**Schmidt/von der Osten/Huber, Bevollmächtigte Firma ALDI vom 25.03.2020** wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.03.2020 an die Firma „ALDI und teilen Ihnen hiermit mit, dass wir die rechtlichen Interessen der Firma ALDI vertreten. Eine entsprechende Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Zunächst möchten wir uns im Namen unserer Mandantin für die aktive Einbeziehung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bedanken. Darüber hinaus möchten wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung nehmen: Unseres Erachtens wird die Standortlage des ALDI-Marktes an der Magdeburger Str. / am Burgwall nicht hinreichend durch die im Entwurf vorliegenden planerischen Festsetzungen gewürdigt. Der Bebauungsplan dient der Steuerung der Einzelhandelsbetriebe im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Haldensleben. In diesem Zusammenhang bestimmt der Bebauungsplan für die Teilfläche Nr. 11 a, die den Standort des ALDI-Marktes erfasst, dass dort gemäß Ziffer 11.1 der textlichen Festsetzungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m ^{2} zulässig sein soll. Diese Festsetzung steht im Widerspruch zu den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und der bereits heute am Standort vorhandenen Nutzung: 1. Wir möchten insofern anregen, für den ALDI-Standort eine Verkaufsfläche von 1.267 m ^{2} bzw. max. 1.300 m ^{2} bebauungsplanerisch zuzulassen, da ein solcher Flächenwert grundsätzlich den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen würde. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes handelt es sich bei dem ALDI-Standort um einen Standort, der für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion übernimmt. Aus diesem Grunde erfolgt eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort. Diesem Nahversorgungsstandort werden folgende Entwicklungsziele und- empfehlungen zugeschrieben: • Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des discountorientierten Lebensmittelangebotes für die Kernstadt Haldensleben (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen); • Restriktiver Umgang bzgl. Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Ferner regelt das Einzelhandelskonzept, dass der Nahversorgungsstandort	1. Teilbereich 11: Höherer Gesamtverkaufsfläche wegen Einzelhandelskonzept	1. Wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass der Standort als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage die Funktion übernehmen soll, die Nahversorgung wohnortnah sicherzustellen und eine marktgerechte Entwicklung zu ermöglichen. Anders als vom Stellungnahmegeber ausgeführt, werden dem jedoch mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 enge Grenzen gesetzt. So verweist das Einzelhandelskonzept 2019 für die Nahversorgungsstandorte darauf, dass die Sicherung und Stärkung der nahversorgungsrelevanten Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen die oberste Priorität genießen, während alle weiteren Nahversorgungslagen in der Priorität zurückzustehen haben (siehe Seite 83 – Handlungsempfehlungen zur Nahversorgung). Hatte die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 für die Festlegung der konkret zulässigen Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche noch auf ein Verträglichkeitsgutachten verwiesen, wurde die Obergrenze mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 bereits präzisierend festgelegt. Der Stellungnahmegeber verweist jedoch lediglich auf das Einzelhandelskonzept 2019).

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	einen wichtigen Beitrag zur räumlichen, quantitativen sowie qualitativen Nahversorgung leistet (vgl. S. 88 f.). Das Konzept empfiehlt ausdrücklich einen funktions- bzw. bedarfsgerechten Ausbau des ALDI-Standortes (S. 88). Hierbei handelt es sich im Hinblick auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere um Flächenerweiterungen zur Umsetzung neuer Marktkonzepte, die nicht nur bei der Firma ALDI, sondern auch bei anderen Lebensmitteidiscountern derzeit in vergleichbarer Weise angestrebt werden. Hierzu zählt insbesondere die Schaffung breiterer Gänge und niedrigerer Regale, so dass Märkte barrierefrei ausgestaltet werden können und eine bessere Erreichbarkeit der Waren auf der Fläche für die zusehends alternde Bevölkerung möglich wird. Ferner dient die Verkaufsflächenerweiterung der Umstellung auf ein mehr auf Frische orientiertes Sortiment, das derzeit von den Kunden verlangt wird. Mit einer solchen Verkaufsflächenerweiterung erfolgt also ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau und damit eine langfristige und nachhaltige Sicherung des Standortes als Nahversorgungsstandort für die umliegend wohnende Bevölkerung. Dieser Zielsetzung muss — insbesondere, wenn es hier um eine Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes gehen soll — die vorliegende Bebauungsplanung Rechnung tragen. Nur so kann langfristig der Nahversorgungsstandort gesichert und gleichzeitig ein Abwägungsfehler der Bebauungsplanung verhindert werden. Unsere Mandantin ist insofern gern bereit hinsichtlich einer Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.267 m ^{2} eine Verträglichkeitsanalyse auf eigene Kosten beizubringen, um insofern abzusichern, dass die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzte Verkaufsflächenerweiterung auch im Hinblick auf die Versorgungstrukturen bzw. die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche verträglich ist.		Wie in der Begründung bereits dargelegt, darf die marktgerechte Entwicklung der Nahversorgungslage die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente", „Fachhandel") zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt" auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die beiden weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Alt-Haldensleben, Am Gänseanger) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtigungsverbot für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort abgewogen. Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 800 m^2 festzulegen." Die städtebaulichen Erwägungen, die zu dieser mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 empfohlenen Obergrenze führen, werden in der Begründung ebenfalls ausführlich dargelegt. Mit der Begründung wird ebenfalls ausgeführt, dass die jüngste Modernisierung für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort Alt-Haldensleben zeigt, dass im Rahmen einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m^2 ein modern sowie kunden- und betreibergerecht ausgerichteter Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, so dass auch mit dieser Gesamtverkaufsfläche die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 angestrebte Nahversorgungsfunktion langfristig sichergestellt werden kann. Unabhängig davon verbiete sich eine Erweiterung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auch aufgrund der Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 (siehe nachfolgend unter Punkt 2).
	2. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m ^{2} auch deshalb nicht den aktuellen Gegebenheiten entspricht, weil der bestehende Betrieb bereits mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 905 m ^{2} betrieben wird. Die Festsetzung einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800 m ^{2} würde also nicht einmal den aktuellen Bestandsmarkt erfassen und würde damit erst recht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts widersprechen. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, die für den Standort im Bebauungsplan vorgesehene Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.267 m 2 bzw. ggf. 1.300	2. Teilbereich 11: Baugenehmigung mit höherer Gesamtverkaufsfläche	2. Wird nicht gefolgt; redaktionelle Klarstellung Mit bestandskräftiger Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) wurde seinerzeit ein Markt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche genehmigt. Die vom Stellungnahmegeber benannte Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht aus dem Jahr 2005 kam hierin bereits zur Anwendung. Eine neuere Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche, die einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche legitimieren würde, existiert dagegen nicht. Zudem wurde die bestandskräftige Baugenehmigung vom 19.02.2014 (AZ 2013-04310) unter Punkt 5 seinerzeit mit der Auflage erteilt, dass die Fest-

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	m 2 festzusetzen, um damit einen hinreichenden Entwicklungsspielraum für eine langfristige nachhaltige Sicherung des Nahversorgungsstandortes zu schaffen. Sollte in diesem Zusammenhang die Einholung eines Gutachtens gewünscht sein, steht unsere Mandantin hierfür jederzeit gern zur Verfügung.		setzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 „Magdeburger Straße / Am Burgwall" – 3. Änderung bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten sind. Hierfür hatte der Bauherr am 06.12.2013 die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 33 Absatz 1 BauGB (Planreife) anerkannt und deren Einhaltung auf eigenes Risiko erklärt. Dies umfasst auch die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 800 m². Insoweit entspricht die Festsetzung für den Teilbereich 11 bereits der aktuellen Rechtslage (Verkaufsflächendefinition sowie Baugenehmigung). Eine darüber hinausgehende Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche wird mit dem BPlan Nr. 65 ebenfalls nicht eingeräumt, um die Planungsgrundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 nicht zu konterkarieren. Der Bestandsbaukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 wird für das nördlich anschließende Grundstück eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen und mit zeichnerischer Festsetzung eine Grünfläche für die weiteren angrenzenden Flächen im Norden und Westen festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. Für eine Erweiterung der überbaubaren Grundstückflächen für eine Einzelhandelsnutzung samt Erschließungsanlagen müsste von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 für die angrenzenden Grundstücke abgesehen werden. Dies ist mit Blick auf die im Geltungsbereich des rechtskräftigen BPlanes Nr. 45 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gewünscht. Die vorstehenden Klarstellungen werden in der Begründung redaktionell ergänzt.
2.	**EDEKA-MIHA Schreiben vom 30.04.2020** Im Allgemeinen äußern wir zunächst unsere Bedenken bezüglich des durch die Stadt Haldensleben gewählten Verfahrensweges. Den Ansatz, einem aus verwaltungsrechtlicher Sicht unverbindlichem Einzelhandelskonzept über die Einbettung in einen all übergreifenden Bebauungsplan, eine verwaltungsrechtliche Verbindlichkeit gegenüber Dritten herzustellen, erachten wir für problematisch. Wir bezweifeln, dass in diesem Bauleitverfahren die geforderte tiefgründige Prüfung einzelner Interessenlagen und auch die Abwägung zwischen den vorhandenen Bedürfnissen und Ansprüchen nicht in dem notwendigen Maß berücksichtigt werden.	1. Allgemeine Bedenken (tiefgründige Prüfung von Einzellagen und Abwägung)	1. Wird nicht gefolgt. Der Stellungnahmegeber lässt offen, in welchen Punkten er seine allgemein formulierten Bedenken bestätigt sieht. Wie in der Begründung bereits dargelegt, erfolgt für die einzelnen Teilbereiche und deren einzelnen Festsetzungen eine intensive Auseinandersetzung mit der aktuellen Rechtslage nach bestandskräftiger Baugenehmigung(en) und rechtskräftigem Bebauungsplan (sofern im Teilbereich vorhanden) und den städtebaulichen Interessen der Einzelhandelssteuerung gegenüber den privaten Belangen der Eigentümer und Einzelhandelsbetriebe. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 erfolgte vorgeschaltet zum BPlan Nr. 65 eine intensive Auseinandersetzung mit dem Erfordernis, die zentralen Versor-

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
			gungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen zu erhalten, stärken und zu entwickeln, sowie mit den aktuellen und künftigen Erfordernissen marktgerechter Betriebskonzepte für die durch eine Steuerung betroffener Standorte. In diesem Zuge erfolgte eine Abwägung des städtebaulichen Steuerungserfordernisses gegenüber den privaten Belangen. Dies ist ebenfalls mit der Begründung bereits dokumentiert. In der Zusammenschau ist auch nach erneuter Prüfung kein Handlungserfordernis erkennbar.
	Im Konkreten sind alle Einzelhandelsstandorte der EDEKA Minden-Hannover und ihrer Partner durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 betroffen (vgl. 4.1-4.5 u. 5.9-BP Nr. 36).	2. Alle Edeka-Standorte von Festsetzungen betroffen	2. Wird zur Kenntnis genommen.
	Insbesondere unter 4.5 soll über die formulierten neuen Festsetzungen massiv in den Bestand eingegriffen werden. Dies steht im Widerspruch zur vorliegenden Baugenehmigung und zur vorhandenen IST-Situation des Immobilienbestandes.	3. Am Gänseanger: Widerspruch zu Baugenehmigung und Ist-Zustand	3. Wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen Nr. 3 für den Teilbereich 3 (Kapitel 4.5) berücksichtigen sowohl die bestandskräftigen Baugenehmigungen als auch den aktuellen Ist-Zustand. Mit den Festsetzungen wird der zulässige Umfang der Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmt. Ziel des Plangebers ist es, nicht in die ausgeübte Nutzung einzugreifen. Die festgesetzten Obergrenzen im Bebauungsplan Nr. 65 legen daher den Sortimentsumfang des heutigen Bestandes zugrunde. Dieser wurde in mehreren Bestandserhebungen und Standortbegehungen ermittelt und verifiziert. Ein Widerspruch zur Ist-Situation ist auch nach nochmaliger Prüfung nicht erkennbar. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen sind in ihrer eingeräumten Nutzbarkeit in den Sortimenten offen gehalten. Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit. So wäre sowohl eine über den heutigen Bestand hinausgehende Ausschöpfung durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ableitbar als auch eine geringere. Des Weiteren stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen.

Nr.	Stellungnahme	Thematische Zuordnung	Abwägung
	Wir behalten uns daher eine detaillierte Ausführung und Stellungnahme/Einwände im Rahmen der noch durchzuführenden Offenlegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 65 vor.		Mit den Steuerungszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 besteht ein Erfordernis den Rahmen für die Zulässigkeit zentrenrelevante und nahversorgungsrelevanter Sortimente einzugrenzen. Hierfür wird die vom Eigentümer aktuell gewählte Ausschöpfung zugrunde gelegt (Ist-Situation). Der Eigentümer kann nach aktueller Rechtsauffassung nicht davon ausgehen, dass der uneingeschränkte Erhalt der potenziellen Nutzbarkeit auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE). In der Zusammenschau besteht für die Baugenehmigungen kein Konflikt bezogen auf die Sortimente. Dies auch nicht für die Gesamtverkaufsfläche, da diese durch die textlichen Festsetzungen nicht reglementiert wird. Die Baugenehmigung entspricht der eines faktischen Einkaufszentrums, das mit den Festsetzung Nr. 3.1 übernommen wird. Auch die Trennung der Betriebsformate in großflächigen Lebensmittelmarkt und kleinflächige Shops wurde mit den Festsetzungen übernommen. Ein Widerspruch zu den bestandskräftigen Baugenehmigungen ist auch nach nochmaliger Prüfung nicht erkennbar.