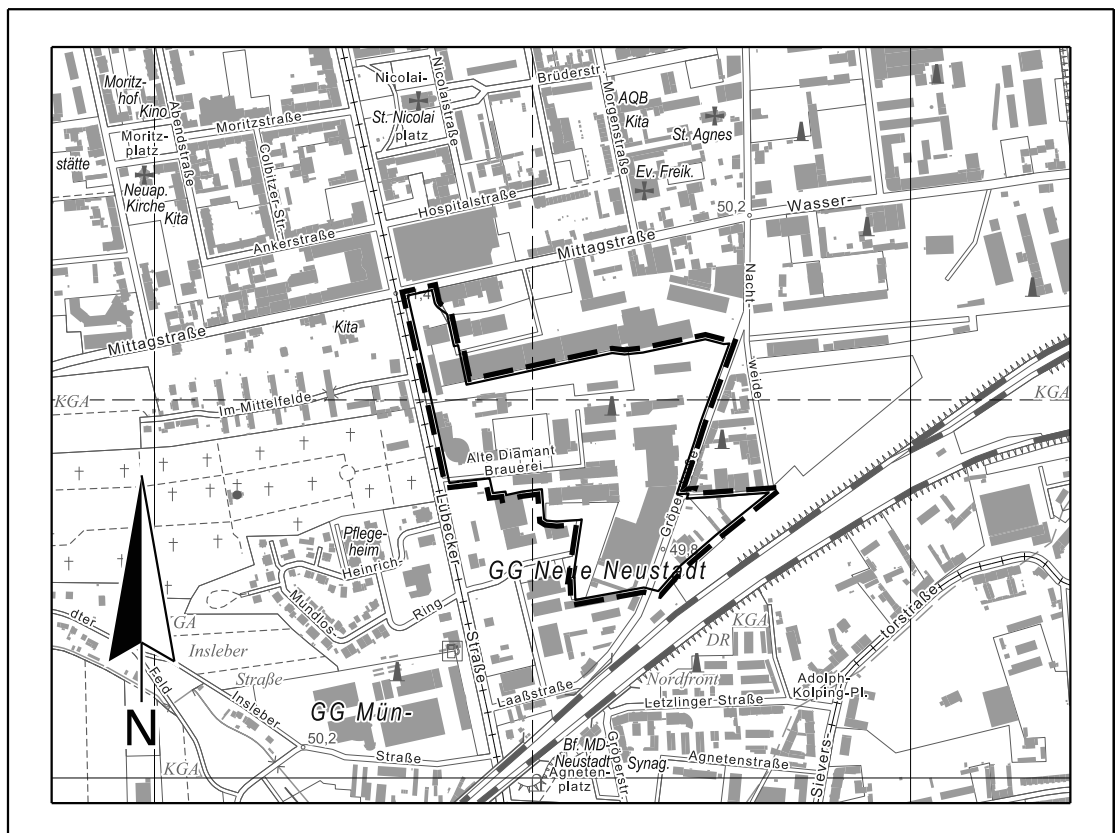


Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zum Bebauungsplan Nr. 134-8 ALTE DIAMANTBRAUEREI / LÜBECKER STRASSE

Stand: Juli 2020



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2020

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

- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0438/19, Sitzung des Stadtrates am 05.12.2019, Beschluss-Nr. 1027-031(VI)16

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

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs bzw. zuvor gingen 2 Stellungnahmen von Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet ein. Nachfolgende Belange sind berührt und werden wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellung- Nehmer	Anre- gung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
1 Maß der baulichen Nutzung	Bürger 2 Schreiben vom 04.03.2020	A1.1	Es wird Widerspruch eingelegt gegen die Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,6 im 1. B-Plan-Entwurf auf die nunmehr festgesetzte 0,4 im 2. Entwurf für das Baugebiet MU5. Es wurde bereits ein Bauantrag für 5 Bürovillen mit Penthaus-Wohnungen als Reihenanlage eingereicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf den betreffenden Flächen für welche der Bauantrag eingereicht wurden fanden ungenehmigte Abholzungen diverser, der Baumschutzsatzung unterliegender Bäume statt. Nach Bestandserfassung und-bewertung sind hierfür mehr als 30 Ersatzpflanzungen erforderlich. Um diese Ersatzbäume pflanzen zu können, sind Flächen von Bebauung freizuhalten. Die festgesetzte GRZ von 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 ergibt zumindest eine anteilige Möglichkeit der Ersatzpflanzung. Bei der mit dem genannten Bauantrag vorgelegten Planung für 5 Bürovillen wäre nicht ein Baum auf den betreffenden Grundstücksflächen pflanzbar.

<p>2 Grün</p>	<p>Bürger 1 Schreiben vom 29.08.2019</p>	<p>A2.1</p>	<p>Es wird angeregt, die Festsetzung zur Bepflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze nicht vorzunehmen. Hier wurde kürzlich eine neue Stellplatzanlage mit darunter befindlichen Versickerungsanlagen errichtet. Der Rückbau wäre sehr kostenintensiv. Alternativ wird auf dem Grundstück eine andere Fläche angeboten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Da die Anregung bereits in der Phase der Fertigstellung des 2. Entwurfs erfolgte, ist die Baumfestsetzung hier bereits nur noch sehr eingeschränkt Bestandteil des 2. Entwurfs. Dem Vorschlag des Eigentümers wurde bereits insofern mit dem 2. Entwurf gefolgt, dass nur noch ein Baum an der Gröperstraße Bestandteil des 2. Entwurfs wurde. Auch dieser Baum ist nun nicht mehr Planinhalt. Diese zwei Bäume wurden als Pflanzgebotsfestsetzung entlang der Südseite des Flurstücks 10404 festgesetzt.</p>
----------------------	--	-------------	---	--

Zum **3. Entwurf** erfolgte eine Beteiligung der von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstückseigentümer vom 23.06. bis zum 08.07.2020. Es gingen **keine Stellungnahmen** ein.

B

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 03.02.2020 über die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.03.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
Landesverwaltungsamt, obere Fischereibehörde
Landesverwaltungsamt, obere Denkmalschutzbehörde
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeirat
Integrationsbeauftragte

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 19.02.2020
50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 07.02.2020
GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Schreiben vom 10.02.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 03.02.2020
E.ON Avacon AG, Schreiben vom 07.02.2020
Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH, Schreiben vom 26.02.2020
Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 20.02.2020

Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 25.02.2020
 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 18.02.2020
 Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 12.02.2020

Zum **3. Entwurf** erfolgte eine Beteiligung der von der Entwurfsänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 23.06. bis zum 08.07.2020.

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 25.06.2020
 Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 08.07.2020
 Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 01.07.2020
 Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 03.07.2020

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen zum 2. und 3. Entwurf:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für die B-Plan-Änderung wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Industrie- und Handelskammer Magdeburg Schreiben vom 09.03.2020	B 1.1	Die teilweise Überplanung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 134-4 „Mittagsstraße Südseite“ als Urbanes Gebiet wird als nicht sinnvoll erachtet. Dies betrifft insbesondere die Überplanung des Gebäudekörpers, der die Flurstücke 10450 und 10451 umfasst. Im bestehenden Gebäude ist die Fa. Metallbau XXX ansässig, die sich im Rahmen der bisherigen Festlegungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes etabliert hat. Im Sinne einer Standortsicherung und -entwicklung sollte die Festlegung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten bleiben. Darüber hinaus dürfen in unmittelbarer Nachbar-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die genannten Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Der kleine Teil des genannten Gebäudes, der im Geltungsbereich liegt, gehört nicht zum Betriebsgelände des genannten Unternehmens. Dem Unternehmen ist die laufende Planung bekannt. Die B-Plan-Aufstellung führt nicht zu Einschränkungen des Unternehmens. Gleiches betrifft auch die genannten Unternehmen im südöstlich benachbarten Bereich. Es bestehen bereits außerhalb des B-Plan-Gebietes, aber direkt angrenzend, Wohnnutzun-

			<p>schaft des Geltungsbereiches ansässige Unternehmen (u.a. YYY Asphaltbau GmbH, ZZZ Hochbau GmbH) durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Eine Standortsicherung und -entwicklung ist zu gewährleisten.</p>	<p>gen, welche nur eingeschränkte weitere gewerbliche Nutzungen gestatten (südlich Laaßstraße, östliche Gröperstraße). Im aktuellen schalltechnischen Gutachten wurden alle genannten Betriebe hinsichtlich ihres genehmigten Betriebszustandes berücksichtigt und die Vereinbarkeit der Bestandssicherung mit der Planung bestätigt.</p>
2 Planungshoheit	<p>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 05.03.2020</p>	B 2.1.	<p>Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke einbezogen, die als Bahnflächen bisher dem Fachplanungsvorbehalt unterlagen. Wir gehen davon aus, dass die Voraussetzung für den Übergang in die kommunale Planungshoheit hier erfüllt ist und eine entsprechende Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgte bzw. die Überplanung nach Abstimmung mit dem zuständigen Eisenbahn-Bundesamt zulässig ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch Nachfragen ergab sich ein Missverständnis. Die erneute Beteiligung der Deutschen Bahn führte zum Ergebnis, dass seit dem 20.07.2017 ein Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes für die betreffende Fläche vorliegt.</p>
	<p>Deutsche Bahn AG Schreiben vom 08.07.2020</p>	B 2.2.	<p>Grundsätzliche Einwände gegen den vorgelegten 3. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits unter Beachtung nachfolgender Hinweise/Forderungen nicht. Das zum Bahngelände angrenzende Grundstück (hier: Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit der hier verkehrenden Personen und Fahrzeuge und hinsichtlich der Gefährdungen, die vom Bahnbetrieb ausgehen hinsichtlich Höhe, Verankerung und Dichte derart einzufrieden, dass Vandalismus und ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Insbesondere verweisen wir auf die notwendige Höhe von Ballfängen. Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführung der Einfriedung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern betrifft die Ausführungsplanung.</p>

			Grundsätzlich ist das unbefugte Nutzen/Betreten von Bahngelände/Bahnanlagen zwingend auszuschließen. Die Benutzung von Bahngrund als Zugang oder Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken kann nicht gestattet werden.	
3. Immissionschutz	Landesverwaltungsamt, obere Immissionschutzbehörde Schreiben vom 09.03.2020	B 3.1.	Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Wohn, Büro- und Arbeitsräume) im gesamten Plangebiet den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1 entsprechen. Außerdem wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft sowohl für die Urbanen Gebietsflächen als auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Die Beurteilung einer ausreichenden Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen obliegt für das konkrete Vorhaben der unteren Immissionsschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg. Ich verweise daher auf die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat zur Planung mit den getroffenen Festsetzungen keine Anregungen oder Hinweise gegeben.
	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig Schreiben vom 05.03.2020	B 3.2.	Grundsätzliche Einwände gegen den vorgelegten 2. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits unter Beachtung nachfolgender Hinweise nicht. Vorsorglich möchten wir auf die zum Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen hinweisen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des entsprechenden schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen zum passiven Schallschutz zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in den Urbanen Gebieten.

			Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	
	Deutsche Bahn AG Schreiben vom 08.07.2020	B 3.3.	Auf die zum Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen und die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z. B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z. B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich untersucht und Festsetzungen zum passiven Schallschutz, soweit notwendig, aufgenommen.
4 Naturschutz	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 17.02.2020	B 4.1.	Es wird angeregt, das Kapitel zu den Fledermäusen als streng geschützte Tierarten zu überarbeiten. Die Aussagen zu möglichen Winterquartieren erwecken den Eindruck, als wäre ein Vorkommen von Fledermäusen in den Gewölbekellern eher unwahrscheinlich („potenzielle Eignung kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden“). Brauereikeller sind wegen ihrer Frostfreiheit, der konstant niedrigen Temperaturen und der hohen Luftfeuchtigkeit geradezu prädestiniert als Winterquartiere für Fledermäuse. Die Beseitigung dieser Quartiere ist gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verboten. Demnach ist zu prüfen, ob die Gewölbekeller als Winterquartiere dienen. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Seite	Der Stellungnahme wird gefolgt. Grundsätzlich initiiert der B-Plan keine Eingriffe in mögliche Winterquartiere von Fledermäusen, da dies die Keller der Bestandsgebäude betrifft. Alle Gebäude befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerdem besteht Denkmalschutz. Eine Überprüfung der geeigneten Räumlichkeiten erfolgte dennoch durch Fachzoologen in den Jahren 2019 und 2020. Im Ergebnis wurden der Hinweis auf dem Planteil zum Artenschutz und der Umweltbericht auf Seite 16 ff. ergänzt. Die Auswertung auf Seite 30 im Umweltbericht ist in Anbetracht der o.g. Ergänzungen nicht zu ändern.

			30 des Umweltberichts ist daher für die Artengruppe der Fledermäuse nicht richtig.	
	Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 08.07.2020	B 4.2.	Es wird unter Beachtung des Vermeidungsgebotes gem. § 15 (1) Satz 1 BNatSchG angeregt, das Plangebiet an der Südostgrenze um ca. 20 m zu erweitern, um den geplanten Fuß- und Radweg auf die Trasse eines bereits vorhandenen Weges zu legen, der auch an den in der außerhalb des Plangebietes befindlichen Ausgleichsfläche bestehenden Weg anschließt. Die vorgelegte Planung würde zum Bau des Weges Baumfällungen und Gehölzrodungen auf einer Fläche von knapp 1.400 m ² erfordern. Es würde ein neuer Weg unmittelbar neben einem bereits vorhandenen Weg mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gebaut werden. Möglicherweise kann dies im Zuge des Planfeststellungsverfahrens „Ausbau Eisenbahnknoten MD PFA 70“ der Deutschen Bahn abgestimmt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Vorschlag zur Wegeführung auf dem bestehenden Pfad ist sachlich sinnvoll. Allerdings handelt es sich um bahngewidmete Grundstücksflächen, die derzeit Gegenstand bahneigener Planungen sind. Ein Antrag der Landeshauptstadt Magdeburg auf Entwidmung hätte keinen Erfolg. Dem Vorschlag auf Abstimmung im laufenden Planfeststellungsverfahren wird jedoch gefolgt. Sollte nach Abschluss der Baumaßnahmen der Deutschen Bahn die Möglichkeit für diese Wegeführung gegeben sein, sollte der Bau auf der jetzt im B-Plan festgesetzten Fläche entfallen. Bis zur Klärung dieser Möglichkeit soll jedoch die Sicherung der Wegeführung innerhalb des Plangebietes bestehen bleiben. Es obliegt der Landeshauptstadt Magdeburg, über den Realisierungszeitpunkt des Weges in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.
5 Verkehr	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG Schreiben vom 13.03.2020	B 5.1.	Bereich Gleisbau: Durch die Erschließung und Bebauung der im Bebauungsplan dargestellten Gebiete wird es an der Zu- und Ausfahrt „Alte Diamant Brauerei / Lübecker Str.“ und an der Zu- und Ausfahrt weiter südlich zu mehr Verkehrsaufkommen und somit zu mehr Überfahrten der Gleise im Kreuzungsbereich kommen. Dadurch erhöht sich der Verschleiß an den Gleisanlagen und der Instandhaltungsaufwand wird sich z.B. durch Schäden an den Eindeckplatten und durch beschädigten Fugenverguss zusätzlich erhöhen. Bereich Stromversorgung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mittelfristig ist ein Ausbau der Lübecker Straße bzw. die Erneuerung der Haltestellen geplant. In diesem Zuge können ggf. notwendige Anpassungen vorgenommen werden.

			<p>Bei der Gestaltung der neuen Ausfahrtssituation der Straße „Alte Diamant Brauerei“ muss in Bezug auf die Schleppkurven der Standort des vorhandenen Fahrleitungsmastes 009-042 hinsichtlich der erforderlichen Sicherheitsabstände überprüft werden. Sollte eine Umstationierung erforderlich sein, kann das Mastpaar (009-041 und 009-042) aus fahrleitungstechnischer Sicht maximal um 2m in Richtung Norden versetzt werden. Dazu sind im Vorfeld Auskünfte über in diesem Bereich verlegte Medien der Versorgungsträger sowie des Eigenbetriebes Stadtgärten und Friedhöfe, auf Realisierbarkeit einer Umstationierung einzuholen. Alle in diesem Zusammenhang stehenden Planungs- und Bauleistungen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>Die Straße Alte Diamantbrauerei muss komplett neu ausgebaut werden. Die dafür erforderlichen Planungen laufen und es werden in diesem Rahmen die notwendigen Abstimmungen vorgenommen.</p>
	<p>Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 10.03.2020</p>	<p>B 5.2.</p>	<p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die von der Lübecker Straße aus erreichbaren Teile des Plangebiets gut bis sehr gut durch den ÖPNV erschlossen sind, wohingegen es an der Gröperstraße an der Nordostecke des Plangebietes geringfügige Defizite gibt.</p> <p>Um eine nahverkehrsplankonforme Erschließung des Plangebietes unabhängig von dieser Prüfung zu erreichen, ist eine Wegeverbindung vom Wendehammer in der Mitte des Plangebietes nach Osten bzw. Nordosten bis zur Gröperstraße vorzusehen. Dies kann erreicht werden, indem das Wegerecht, welches vom Wendehammer aus nach Norden und anschließend nach Osten derzeit lediglich für Ver- und Entsorger vorgesehen ist, auch der Allgemeinheit eingeräumt wird. Damit soll bewirkt werden, dass auch die Nordostecke des Plangebietes von der Haltestelle Neustädter Friedhof mit einer Realweglänge in</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Diese Wegeverbindung lässt sich nicht für die Öffentlichkeit sichern. Die gesamte öffentliche Erschließung des Plangebietes stellt einen notwendigen und schwierigen Kompromiss dar zwischen dem Tatbestand vollständig in Privatbesitz und zu großen Teilen genutzter Grundstücksflächen und dem Erfordernis einer gesicherten öffentlichen Erschließung. Das gewünschte Wegerecht, z.Zt. nur Leitungsrecht, verläuft über einen gewerblichen Betrieb, welcher die Flächen für seine betriebseigenen Zwecke benötigt. Die Planung ei-</p>

		<p>der Größenordnung der laut Nahverkehrsplan maximal zulässigen 480 m erreicht werden kann.</p> <p>Auf Grund des angestrebten hohen Maßes an baulicher Nutzung ist mit einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs als Zielverkehr in das Plangebiet zu rechnen. Ein Linksabbiegen von der Lübecker Straße in die Straße Alte Diamantbrauerei ist nicht zulässig ist, da dieses zu erheblichen Behinderungen der Straßenbahn führen würde.</p> <p>Aus diesem Grund kann der genannte Zielverkehr nur über die derzeit private Straße (Flurstück 10332) fließen. Im derzeitigen Ausbauzustand befindet sich die hierfür vorgesehene Linksabbiegerspur auf dem stadteinwärtigen Gleis der Straßenbahn. Da der Linksabbieger den Knoten nicht räumen kann, wenn sich eine stadtauswärts fahrende Straßenbahn oder sonstiger Verkehr nähert, wird er die stadteinwärts fahrende Straßenbahn behindern. Laut Nahverkehrsplan sind mindestens 18 Straßenbahnfahrten pro Stunde und Richtung auf der Lübecker Straße vorgesehen, sodass es häufig zu dieser Situation kommen wird. Insofern kann der letzte Satz in Abschnitt 9.2 der Begründung, wonach negative Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten sind, im gegebenen Tenor nicht beibehalten werden. Zur genaueren Abschätzung dieser Auswirkungen ist eine Simulation des Verkehrsflusses an diesem Knoten zu empfehlen.</p>	<p>nes öffentlich nutzbaren Weges würde außerdem Kosten für die Landeshauptstadt Magdeburg verursachen. Der jetzt planerisch gesicherte Weg bedeutet eine Mehrlänge von 150 m, das erscheint unter Abwägung eines möglichen schwerwiegenden Eingriffs in eine bestehende gewerbliche Nutzung gegenüber dem Zeit- bzw. Wegegewinn angemessen.</p> <p>Ein Linksabbiegen ist hier nicht beabsichtigt.</p> <p>Die genannten Untersuchungen betreffen die Planrealisierung. Für die Erschließung des Plangebietes wurden umfangreiche Untersuchungen von Varianten vorgenommen, welche zu dem jetzt dem Entwurf zugrunde liegenden Erschließungskonzept aus privaten und öffentlichen Straßen führte. Eine realisierbare Alternative, welche keine Auswirkungen auf den bestehenden öffentlichen Verkehrsraum hätte, konnte im Zusammenwirken aller Beteiligten nicht gefunden werden. Auch jetzt erfolgt ein Linkseinbiegen in die Privatstraße. Die möglicherweise erforderlichen Anpassungen im Bestand des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum der Lübecker Straße müssen im Rahmen der weiteren Realisierungsplanung geprüft und ggf. später erforderliche Umbaumaßnahmen umgesetzt werden.</p>
--	--	---	--

			<p>Da der überwiegende Teil des Kfz-Zielverkehrs somit von Süden über das Flurstück 10332 in das Plangebiet fließen wird, empfehlen wir zudem, die innere Erschließung zu überprüfen. Auf diese Weise könnte der westliche Teil der Straße Alte Diamantbrauerei vorwiegend dem Fußverkehr zwischen der Haltestelle Neustädter Friedhof und den östlichen Teilen des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung insbesondere des westlichen Teils des Plangebietes empfehlen wir darüber hinaus, in diesem Bereich überwiegend Nutzungen anzusiedeln, welche eher von Kunden ohne Auto frequentiert werden können. Insgesamt liegen an diesem Standort gute Voraussetzungen vor, um ein autoarmes Quartier zu entwickeln. Dies entspräche Ziel 3.4 des Verkehrsentwicklungsplans 2030plus (Beschluss-Nr. 207- 007(VI)14). Zudem würde dies zu einer Reduzierung des Kfz-Zielverkehrs und somit zu einer geringeren Häufigkeit der o. g. Behinderung der Straßenbahn durch die entsprechenden Linksabbieger führen.</p>	<p>Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine Neuerschließung und -bebauung, sondern um die Überplanung eines überwiegend bebauten Stadtbereichs. Insbesondere der hier zur Prüfung einer Planung eines autoarmen Quartiers genannte Bereich ist von Bestandsbebauung und -nutzung geprägt, so dass eine solche Anregung nicht umsetzbar ist.</p>
	<p>Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 01.07.2020</p>	<p>B 5.3</p>	<p>Der erste Baum der geplanten Baumreihe an der östlichen Gröperstraße ist außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Fuß/Radweg“ festzusetzen.</p> <p>Für den zum Erhalt festgesetzten Baum auf dem Flurstück 12409 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Fuß/Radweg“ ist sicherzustellen, dass eine Entwässerungseinrichtung hergestellt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Baum im Pflanzgebotstreifen wurde nach Norden verschoben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung der Stellungnahme kann erst zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung erfolgen. Da eine geplante öffentliche Grünfläche angrenzt, erscheint die Umsetzung von Baumerhalt, Wegeführung und Entwässerung aber grundsätzlich lösbar.</p>

6 Ver- und Entsorgung	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 14.02.2020	B 6.1.	Hinweis auf Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger zu ermöglichen. Die Telekom beabsichtigt bei Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH –Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> Die Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen. Parallel zur weiteren B-Plan-Aufstellung befindet sich bereits die Erschließungsplanung in Arbeit, hier erfolgen alle notwendigen Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern.
	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg Schreiben vom 28.04.2020	B 6.2.	Gasversorgung: Das Gebiet ist nur teilerschlossen, in der Gröperstraße, Lübecker Straße und der Straße Alte Diamantbrauerei liegen Versorgungsleitungen. Wasserversorgung: Es wird darauf verwiesen, dass bei Neuverlegungen ggf. diffusionsdichte Rohrmaterialien verwendet werden müssen. Info-Anlagen: Ein strategischer Ausbau ist derzeit nicht geplant. Niederschlagswasser: Es werden Hinweise zu Diskrepanzen gegeben zwischen der realen Versickerung des Niederschlagswassers und der Aussage der Begründung bzw. des Umweltberichts, dass im südlichen Plangebiet keine Versickerung möglich ist. Der Anschluss von Privatkunden an die öffentliche Straßenentwässerung ist nicht zulässig.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> Die Angaben zu Leitungsbestand und Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> Die Aussagen in der Begründung stützen sich auf aktuelle Baugrundgutachten, die für das Gesamtareal sehr differenzierte Baugrund- und Versickerungsverhältnisse belegen. Zudem ist die Genehmigungsfähigkeit einer Versickerung auch von der Altlastensituation abhängig.

			In den Privatstraßen müssen auch Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal und Versickerungsanlagen privat bleiben.	Unabhängig vom Versickerungsgebot, nachdem das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den privaten Flächen zu versickern ist, wird auf die geltende Entwässerungssatzung der LH MD verwiesen, die bei Nachweis der nicht möglichen Versickerung das Recht auf eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ausdrücklich zulässt. Das ist im Rahmen der jeweils konkreten Baumaßnahmen und der dazugehörigen wasserrechtlichen Genehmigung nachzuweisen und festzulegen. Die aktuell bestehende ungeordnete Versickerung führt zudem teils zu Schäden an der denkmalgeschützten Bausubstanz und führt zur Vernässung der bestehenden Kellergewölbe. Die Hinweise zu den Entsorgungsanlagen betreffen die Planrealisierung.
7 Baugrund, Boden Altlasten	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 02.03.2020	B 7.1.	Bergbauliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Geologie: Die Erkenntnisse aus den getätigten Baugrunduntersuchungen sollten bauwerkskonkret umgesetzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Erkenntnisse der Baugrunduntersuchungen betrifft die Planrealisierung. In der Begründung sind die entsprechenden Informationen für Bauherren enthalten.
	Untere Bodenschutzbehörde Schreiben vom 24.02.2020	B 7.2.	Im Planteil A fehlen die Grundwassermessstellen 421-Br3 und 421d-B1. Die Bezeichnung der Grundwassermessstellen 421e-GWMS4 (ehem. GWMS4), 421e-GWMS5 (ehem. GWMS5) und 421e-GWMS6 (ehem. GWMS6) sind zu ändern. Altlastensituation: Ein Handlungsbedarf im Hinblick auf Sanierungserfordernisse ergibt sich derzeit nicht, da der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundwassermessstellen wurden neu bezeichnet und ergänzt. Die Hinweise wurden in den Planteil B übernommen und in der Begründung ergänzt.

		<p>Oberboden weitgehend versiegelt ist und somit keine Gefahr des Schadstoffaustrages durch Oberflächen und Sickerwasser besteht Im Falle der Durchführung von Baumaßnahmen auf den o.g. Flächen i V. m Entsigelung und sensiblerer Nachnutzung (z.B. Wohnbebauung, Spielplätze, Kindereinrichtungen) ist jedoch eine Neubewertung der Gefahrenlage erforderlich. Im Ergebnis können weiterführende Maßnahmen (Bodenuntersuchungen), insbesondere im Bereich der ehemaligen Diamantbrauerei erforderlich werden.</p> <p>Bodenbelastungen: Auf Grund der gewerblich-industriellen Vornutzung der Flächen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Boden bisher nicht bekannte Bodenbelastungen aufgefunden werden Bei Tiefbauarbeiten auf dem Gelände ist kontaminierter Bodenaushub, der einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf, nicht auszuschließen. Auf die Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen, insbesondere die Beachtung der DGUV Regel 101-004 bzw. TRGS 519 sowie entsprechender Vorgaben des Abfallrechtes wird verwiesen. Für den Umgang mit im Zuge von Baumaßnahmen ausgehobenem Bodenmaterial ist die untere Abfallbehörde hinzuzuziehen.</p> <p>Grundwasserbelastungen: Wegen der dargestellten Schadbelastung des Bodens und der komplexen Schadstoffverfrachtungssituation im GW im Bereich und Umfeld der angefragten Fläche, und wegen der damit einhergehenden Unwägbarkeiten, ist für den Fall von Eingriffen in den Untergrund, bei denen eine Grundwasserhaltung erforderlich ist. das GW im</p>	<p>Im Planteil B ist bereits ein Hinweis enthalten.</p> <p>Der Hinweistext im Planteil B wurde ergänzt. Die Begründung wurde insbesondere im Hinblick auf den Belang Niederschlagswasserentsorgung ergänzt. Bisher wurde seitens des Abwasserbetriebes eine Versickerung von Niederschlagswasser gefordert, dies muss im Zuge der bereits laufenden Erschließungsplanung</p>
--	--	---	--

			<p>Vorfeld auf den Parameter LHKW-Konzentration zu untersuchen und durch die zuständigen Behörden zu prüfen, ob weiterer Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Für Baumaßnahmen vor allem im Norden der angefragten Fläche, bei denen oberflächenversiegelte Bereiche aufgebrochen werden, ist mit Auflagen zu rechnen, die das Eindringen von Wasser, insbesondere von Niederschlägen, in den Untergrund, und damit eine Schadstoffmobilisierung, unterbinden. Da in diesem Bereich eine Grundwasserbelastung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vorliegt, wurden Grundwassermessstellen angelegt (GWMS 421- 12/v-n; 421-Br3. 421d-B1, 421e-GWMS 4 421e-GWMS 5. und 421e-GWMS 6), die in jedem Fall zu schützen, zu erhalten und zugänglich zu halten sind Diese GWMS sowie der Brunnen 421d-B1 und 421d-B1 sind im Planteil A des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die Pegel sind als Überwachungseinrichtung im Sinne des § 4 Abs. 1 BodSchAG LSA für weitere Untersuchungen im Rahmen des Grundwasser-Monitorings erforderlich. Soweit eine Verlegung der GWMS notwendig werden sollte, ist das im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Werden die Grundwassermessstellen im Rahmen von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind diese durch den Bauherrn zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen.</p>	<p>mit den Beteiligten erneut geprüft und abgestimmt werden.</p>
8 Denkmal	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Schreiben vom 18.02.2020	B 8.1.	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Planenteil B ist bereits der Hinweis zu den archäologischen Belangen enthalten.</p>

			<p>hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA] Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).</p>	
	<p>Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 04.03.2020</p>	<p>B 8.2.</p>	<p>Südlich entlang der neu geplanten Erschließungsstraße Alte Diamantbrauerei im westlichen Bereich des rot umrandeten Bereiches des Denkmals „ehemaligen Diamantbrauerei“ befindet sich unter der aufgehenden Bausubstanz ein gewölbter Lagerkeller; dieser ist mit einem gelb hinterlegten Symbol „D“ in der zeichnerischen Darstellung entsprechend zu kennzeichnen.</p> <p>Entsprechend der aktuellen Denkmalausweisung handelt es sich bei dem Gesamtareal der ehemaligen Diamantbrauerei um ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Der letzte Satz im ersten Absatz unter 9.4 ist entsprechend zu ändern. Die gekennzeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen befinden sich teilweise im Bereich der historischen Lagerkeller und Gewölbeanlagen. Die geplanten Maßnahmen stellen einen Eingriff gemäß § 10 Abs. 2 DenkmSchG LSA dar. Sie unterliegen denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nachrichtliche Übernahme wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Planrealisierung zu beachten. In der Begründung wurden die Korrekturen vorgenommen.</p>

			<p>Der Erhalt des Denkmalbestandes wird durch die Anordnung öffentlicher und privater Straßenverkehrsflächen sowie der Anordnung von Bäumen und Grünflächen beeinflusst. Zur Durchsetzung eines denkmalpflegerisch erforderlichen Gesamtkonzeptes beansprucht das Baudenkmal „ehemalige Diamantbrauerei“ ein bestimmtes homogenes Erscheinungsbild im Zusammenspiel zwischen den historischen Gebäuden und Freiflächen, ohne dessen Erhalt die historische Botschaft des Baudenkmals nicht oder nicht vollständig ablesbar ist. Diese Maßnahmen unterliegen denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt und erfordern für den gesamten Bereich eine entsprechende Freiraumplanung mit Rückgriffen auf bauzeitliche Gestaltungselemente.</p>	<p>Die Hinweise sind bei der Planrealisierung zu beachten.</p>
9 Übergeordnete Planungen	<p>Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 20.02.2020</p>	B 9.1.	<p>Die Entwicklung des Plangebietes entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 ist das Gebiet als Fläche mit städtebaulichem Neuordnungsbedarf dargestellt. Dabei stellt die Entwicklung eines neuen Wohn- und Gewerbequartiers in der ehemaligen Diamantbrauerei laut ISEK eine Chance für Entwicklung des Stadtteils Neue Neustadt dar. Die Beteiligung der obersten Landesentwicklungsbehörde ist erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.</p>
	<p>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Schreiben vom 26.02.2020</p>	B 9.2.	<p>Der Bebauungsplan ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die im 2. Entwurf vorgenommene Geltungsbereichserweiterung und Festsetzung von Urbanen statt Mischgebieten hat auf die raumordnerische Beurteilung keinen Einfluss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Die Planbegründung stellt auf den Seiten 12, 13 und 14 noch auf das Mit Inkrafttreten des LEntwG LSA außer Kraft getretene Landesplanungsgesetz (LPIG). Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft ist in Bezug auf die Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.	Die Begründung wurde angepasst. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde nachträglich beteiligt.
	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 10.03.2020	B 9.3	Im Abschnitt 3.3 der Begründung fehlt ein Hinweis auf den am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (SR-Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) und dessen Vorgaben für das Plangebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt.
	Regionale Planungsgemeinschaft Schreiben vom 23.04.2020	B 9.4	Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.
10 Nachrichtliche Übernahmen	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schreiben vom 03.02.2020	B 10.1	Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich gesetzlich geschützte Lagefestpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, §5). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieser Festpunkte durch konkrete Maßnahmen sind dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53, E-Mail: nachweis.ffpOtsachsen-anhalt.de rechtzeitig zu melden. Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken, auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Lagefestpunkte befinden sich gemäß der mitgesandten Übersichtskarte außerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb der privaten Baugrundstücke im öffentlichen Verkehrsraum. Auf eine Darstellung kann damit verzichtet werden.

			durch das beiliegende Merkblatt über das Vorhandensein der Festpunkte zu informieren.	
--	--	--	---	--