Landeshauptstadt Magdeburg

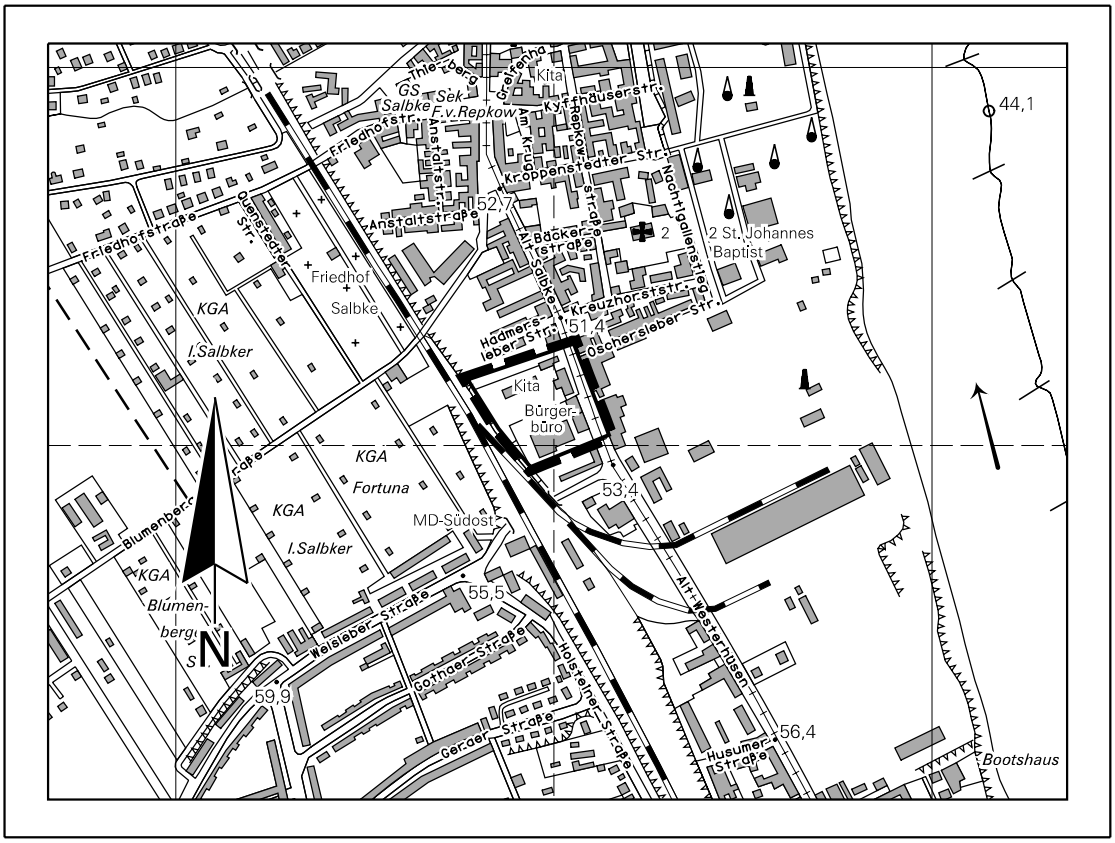
DS0286/08_Anlage_1 Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen zur

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 483-3.1

NAHVERSORGUNGSZENTRUM ALT SALBKE

Stand: Juni 2008



50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 05/2007

Planverfasser:

Stadt & Raum Büro für Planungsstrategie

Heinz Karl Prottengeier, Dipl. Ing. Architekt AIV

Hegelstraße 33

39 104 Magdeburg

Teil 1: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

a) Behörden und Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
09	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt PF 156, 06035 Halle
19	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH.- AGM – Am Alten Theater 1, 39104 Magdeburg
30	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH. Otto- v.- Guericke Str. 25, 39104 Magdeburg
37	Untere Denkmalschutzbehörde Magdeburg An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg
38	Untere Bauaufsichtsbehörde Magdeburg An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg
39	Untere Straßenverkehrsbehörde Magdeburg An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg
40	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn Außenstelle Magdeburg Kaiser Otto Ring 16, 39106 Magdeburg

b) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine zustimmende Stellungnahme teils mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben haben

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
01	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Raumordnung und regionale Entwicklung, 06114 Halle	08.04.08	Siehe unter lfd. Nr. 02		
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; Referat 309 (als Verteiler für Sammelstellungnahme) Willy Lohmann Str. 7, 06114 Halle	08.04.08	**Ref. 309 Obere Landesplanungsbehörde**: Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung gemäß LEP LSA vereinbar und entspricht ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der LH Magdeburg	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
			Ref. 307 Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Groß- und Schwerverkehr: Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
			Ref. 401 Obere Abfallbehörde: Belange der Abfallwirtschaftsplanung sind nicht berührt. Hinweise auf die Eingruppierung, nachweisliche Verwertung und Entsorgung des im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Bauschutts und Bodenaushubs	Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt	Kein Beschluss erforderlich

			Ref. 402 Obere Immissionsschutzbehörde: Keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeits-bereich erfassten immissionsschutzrechtlichen Belange. Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung befinden sich keine Anlagen, für die das Landesverwaltungsamt die zuständige Überwachungsbehörde ist. In diesem Zusammenhang Verweis auf das Umweltamt der LH Magdeburg. Die als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sich ergebenden Maßnahmen sind verbindlich in den Plan und die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass Störungen durch die gewerbliche Nutzung vermieden werden	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Umweltamt wurde sowohl im Vorfeld des B-Plan-Verfahrens als auch im Verfahren selbst als Fachamt beteiligt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden danach keine Einwände oder Auflagen im Hinblick auf den B-Plan Entwurf geltend gemacht, zumal die Immissions-schutzprognose des Ingenieurbüros Dr. Zöllner zu dem Ergebnis kommt, dass mit der Umsetzung des geplanten Bauvor-habens keine erheblichen bzw. schädlichen Belästigungen im Sinne von TA-Lärm zu erwarten sind. Der vorliegende B-Plan-Entwurf bzw. die Erschließungsplanung tragen der weitgehenden Minderung von Lärm-immissionen bereits Rechnung, weitere Nachweise sind vom Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens zu erbringen	Kein Beschluss erforderlich
			Ref. 404 Obere Behörde für Wasserwirtschaft:. Zuständige Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
			Ref. 405 Obere Behörde für Abwasser: Zuständige Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
			Ref 407 Obere Naturschutzbehörde: Hinweis, dass hinsichtlich der geplanten Umsetzung des Wildbienenvorkommens eine artenschutzrechtliche Befreiung notwendig ist. Ansonsten keine weiteren Belange berührt	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt	Kein Beschluss erforderlich

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
03	Regionale Planungs-gemeinschaft Magdeburg, Halberstädter Str. 39 a, 39112 Magdeburg	01.04.08	Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
04	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Richard- Wagner-Str. 9, 06114 Halle	17.03.08	Keine Bedenken sowohl aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege als auch der Bau- und Kunstdenkmalpflege Hinweis auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht durch die bauausführenden Betriebe im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfah-rens bzw. der Bauausführung beachtet	Kein Beschluss erforderlich

06	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH. Nauendorfer Str. 46, 04860 Torgau	12.03.08.	Keine Einwände. Belange sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
07	Vattenfall Europe Transmission GmbH. Abt. T-AR, PF 04 02 80, 10061 Berlin	12.03.08	Belange sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
08	VNG-Verbundnetz Gas AG. GDMcon mbH. Maximilianallee 4, 04129 Leipzig	25.3.08	Keine Einwände gegen das Vorhaben. Bei einer Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw.einer Erweiterung der Planung ist GDMcon am weiteren Verfahren zu beteiligen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
09	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt PF 156, 06035 Halle	02.04.08	Belange sind nicht betroffen. Ingenieurgeologische und hydrogeologische Belange stehen nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
14	Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg, BBN 23/2.5 PF 2100, 39096 Magdeburg	17.03.08	Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
16	E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen, Taubenstr. 7, 38106 Braunschweig	12.03.08	Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
	Bereich Übertragungssysteme	17.03.06	Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
17	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstr. 140 39114 Magdeburg	02.04.08	Keine Einwände. Belange sind nicht betroffen	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
18	Städtische Werke Magdeburg GmbH, Am Alten Theater 1, 39104 Magdeburg	10.04.08	**Gasversorgung**: Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
			Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Leitung in der Strasse Alt- Salbke möglich. Auch die Löschwasserversorgung ist gesichert.	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
			Elektroversorgung: Hinweis darauf, dass der Standort der Trafostation im Plan zu fixieren ist. Die Kabeltrasse zwischen Gehweg und Trafo ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers zu sichern. Weitere Hinweise zur Gestaltung des Trafostandortes und zur Verkabelung.	Wird im Planblatt als Festsetzung berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich

			Wärmeversorgungs- und Infoanlagen: Keine Einwände **Abwasserentsorgung:** Hinweis: Die Regenwasserableitung ist einzuschränken, um hydraulische Reserven zu erhalten. Weitere Hinweise zur Entwässerungstechnik im Trennsystem. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades der Flächen sollte angestrebt werden. Die Entwässerungsgenehmigung ist gesondert zu beantragen	Wird zur Kenntnis genommen Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließung bzw. Bauausführung beachtet. Die Versickerungsfähigkeit der Stellplatzflächen wird durch eine teilweise geänderte Anordnung der Baumstandorte erhöht	Kein Beschluss erforderlich Kein Beschluss erforderlich
20	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto von Guericke Str. 15, 39104 Magdeburg	09.04.08	Keine Bedenken oder Anregungen zur Planung. Als Hinweis wird empfohlen, in der Planzeichnung die Flurstücksgrenzen deutlicher hervorzuheben. Ein weiterer Hinweis darauf, dass im Planblatt ein Vermerk zur Katengrundlage nachzutragen ist. Für den verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte ist eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung zu beantragen	Die Hinweise werden beachtet und in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt. Gem. § 13 (5) VermKatG LSA ist eine Vervielfältigungserlaubnis nicht erforderlich, wenn die Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke verwendet werden. Bei Bauleitplanverfahren ist dieses der Fall	Kein Beschluss erforderlich.
23	Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Alter Markt 8 39104 Magdeburg	09.04.08	Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
24	Handwerkskammer Magdeburg Humboldtstr. 16 39112 Magdeburg	09.04.08	Keine Einwände. Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
25	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt Dezernat 55, Gewerbeaufsicht Mitte Saalestr. 32 39126 Magdeburg	10.04.08	Keine Anregungen oder Einwände	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
26	Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt Niederlassung Mitte Tessenowstr. 1 39114 Magdeburg	26.03.08	Belange sind nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich
27	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord Gefahrenabwehrbehörde Sternstr. 12, 39104 Magdeburg	27.03.08	Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln notwendig. Ein entsprechender Antrag ist mindestens sechs Wochen vor Baubeginn zu stellen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und vor Bauausführung berücksichtigt	Kein Beschluss erforderlich
31	Flughafen Magdeburg GmbH. Ottersleber Chaussee 91 39120 Magdeburg	10.4.08	Keine Einwände gegen das Bauvorhaben	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich

34	Städt. Abfallwirtschaftsbetrieb, Sternstr. 13 39104 Magdeburg	10.03.08	Ein Abfallbehälterstandplatz ist gemeinsam mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb festzulegen und im B-Plan zu fixieren	Wird im Planblatt als Festsetzung berücksichtigt	Kein Beschluss erforderlich
35	Landeshauptstadt Magdeburg Eigenbetrieb Stadtgarten u. Friedhöfe Große Diesdorfer Str. 160 39110 Magdeburg	31.03.08	Belange sind nicht betroffen. Hinweis, dass einer der zu erhaltenden Bäume (Kirsche) in Planblatt und Beiplan an unterschiedlichen Standorten eingezeichnet ist	Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen	Kein Beschluss erforderlich
36	Untere Naturschutzbehörde Julius Bremer Str. 10 39104 Magdeburg	13.03.08	Keine Hinweise oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen	Kein Beschluss erforderlich

Teil 2: Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. sonstige Anregungen zum Entwurf

Am 15. August 2007 wurde im Bürgerbüro Alt Salbke 50 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 des BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Anwesend waren 15 Bürger sowie als Ansprechpartner die Projekttektbeteiligten und Mitarbeiter des Stadtplanungs- und Umweltamtes der Landeshauptstadt Magdeburg.
Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgebracht.

Die Fragen der Bürger bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Umgang mit den Mietern des abzubrechenden Hauses Alt Salbke 49.
  Auf diese wird persönlich zugegangen. Sie werden keine Verschlechterung erfahren.

- Betreiber der Ergänzungsmärkte.
  Deren Akquisition ist noch nicht abgeschlossen. Wünsche hierzu können noch entgegen genommen werden.

- Breite der Zufahrt zum Markt und deren Markierung.
  Gemäß Verkehrsgutachten ist nur eine Zufahrt von ca. 10m Breite vorgesehen. Eine Markierung wird erfolgen (im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde die zentrale Ein-/Ausfahrt auf 9m Breite festgelegt).

- Baubeginn des neuen Marktes.
  Vorgesehen ist Frühjahr 2008.

- Umgang mit dem Baumbestand.
  Einschnitte in den Baumbestand sind nicht zu vermeiden, wenn das Projekt durchgeführt werden soll. Ersatzpflanzungen werden aber in Abstimmung mit der Stadt erfolgen

Das allgemeine Stimmungsbild lässt sich dahingehend zusammenfassen, dass sich die Bürger eindeutig für den Markt aussprachen unter Inkaufnahme des Wegfalls des Großteils der vorhandenen Vegetation, obschon mit dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans die Forderung nach dem weitgehenden Erhalt des Großbaumbestandes verbunden war.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 14.03.08 bis 17.04.08 nahm ein Bürger mit Datum vom 16.04.08 schriftlich Stellung zu dem Entwurf des Bebauungsplanes.
Im Wesentlichen wurde auf die folgenden Aspekte abgestellt:

Hinweise und Anregungen	Abwägung	Beschlussvorschlag
Die Notwendigkeit für zeitgemäßen Einzelhandel wird als nicht nachvollziehbar angesehen, eher wird eine Verschlechterung der Situation ansässiger Einzelhändler gesehen, verbunden mit einem Arbeitsplatzabbau. Das Kita-Gebäude befinde sich in keinem schlechten baulichen Zustand, andere Kitas im Stadtteil seien chronisch überbelegt	Der Kita-Standort ist seit längerem aufgegeben und eine Nachnutzung der Fläche in einer der Bevölkerung zugute kommenden Weise trägt zu einer Stärkung des Stadtteiles bei. Die Erweiterung des Marktes verhindert die völlige Aufgabe dieses Einzelhandelsstandortes, der explizit im Märktekonzept der Stadt ausgewiesen ist. Die noch in Salbke und Westerhüsen ansässigen (kleineren) Märkte könnten den Wegfall dieses Standortes nicht kompensieren, das zeigt nicht zuletzt auch die Resonanz aus der Bevölkerung. Eine Verschlechterung für den sonstigen Einzelhandel vor Ort ist nicht anzunehmen, zumal es sich ja hier auch um keine völlige Neuansiedlung handelt	Kein Beschluss erfordlich
Die weitgehende Entfernung des Baumbestandes und die vorgesehene stärkere Versiegelung der Fläche (auch im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers) werden kritisch gesehen	Im Ergebnis einer Bestandserfassung wurde festgestellt, dass ein Teil der Bäume vorgeschädigt war und ohnehin nicht auf Dauer hätte erhalten werden können. Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes wurde aber letztlich auch von den politischen Gremien gewürdigt, so dass in der Abwägung dem Wegfall des Baumbestandes (mit Ausnahme von sechs Bäumen) nicht zuletzt auch deshalb zugestimmt werden konnte, weil sowohl im Plangebiet selbst als auch außerhalb davon Neuanpflanzungen bzw. Ersatz von Bäumen erfolgen werden. Die stärkere Versiegelung der Fläche wird auf diese Weise relativiert. Die Erschließungsplanung letzten Standes sieht zudem die (weitgehende) Versickerung des Niederschlagswassers vor	
Hinweise auf die zukünftige Verkehrsorganisation fehlen; die Straßenbahnhaltestelle könne nach Bestätigung des B-Planes nicht behindertengerecht ausgebaut werden.	Ausführungen zur Verkehrserschließung sind unter Punkt 9 der Begründung zum B-Plan enthalten. Von Seiten der MVB werden die Bedenken hinsichtlich der Haltestelle nicht erhoben	
Hinweis auf die erhöhten Schallimmissionen durch den neuen Markt	Zum Lärmschutz erfolgen Erläuterungen unter Punkt 12 der Begründung. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Zöllner, die über das beauftragte Planungsbüro Stadt & Raum eingesehen werden kann, kommt zu dem Ergebnis, dass das benachbarte Wohnumfeld durch die Erweiterung des Marktes unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen nicht in unzulässiger Weise mit Lärm belastet wird	
Das Bebauungsplanverfahren wird als überflüssig angesehen, da während der Auslegung des Entwurfes schon wesentliche Maßnahmen der Umsetzung (Baumfällungen) erfolgten	Der Bebauungsplan ist eine notwendige und unverzichtbare rechtliche Grundlage, um Baurecht für den neuen Markt herzustellen. Für die im Vorfeld erfolgten Baumfällungen wurden entsprechende Fällgenehmigungen erteilt.	

Teil 3: Beteiligung der Beauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg

a) Beauftragte, die beteiligt wurden und keine Stellungnahme abgegeben haben

Lfd. Nr.	Beauftragter
01	Amt 16 Gleichstellungsbeauftragte Frau Beier, Alter Markt, Haus III
02	Kinderbeauftragte Frau Thäger Altes Rathaus Raum 051
04	Seniorenbeauftragter Herr Schabanowski, Alter Markt 6, Haus II
05	Ausländerbeauftragter Herr Coulibaly, Alter Markt 6 Haus II

b) Beauftragte die eine zustimmende Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben haben

Lfd. Nr.	Beauftragter	Stellung-nahme vom	Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
3	Behindertenbeauftragter Herr Pischner Alter Markt 6, Haus II	18.03.08	Hinweis, dass die gemäß Planentwurf vorgesehenen drei Behinderten-Stellplätze in DIN-gerechter Größe von 5 x 3,5 m angelegt werden sollen. Um Barrierefreiheit zu gewährleisten, sollte im Markt auf Drehkreuze verzichtet werden und die Gänge sollten mind. 1,20m Breite aufweisen, Wendeflächen eine Größe von mind. 1,50m x 1,50m. Die Kassendurchgänge dürfen eine lichte Weite von mind. 0,90m nicht unterschreiten	Die geforderten Abmessungen der Behindertenstellplätze sind bereits im Planentwurf berücksichtigt. Die Hinweise zur Barrierefreiheit betreffen die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.	Kein Beschluss erforderlich