



Landeshauptstadt Magdeburg

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt Magdeburg



Flächennutzungsplan
10. Änderung, Magdeburg - Neustadt

Behandlung der Stellungnahmen

Stand: Februar 2011

Anlage 1.1, Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Am **03.05.2007** fand eine Bürgerversammlung in der Aula der heutigen Dreisprachigen Internationalen Grundschule, Peter-Paul-Straße statt. Dabei wurden von den Vertretern der Stadt die einzelnen Inhalte der beabsichtigten Änderungen vorgetragen. Im Rahmen dieser Versammlung gingen nachfolgende abwägungsrelevante Stellungnahmen von Bürgern ein:

lfd. Nr.		Anregungen und Hinweise	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1	Ein Bürger befürchtet, dass im Bereich „Am Polderdeich“ zu viel Wohnbaufläche vorgesehen ist.	Mit der 10. Änderung wurde lediglich der Bestand festgeschrieben. Es erfolgte eine klare Abgrenzung zwischen vorhandener Wohnbebauung und Grünfläche. Gemäß dem Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg sollen in der Neustadt die vorhandenen Wohngebiete erhalten bleiben und gestärkt werden.	kein Beschluss erforderlich.
2	Bürger 2	Ein Bürger erkundigt sich, ob bei der beabsichtigten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Möbelgelände an der Lübecker Straße auch die Belange des Lärmschutzes abgeklärt worden sind. Hätte der Flächennutzungsplan nicht vor Neubebauung geändert werden müssen?	Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich gemischte Baufläche dar. Neben der Wohnbebauung ist auf dem Gelände ein Seniorenwohnheim, eine Tankstelle, ein Autohaus und ein Fast-Food-Betrieb errichtet worden. Damit handelt es sich um gemischte Nutzung. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Lärmschutzes abgeklärt worden.	kein Beschluss erforderlich
3	Bürger 3	Ein Bürger fragt, ob die Darstellung von Grünfläche an der Gröperstraße wieder zurückgenommen werden kann.	Die Darstellungen sind nicht endgültig. Ein FNP kann bei öffentlichem Interesse geändert werden.	kein Beschluss erforderlich
4	Bürger 4	Ein Bürger weist darauf hin, dass auch das Gelände südlich der Gardeleger Straße Wohnbaufläche ist. Auch das Planzeichen Kirche (Martinsgemeinde) ist bei der Planung zu berücksichtigen und darzustellen.	Die Korrekturen werden im Rahmen der Überarbeitung vorgenommen.	kein Beschluss erforderlich

5	Bürger 5	Die Bürger befürchten die Auflösung ihrer Pachtgärten im angrenzenden Bereich der Bördebrauerei.	Die an die Bördebrauerei angrenzenden Gärten befinden sich im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan innerhalb einer ausgewiesenen Wohnbaufläche. Mit der 10. Änderung soll dies auch bestehen bleiben, da innerstädtische Freiflächen gemäß Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg für den Wohnungsbau nachgenutzt werden sollen. Eine Weiterentwicklung des Grundstückes nach BauGB ist somit möglich; eine Entscheidung darüber obliegt jedoch dem Eigentümer.	kein Beschluss erforderlich
6	Bürger 6	Im Bereich der Bördebrauerei sollte Gewerbefläche ausgewiesen werden.	Bei dem Areal handelt es sich um eine innerstädtische Brache. Nach dem Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg sollen innerstädtische Brachen für den Wohnungsbau umgenutzt werden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Handelshafens können auf der Fläche Wohnungen für die wissenschaftlichen Arbeitsplätze entstehen. Eine Weiterentwicklung von gewerblicher Nutzung ist auf dem Gelände der ehemaligen Bördebrauerei städtebaulich nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist, welcher zukünftig im innerstädtischen Bereich zurückgenommen werden soll. Der Stadtrat hat für das Gebiet am 01.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (174-2 „Südliche Sieverstorstraße“) beschlossen. Planungsziel für diesen B-Plan ist eine überwiegende Entwicklung als allgemeines Wohngebiet mit Mischgebiet in Teilbereichen. Der B-Plan hat noch keine Planreife.	Beschluss Nr. 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahmen abgegeben:

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
2	Deutsche Telekom
3	Abwassergesellschaft Magdeburg
4	Evangelische Kirchenleitung der Provinz Sachsen
5	Magdeburger Verkehrsbetriebe
6	Verband der Gartenfreunde e. V.
7	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben jedoch keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise abgegeben:

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Träger öffentlicher Belange
1	10.09.2007	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Obere Luftfahrtbehörde, Referat 307
2	24.03.2010	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Obere Luftfahrtbehörde, Referat 307
3	10.09.2007	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Obere Abfallbehörde, Referat 401
4	10.09.2007	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Referat 404

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

5	24.03.2010	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Obere Behörde für Abwasser, Referat 405
6	13.08.2007	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
7	10.09.2007	GDMcom (Verbundnetz Gas)
8	20.08.2007	Landesamt für Geologie und Bergwesen
9	06.09.2007	Landesamt für Vermessung und Geoinformationen
10	10.09.2007	Bistum Magdeburg
11	31.08.2007	Landesamt für Verbraucherschutz, Dez. 55, Gewerbeaufsichtsamt Mitte
12	10.09.2007	Landsamt für Bau

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung	10.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Das Landesverwaltungsamt sendet gebündelte Stellungnahmen.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
2	Obere Landesplanungsbehörde	(Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	<p>Die geplanten Änderungen sind mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen Anhalt wurde durch Gesetz zuletzt am 5. Juli 2007 geändert. Dies ist in der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Punkt 2.4, zu korrigieren.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 (1) ROG wurden mit der Planung beachtet.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt, die Begründung wurde entsprechend redaktionell berichtigt.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
3	Obere Immissionsschutzbehörde, Referat 402	10.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Flächen sind gem. §§ 1, 50 BImSchG so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden.	In der 10. Änderung ist dieser Grundsatz berücksichtigt worden.	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
3	noch Obere Immissionsschutzbehörde, Referat 402		<p>Auf die Neubepanung von gemischten Bauflächen sollte verzichtet werden, wenn bisher keine Mischnutzung vorhanden ist, siehe Bereich Schwiesaustraße Nr. 5.3, 7.1.</p> <p>Die Planung von Wohnbauflächen Nr. 6.1 in Nähe des Abfallwirtschaftsbetriebes sind ungünstig wg. evt. davon ausgehender Störungen .</p> <p>Der Bestandschutz ist für folgende Betriebe zu sichern: Fleischerei Mai e G, Röstfein Kaffee GmbH, Ferget-Recycling GmbH, GETEC AG, Magdeburger Mühlenwerke GmbH.</p> <p>Für einen Großteil aller gewerblichen Anlagen (z. B. Abfallwirtschaftsbetrieb) ist das Umweltamt der LH Magdeburg zuständige Überwachungsbehörde im Immissionschutzrecht und damit Träger öffentlicher Belange. Daher sind die Auswirkungen auf Baugebiete ggf. durch die LH MD zu beurteilen.</p>	<p>Dem Hinweis bezüglich der Ausweisung auf Fläche 5.3 wird gefolgt. Die Fläche bleibt somit gewerbliche Baufläche.</p> <p>Im Änderungsbereich 7.1 wurde keine Neuplanung von gemischten Bauflächen vorgenommen. Es erfolgte lediglich die Darstellung des Bestandes sowie die Erweiterung einer kleinen gewerblichen Baufläche für die Entwicklung des Maschinenbaubetriebes.</p> <p>Mit der Darstellung von Wohnbaufläche an dieser Stelle ist lediglich eine Aktualisierung des Bestandes vorgenommen worden.</p> <p>Der FNP greift nicht in den Bestandsschutz ein. Die einzelnen Betriebe genießen Bestandschutz.</p> <p>Das Amt 31 und der SAB sind im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
3	noch Obere Immissionsschutzbehörde, Referat 402	(Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	Die Hinweise aus der TÖB-Beteiligung zur Neuplanung von gemischten Bauflächen werden weiter aufrecht erhalten. Der Bestandschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe mit nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Die Hinweise wurden geprüft und ausgewertet. Der FNP greift nicht in den Bestandsschutz ein. Die einzelnen Betriebe genießen Bestandsschutz. Eine Beeinträchtigung bzw. Standortbenachteiligung der im Änderungsbereich ansässigen Unternehmen ist nicht erkennbar.	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich
4	Obere Behörde für Abwasser Referat 405.b	(während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Es ergeben sich keine grundsätzlichen Hinweise zur Änderung des Planes.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
5	Obere Naturschutzbehörde, Referat 407	(während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Durch die Planänderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete. Es wird auf die Zuständigkeit der LH MD als Untere Naturschutzbehörde verwiesen, welche die Betroffenheit der entsprechenden Schutzkategorien prüft. Bei der Planung sind die Artenschutzaspekte, insb. die europäischen artenschutzrechtlichen Vorschriften, zu beachten, wenn durch die Vorhaben nach europ. Recht geschützte Arten betroffen sind. Es ist damit zu rechnen, dass in den betroffenen Gebieten möglicherweise Vögel brü-	Die für den Artenschutz zuständige Untere Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Trägerbeteiligung am Änderungsverfahren beteiligt und hat bezüglich der europäischen Artenschutzaspekte keine Hinweise abgegeben. Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
5	noch Obere Natur- schutzbehörde, Referat 407		<p>ten und Fledermausquartiere vorhanden sind. Die Zerstörung von Niststätten ist verboten. Bei dauerhaft genutzten Nestern wie z.B. Greifvogelhorsten gilt dies auch außerhalb der Brutzeit.</p> <p>Es wird deutlich, dass die Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang gebauten Ortsteile vorgesehen sind. Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein B-Plan abgeleitet werden, welcher der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient. Gem. § 21 (2) BNatSchG sind bei Vorhaben nach § 34 BauGB die §§ 18 - 21 BNatSchG die Eingriffsregelung betreffend nicht anzuwenden.</p> <p>Für die LH Magdeburg besteht weiterhin ein Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan, der die städtebaulichen Ziele von Naturschutz und Landespflge, vor allem die flächendeckende Bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften beinhaltet. Aus Darlegungen und geplanten Änderungen ist zu erkennen, dass dabei beachtet wurde, die Biotopverbundbeziehungen zu fördern.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind Flächen in Naturschutzgebieten nicht unmittelbar betroffen. Der Geltungsbereich umfasst an der südwestlichen Grenze einen Flussabschnitt</p>	<p>den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
5	noch Obere Naturschutzbehörde, Referat 407	(Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	<p>im Flora-Fauna-Habitat Schutzgebiet 174 „Stromelbe im Stadtzentrum Magdeburg“ und zu einem geringen Flächenanteil im Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet 50 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ liegt.</p> <p>Es wird verwiesen auf die Zuständigkeit der LH MD als untere Naturschutzbehörde, welche die Betroffenheit nach Baumschutzverordnung prüft. Die Änderung erfolgt in angemessener Distanz zu den genannten Schutzgebieten.</p> <p>Zu beachten ist: Pläne oder Projekte welche die FFH-Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigen können, sind vor ihrer Zulässigkeit einer Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Gilt auch für Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes, wenn dieses geeignet, ist die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen.</p> <p>Die Festsetzungen in der Änderung und die dazu parallel laufende Erarbeitung des B-Planes bereiten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 NatSchG LSA vor. Der Verursacher des Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Es besteht</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde ist in diesem 10. Änderungsverfahren beteiligt.</p> <p>Das 10. Änderungsverfahren erfolgt gemäß § 13 (1) BauGB im einfachen Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung Erhaltungsziele aus den FFH-Gebieten erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			ein Landschaftsrahmenplan, der die landesweiten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege darstellt. Aus den dort getroffenen Aussagen, ect. sind vom Landschaftsplan entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Vorgaben abzuleiten.		
6	Obere Abfallbehörde, Referat 401	(Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	Neben den in der Begründung aufgeführten Altlasten befinden sich noch weitere im Plangebiet. Endgültige Aussagen darüber sind erst im Zusammenhang mit konkreten B-Plan-Verfahren notwendig.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
7	Regionale Planungsgemeinschaft	30.08.2007 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007) (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	Durch das Vorhaben wird auch die Anpassung und Änderung von Flächenfunktionen vorgenommen, dies ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels begrüßenswert. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat sich bereits in einer Stellungnahme zur TÖB-Beteiligung geäußert. Dies wird aufrecht erhalten.	wird zur Kenntnis genommen. wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
8	Landesamt für Denkmalpflege	21.08.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 –	Auf den im Beiplan 25 zum Flächennutzungsplan gekennzeichneten Flächenbereichen mit archäologischen Denkmälern sind Bodeneingriffe grundsätzlich im Vorfeld mit dem LDA abzustimmen. Ansonsten	Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten.	kein Beschluss erforderlich.

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		10.9.2007)	sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen.		
9	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	07.09.2007 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Als Träger öffentlicher Belange ist der Bund, soweit die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig ist, durch das Planvorhaben nicht betroffen. Derzeit wird noch geprüft, ob die Planungen ggf. Auswirkungen auf die von der Fachsparte verwalteten Liegenschaften des allgemeinen Grundvermögens bzw. Finanzvermögens haben.	wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
10	Vattenfall Europe 50 Hertz Transmission GmbH	18.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007) 22.03.2010 (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Kabeltrassen. Um eine Einordnung der Planungen vornehmen zu können, sind im Auftrag des Investors genaue Freilegungs-/Kabelverlauf und die Maststandorte zu vermessen. Im Kabelbereich ist ein Schutzstreifen von 8 m beidseitig der Kabeltrasse zu beachten, für den Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen Im Bereich unseres 220 KV-Erdkabels Wolmirstedt – Sandtorstraße 337/338 befinden sich die Vorhaben 12.1, 12.3 und 12.4. Es ist ein Kabelschutzstreifen von 8 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. In diesem Bereich wird einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen be-	Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten. Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten.	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			stimmt sind, nicht zugestimmt. Für alle Arbeiten im Kabelschutzstreifen ist prinzipiell die gesonderte Prüfung und Stellungnahme vor Beginn der Ausführung im zuständigen Regionalzentrum West schriftlich einzuholen.		
11	Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes	05.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Im Änderungsbereich befinden sich Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Sollten Kabelumverlegungen notwendig sein, sollte dies ein Jahr im Voraus bekannt geben werden.	Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten.	kein Beschluss erforderlich
12	DB Services Immobilien GmbH	30.08.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007) 11.03.08	Gegen die Überplanung der bahneigenen Flächen östlich der Gröperstraße Nr. 9.1 wird Einwand erhoben. Um die Interessenlage für die weitere Flächennutzungsplanung abzugleichen, soll hierzu zwischen der LH MD und der DB AG ein Gesprächstermin am 27.09.2007 stattfinden. Daran anknüpfend ist eine Gesamtstellungnahme vorgesehen. Gesamtstellungnahme: Die in der 10. Änderung zum FNP beabsichtigten Einzelmaßnahmen lassen sich nur schwer hinsichtlich einer Überplanung von Bahnflächen abgleichen. Dazu zählt auch die Fläche 9.1 im Bereich der 10. Änderung.	wird zur Kenntnis genommen. wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamtstellungnahme ist nach mehreren Aufforderungen verfristet am 11.03.2008 bei der LH MD eingegangen	

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
12	noch DB Services Immobilien GmbH		<p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Bahnflächen der Eisenbahnfachplanungshoheit und nach § 23 AEG nicht der kommunalen Planungshoheit zugeführt werden können.</p> <p>Die Ausweisung von Bahnflächen ist somit lückenlos und entsprechend der Planzeichenverordnung vorzunehmen.</p> <p>Untersetzungen von Nutzungsänderungen in Bahnnähe durch B-Pläne sind gemäß § 4 BauGB der DB Services Immobilien GmbH zur TÖB – Stellungnahme vorzulegen, um Bahnbetreffheiten festzustellen bzw. Forderungen aus bahnbetriebssicherheits- sowie bauplanungsrechtlichen Gründen einzubringen.</p>	<p>Bahnbetriebstypische Nutzung wird im Flächennutzungsplan nach Planzeichenverordnung ausgewiesen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern den B-Plan bzw. die Vorbereitung konkreter Baumaßnahmen und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>	kein Beschluss erforderlich
		10.03.09 (Entwurf 2. Auslegung 22.02.2009 – 23.03.2009)	<p>Bei der Fläche östlich der Gröperstraße handelt es sich um eine Bahnfläche, welche der Eisenbahnfachplanungshoheit unterliegt. In der Regel muss ein Feststellungsverfahren von Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 AEG eingeleitet werden, um Bahnflächen der kommunalen Planungshoheit zuführen zu können. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll zukünftig als Grünfläche dargestellt werden. Da ein Freistellungsverfahren jedoch nicht durchgeführt wurde, kann diese Fläche nach Auffassung der DB Netz AG nur als Bahn-</p>	<p>Bei dem Areal handelt es sich um eine zusammenhängende brachliegende Fläche, auf der seit den 1990er Jahren keine bahnbetriebstypische Nutzung mehr stattfindet. Der derzeit gültige FNP stellt auf diesen Flächen gewerbliche Baufläche dar. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung soll perspektivisch ein Grünzug parallel zu den Bahnanlagen entwickelt werden, auch unter dem Aspekt der von der DB zukünftig vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen. Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche einvernehmlich mit der DB als „Bahnfläche mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil“</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
12	noch DB Services Immobilien GmbH		<p>anlage mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil dargestellt werden.</p> <p>Auf einem Teil dieser Fläche sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Projekt Eisenbahnknoten Magdeburg seitens der DB Netz AG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant. Mit dieser Festsetzung ändert sich der Rechtscharakter als Eisenbahnfläche jedoch nicht. Erst nach pos. Abschluss des Freistellungsverfahrens kann diese Fläche der komm. Planung zugeführt werden.</p> <p>Die Planungshoheit obliegt dem Eisenbahnbundesamt. Es wird empfohlen, dieses in den Prozess der TÖB-Beteiligung mit einzubeziehen.</p> <p>Hinweis: DB Netz AG weist zwingend darauf hin, dass mit diesem Sachverhalt keine Aussage über das künftige Eigentum der Fläche dargelegt wurde. Die Entscheidung darüber erfolgt gesondert mit der LH Magdeburg. Für die Kompensationsmaßnahmen der DB Netz AG wird ein kleines Areal in Anspruch genommen. Die Bahnanlage mit besonderer Zweckbestimmung und hohem Grünanteil soll entsprechend Planauszug der bahneigenen Planung geändert werden.</p>	<p>dargestellt.</p> <p>Die DB Netz AG beabsichtigt auf einem Teil dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe im Rahmen der Maßnahme „Eisenbahnknoten Magdeburg“. Mit Beschluss über die 3. öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung erfolgt an dieser Stelle eine Darstellung als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen. Zwar ist es grundsätzlich so, dass aufgrund des sich aus § 38 BauGB ergebenden Grundsatzes des Vorranges der Fachplanung die Gemeinde gehindert ist, im Rahmen der Bauleitplanung der Fachplanung - bzw. tatsächlichen Nutzung als Bahnanlage entgegenstehende Festsetzungen zu treffen. Jedoch entspricht die Darstellung der 10. Änderung der von der DB künftig beabsichtigten Nutzung. Diese soll als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Maßnahme „Eisenbahnknoten Magdeburg“ gestaltet werden und im Anschluss an die Landeshauptstadt übertragen werden. Unabhängig davon wäre eine Entwidmung nach § 23 AEG nicht erforderlich, da mit der Konzentrationswirkung der Planfeststellungsbeschlüsse ein gesondertes Verfahren nicht mehr notwendig ist.</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
12	noch DB Services Immobilien GmbH	29.3.2010 (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	<p>In dem zur Prüfung vorgelegten Flächennutzungsplan der LH MD wurde die Fläche östlich der Gröperstraße als Fläche für Bahnanlagen mit besonderer Zweckbestimmung (Eisenbahnbetriebsfläche) und hohem Grünanteil dargestellt.</p> <p>Die angrenzende Fläche wurde als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen in Rahmen des Projektes „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“ siehe Nr. 9.1 ausgewiesen. Wie bereits in unserem Schreiben vom 10.3. mitgeteilt, ändert sich mit dieser Festsetzung der Rechtscharakter der Fläche als Eisenbahnbetriebsfläche nicht. Auch hierfür ist die Darstellung als Bahnanlage mit besonderer Zweckbestimmung (Eisenbahnbetriebsfläche) und hohem Grünanteil zu wählen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Bahnflächen der Eisenbahnfachplanungshoheit entsprechend § 38 Bau GB unterliegen und diese nicht ohne ein gesondertes Verfahren nach § 23 AEG – (Allgemeines Eisenbahngesetz) nicht der kommunalen Planungshoheit zugeführt werden können. Die Ausweisung von Bahnflächen ist demnach lückenlos und entsprechend Planzeichenverordnung vorzunehmen.</p> <p>Da es sich bei den meisten Flächen jedoch um Flächen mit einer derzeitigen Nutzung als Kleingärten handelt (lt. Ausweisung</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Flächennutzungsplan beinhaltet Darstellungen über zukünftige Flächenentwicklungen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch die DB wird die Fläche in das Eigentum der Landeshauptstadt MD übertragen. Hierzu erfolgen zur Zeit entsprechende Vertragsverhandlungen. Aus diesem Grunde erfolgt mit der 10. Änderung die Darstellung als Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.</p> <p>Die nebenstehenden Stellungnahmen zu den Kleingärten bzw. der Fläche, auf dem sich das Elektrizitätswerk der DB Energie</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
12	noch DB Services Immobilien GmbH		<p>FNP), können diese Flächen nach unserer Auffassung auch nur als Bahnanlage mit der Option auf eine andere Nutzung dargestellt werden. Die Fläche, auf dem sich das Elektrizitätswerk der DB Energie GmbH befindet ist als Bahnanlage darzustellen. Wie bereits mitgeteilt, obliegt die Planungshoheit für Bahnanlagen /-flächen dem Eisenbahnbundesamt. Wir bitten daher diese ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>Untersetzungen von Nutzungsänderungen in Bahnnähe mittels Bebauungsplänen sind gem. § 4 BauGB der DB Services Immobilien GmbH im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange vorzulegen, um Betroffenheiten festzustellen bzw. Forderungen aus bahnbetriebssicherheits- und bauplanungsrechtlichen Gründen einzubringen.</p>	<p>GmbH befindet, sind nicht Gegenstand der 3. öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung und nicht Gegenstand der 10. Änderung.</p> <p>Die südlich der Bahnanlagen angrenzenden Flächen sind auch im derzeitigen FNP nicht als Flächen für Bahnanlagen dargestellt sondern als Grünflächen mit kleingärtnerischer Nutzung. Wurden jedoch ggf. ungeachtet einer eisenbahnrechtlichen Widmung entgegenstehende Darstellungen bei der Aufstellung des FNP's 2000 getroffen, hätte die DB als öffentlicher Planungsträger der Bahnanlagen ein Widerspruchsrecht gemäß § 7 Satz 2 BauGB. Da ein Widerspruch gegen die entgegenstehende Darstellung nicht erhoben wurde, hat die Bahn ihre Planungen an den Flächennutzungsplan anzupassen. Im Rahmen der 10. Änderung erfolgte lediglich eine Arrondierung von gemischter Baufläche Grünfläche.</p> <p>Dieser Hinweis betrifft nicht den Flächennutzungsplan sondern die weiteren Planungen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
13	Deutsche Telekom GmbH	29.10.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Belange der Telekom werden nicht berührt, bei Planänderungen ist jedoch eine erneute Beteiligung erforderlich.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
14	E.ON-Avacon AG	11.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Im Planbereich befinden sich mehrere 110 kV-Kabeltrassen. Evt. Veränderungen sind abzustimmen.	Bauliche Veränderungen werden nur im Rahmen von Bauverfahren berührt. Dabei werden von dem Vorhaben Betroffene rechtzeitig beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
15	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	12.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Die TWM unterhält keine Anlagen im ausgewiesenen Plangebiet.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
16	Städtische Werke Magdeburg GmbH	19.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	<u>Gas- und Wasserversorgung</u> Die im Vorentwurf enthaltenen Angaben zur Gas- und Wasserversorgung werden bestätigt und um nachfolgende Hinweise ergänzt: Der vorhandene Leitungsbestand ist bei	Betrifft nicht den Flächennutzungsplan. Bau-	kein Beschluss

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>der weiteren städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Mittelfristig sind im Planungsgebiet keine grundsätzlichen Änderungen hinsichtlich der Versorgungstechnologie, der Versorgungsdruckhöhe, Druckerhöhungs- und Druckregelanlagen usw. vorgesehen. Der noch sanierungsbedürftige Leitungsbestand wird i.d.R. im Zusammenhang mit Bauvorhaben anderer Medienträger bzw. dem Straßen- und Gehwegbau koordiniert erneuert und dem veränderten Verbrauch angepasst. Eine Anpassung der Netzstruktur erfolgt im Planungsgebiet zudem mit den Maßnahmen des „Stadtumbau Ost“. Neuerschließungen beschränken sich ausschließlich auf die ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebiete.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> (im Namen und im Auftrag der SWM Netze GmbH) Gegen die 10. Änderung bestehen keine Einwände. Wir bitten um Berücksichtigung folgender Hinweise, Ergänzungen und Korrekturen:</p> <p>Abschnitt 4.5 „Soziale und technische Infrastruktur“, 9. Absatz (Seite 27): Der Umspannungsbereich um die Sandtorstraße (nicht Rogätzer Straße) besteht aus einer Staffelung von Anlagen der vorgelagerten Netzbetreiber Vattenfall Europe</p>	<p>liche Veränderungen werden nur im Rahmen von Bauverfahren berührt. Dabei werden von dem Vorhaben Betroffene rechtzeitig beteiligt.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Begründungstext ist redaktionell aktualisiert worden.</p>	<p>erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>Transmission (VET), E.ON Avacon sowie des örtlichen Netzbetreibers SWM Magdeburg /SWM Netze.</p> <p>Abgerissen wurde der 220/110-kV-Umspannungsbereich VET – E.ON Avacon südlich der Sandtorstraße. Dieser Bereich wurde, wie die 220-kV-Freileitungsüberspannung über die Elbe, durch ein 110-kV-Kabel ersetzt, die 220/110-kV-Überspannung wurde nach Wolmirstedt verlagert.</p> <p>Derzeit ist südlich der Sandtorstraße aber noch eine sehr umfangreiche 10-kV-Schaltanlage der 110/30/10-kV-Umspannung (SWM/SWM-Netze) im ehemaligen denkmalgeschützten Elektrizitätswerk in Betrieb. Diese Anlage wird durch eine im Bau befindliche neue Anlage nördlich der Sandtorstraße ersetzt (Fertigstellung Ende 2008). Aus den vormals drei Einzelbereichen werden damit alle Anlagen auf einem einzigen Standort nördlich der Sandtorstraße (wie im FNP richtig dargestellt) konzentriert.</p> <p>Der Wegfall des Planzeichens - Änderung 12.1 – ist damit ab 2009 gerechtfertigt.</p> <p>Formulierungsvorschlag für den FNP: „Der Umspannungsbereich wird bis Ende 2008 auf die Flächen nördlich der Sandtorstraße zusammengefasst, daher entfällt das Planzeichen südlich der Sandtorstraße – siehe 12.1.“</p>	wird zur Kenntnis genommen und im Text redaktionell berichtet.	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>Lübecker Straße südlich des Friedhofes zu benennen. Das Planzeichen ist in beiden Fällen korrekt dargestellt. Durch das Umspannwerk Nord wird ein Großteil des nördlichen Plangebietes versorgt. Das Umspannwerk Lübecker Straße wird momentan nur mit 10 kV betrieben. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Neustadt ist aber ein Ausbau des Umspannwerkes erforderlich, was soweit möglich, bereits planrechtlich abgesichert ist.</p> <p>Wärmeversorgung Der vorhandene Leitungsbestand an Fernwärmeleitungen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Notwendige Umverlegungsmaßnahmen sind hinsichtlich einer ganzjährig durchgängigen Wärmeversorgung <u>rechtzeitig</u> mit SWM Magdeburg abzustimmen. Investive Maßnahmen sind mittelfristig <u>nicht</u> geplant.</p> <p>Info-Anlagen Die 10. Änderung wird zur Kenntnis genommen. Mittelfristig sind keine investiven Maßnahmen geplant.</p> <p>Abwasserentsorgung (im Namen und im Auftrag der AGM mbH) - Im vorliegenden Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Änderungen im hier relevanten Gebiet der Alten und Neuen Neustadt detailliert</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>	

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>und anschaulich dargestellt.</p> <p>Das darin auf Seite 39 formulierte Leitbild zur Regenwasserableitung, dass eine dezentrale und lokale Regenwasserbewirtschaftung präferiert, wird durch SWM Magdeburg inhaltlich bestätigt und findet sich in der strategischen Entwässerungsplanung wieder. Allerdings sollte die Formulierung, dass „<u>generell</u> das Trennsystem“ gewählt wird, durch „<u>hauptsächlich</u>“ ersetzt werden.</p> <p>Restriktionen aus den mikroskaligen geohydrologischen Verhältnissen, genehmigungsrechtlichen Vorgaben, Kapazitäten des vorhandenen Entwässerungsnetzes und nicht zuletzt den Vorstellungen der Erschließungsträger erfordern meistens Kompromisslösungen (siehe [REDACTED] im Bereich Lübecker Straße). Weiterhin muss dieses Leitbild konsequent bei der Er- und Überarbeitung von B-Plänen Berücksichtigung finden (Ausweisung von Flächen zur oberflächlichen Ableitung, Speicherung und Versickerung). Zu beachten ist hier ebenfalls, dass mit dem angestrebten Abriss von Wohneinheiten (S. 23 und 24) die tatsächlichen Zuflussbedingungen von den Bemessungsansätzen der vorhandenen Entwässerungsanlagen unumkehrbar divergieren. Neben einer Schmutzwasserreduzierung</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen und im Text redaktionell berichtigt.</p> <p>Betrifft nicht den Flächennutzungsplan. Bau-liche Veränderungen werden nur im Rahmen von Bauverfahren berührt. Dabei werden die von dem Vorhaben Betroffenen rechtzeitig beteiligt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

Ifd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>wäre eine grundsätzliche Reduktion des Regenwasserzuflusses aus betrieblichen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Aspekten kritisch zu bewerten.</p> <p>Die Verschiebungen in den Flächennutzungenarten, die grundsätzlich eine Entsigelung befördern oder konservieren, sind, bezogen auf die Gesamtfläche, marginal (1% Zuwachs an Grünfläche). Inwieweit die Verschiebungen im Anteil der Nutzungsarten Wohn-, gemischte Bau- und gewerbliche Baufläche zu einer Veränderung der abflusswirksamen Fläche führen, hängt von der Umsetzung oben genannten Leitbildes ab.</p> <p>Die AGM mbH plant in dem Bereich mittelfristig die Umsetzung folgender Maßnahmen:</p> <p>Mischwasser-Verbindungssammler von der Wasserkunststraße entlang der Ohrestrasse bis zur Curiestraße ab 2010.</p> <p>Regenwasser-Trennbauwerke Ecke Ohrestrasse/Curiestraße und von dort einen Regenwasserkanal bis zum Klosterkamp, 2007 bis 2009.</p> <p>Neubau Zufluss vom Abwasserpumpwerk Thietmarstraße zum Mischwasserkanal Haldensleber Straße, 2008/2009.</p> <p>Sanierung des vorhandenen Mischwassersystems, laufend nach Bedarf, Planungsstand und Budget.</p> <p>Allgemeine Hinweise In der weiteren Planungsbearbeitung sind</p>	wird zur Kenntnis genommen	

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH	31.03.09 (Entwurf 2. Auslegung 22.02.2009 – 23.03.2009)	<p>die o. g. Hinweise zu berücksichtigen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand der SWM Magdeburg kann (auch in digitaler Form) bei unserem Bereich TS-G (Technische Dokumentation) abgefordert werden. Die Planbereitstellung in einer digitalen Fassung ist der Papierform unbedingt vorzuziehen, sowohl des Umfanges wie auch vor allem der farbigen Pläne wegen.</p> <p>Elektroversorgung: In der Begründung, Abschnitt 4.6 „Übersicht der Einzeländerungen“ wird zum Punkt 3.1 „Neue Neustadt Zooerweiterung“ wie folgt Stellung genommen: Wir verweisen auf unsere Einwände im B-Plan-Verfahren bzgl. der Schließung der Durchgängigkeit der Straße Am Vogelgesang, die wir hiermit noch einmal bekräftigen. Auf unseren Einwand vom Schreiben vom 13.08.2008 haben wir noch keine Antwort erhalten und müssen daher bis zu einer Klärung an unserer Forderung festhalten.</p> <p>Im Erläuterungsbericht war zwar einerseits auf einen Überhang an Wohnungen verwiesen, andererseits werden aber Misch- und Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewidmet. Das führt zu Verschiebungen bei der Bereitstellung von Infrastruktur, die mit Kosten verbunden ist. Es ist weiter zu befürchten, das später weiterhin nicht ge-</p>	<p>Betrifft nicht den Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt nur Hauptnetzstraßen dar. Hinweise zum parallel anhängigem B-Plan Verfahren zur Zooerweiterung betreffen nicht den F-Plan.</p> <p>In der Begründung wird auf einen Überhang an Wohnungen im Geschosswohnungsbau verwiesen und auf ein verstärkt bestehendes Interesse an individuellem Wohnungsbau. Gemäß Leitbild des FNP's soll individueller Wohnungsbau auf innerstädtischen Brachen und Baulücken erfolgen. Damit soll einerseits zusätzliche Flächenversiegelung ver-</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>nügend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die als Zielsetzung benannte Entmischung zwischen Wohnen und Arbeiten führt zu erhöhten Verkehrsströmen im Berufsverkehr die von niemand gewünscht sind.</p> <p>Abwasserentsorgung S. 41 Die Aussage zur Regenwasserableitung „..., um den Aufwand für die Regenwasserableitung zu minimieren...“ ist praktisch falsch. Eine Vielzahl von Beispielen beweisen das Gegenteil. Es ist üblich, dass private und öffentliche Investoren die Regenwasserableitung mit dem Ziel einer maximalen Flächenvermarktung und /oder minimaler Baukosten mithin minimaler Aufwendungen, meist kurze Anbindung an den vorhandenen Misch oder Regenwas-</p>	<p>mieden und andererseits die Stadt von innen nach außen gestärkt werden. Hierzu weist die 10. Änderung geeignete Flächen aus. Eine Rücknahme von Gewerbeflächen vor dem Hintergrund des Gewerbeflächenüberhanges soll im innerstädtischen Bereich erfolgen. Ziel ist es dabei, brachliegende Gewerbeflächen oder langjährig ungenutzte Gewerbeflächen anderen sinnvollen Nutzungen zuzuführen und Kristallisationskerne (Wissenschaftshafen ect.) zu stärken. In der 10. Änderung wurde keine Funktionsmischung vorgenommen, es wurde lediglich der Bestand festgeschrieben (Gröperstraße, Rothenseer Straße). Auf die Neuplanung von Mischgebieten verzichtet die Landeshauptstadt Magdeburg weitgehend, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und in der Begründung redaktionell berichtigt.</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
16	noch Städtische Werke Magdeburg GmbH		<p>serkanal planen. Diese Aussage ist daher ersatzlos zu streichen.</p> <p>S. 41: Das grundsätzliche Leitbild der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung bei Neuerschließungen wird ausdrücklich durch die AGM/SWM befürwortet. Soll dieses Leitbild mehr als ein guter Vorsatz sein, muss dies allerdings konsequent bei der Er- und Überarbeitung von B-Plänen und des Flächennutzungsplanes in der Ausweisung von Flächen zur oberflächlichen Ableitung, Speicherung und Versickerung Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Umwandlungen der Flächennutzung Heinrichstasse - West von Grünfläche in Wohnbaufläche (Nr. 5.2) in der vorgelegten Änderung ist in diesem Kontext negativ zu bewerten. Bei den entsprechenden B-Plänen der Flächennutzungsplanänderung: - Rücknahme der Wohnbaufläche Hundisburger /Dannefelder Straße (Nr. 1.2) und Wohnfolgeeinrichtungen auf dem ehemaligen Gymnasium (5.1) sind Versickerungsflächen zu reservieren.</p>	<p>Die Ausweisung von Flächen zur oberflächlichen Ableitung, Speicherung und Versickerung betreffen nicht den Flächennutzungsplan sondern, die nachfolgenden Planungen.</p> <p>Die Änderungen Nr. 5. 2. und 1.2 sind nicht Thema der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung. Die Ausweisung von Versickerungsflächen u. a. auch auf Fläche 5.1 betrifft nicht den Flächennutzungsplan, sondern evtl. nachfolgende Planungen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
		<p>31.03.2010 (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010</p>	<p>Gegen die spezifischen Änderungen der 3. Auslegung bestehen seitens der SWM Magdeburg, der SWM Netze GmbH und der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH keine Einwände.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		– 26.03.2010)	Die grundsätzlichen Hinweise aus der Auslegung von vor einem Jahr (unsere Stellungnahme vom 31.03.2009) bleiben bestehen.	wurde geprüft und zur Kenntnis genommen.	
17	Industrie- und Handelskammer	10.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	<p>Durch die Änderung von gewerblicher Baufläche Nr. 5.3 in gemischte Baufläche ist eine betriebliche Erweiterung am Standort nicht möglich.</p> <p>Die beiden hier ansässigen Firmen Modular Space GmbH und Kernholz GmbH sind über die beabsichtigten Änderungen nicht informiert worden. Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht hervor, inwiefern die Umwandlung in eine gemischte Baufläche Auswirkungen auf die bestehenden Unternehmen hat. Die Begründung der Darstellung einer gemischten Baufläche aufgrund der Nähe zum vorhandenen Schulkomplex ist nicht nachvollziehbar. Im Sinne der Standortsicherung und -entwicklung der ansässigen Unternehmen ist die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche beizubehalten. Der Änderung kann die IHK nicht zustimmen.</p> <p>Die Änderung Nr. 6.5 beinhaltet die Umwandlung von bisher nicht in Anspruch genommener gewerblicher Fläche in Wohnbaufläche. Die Darstellung der Wohnbaufläche darf zu keiner Beeinträchtigung (keine Schlechterstellung) des auf der angrenzenden gewerblichen Baufläche</p>	<p>Dem Hinweis bezüglich Fläche 5.3 wurde gefolgt. Die Fläche bleibt somit gewerbliche Baufläche.</p> <p>Der Entwurf zur 10. Änderung des FNP's wird für einen Monat öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können von den Bürgern und Betroffenen Hinweise und Einwände kundgegeben werden. Der Termin über die öffentliche Auslegung wird ortsüblich bekannt gegeben. Der Text in der Begründung für die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung wurde entsprechend redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Stellungnahme das Gelände als gewerbliche Baufläche darzustellen, wird nicht gefolgt. Eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist und Gewerbepflitterflächen im innerstädtischen Bereich</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>Beschluss Nr. 2.2 der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
17	noch Industrie- und Handelskammer	14.04.2008 (Entwurf 1. Auslegung 28.03.2008 – 29.04.2008)	ansässigen Unternehmen (Baustoff Brandes GmbH) führen. Mit Schreiben vom 14.04.2008 verweist die IHK auf die Stellungnahme vom 10.09.2007, welche weiterhin ihre Gültigkeit besitzt.	langfristig zurückgenommen werden sollen. Die betroffene Fläche wird sowohl wohnungswirtschaftlich als auch kleingärtnerisch in Teilbereichen genutzt. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt die Rücknahme von nicht in Anspruch genommener gewerblicher Baufläche zu Gunsten der Darstellung von Wohnbaufläche, welche mit 10. Änderung der vorhandenen Wohnbaufläche zugeführt wird. Die Darstellungen erfolgen generalisiert. Die Stellungnahme wurde geprüft und abgewogen.	kein Beschluss erforderlich
		23.03.2009 (Entwurf 2. Auslegung 22.02.2009 – 23.03.2009)	Die Änderung Nr. 5.4 beinhaltet die Umwandlung einer gewerblichen in eine gemischte Baufläche, da gemäß Erläuterungsbericht an dieser Stelle die Weiterentwicklung von Gewerbe nicht gewünscht ist. Aus dem Erläuterungsbericht geht nicht hervor, inwiefern die Umwandlung in eine gemischte Baufläche Auswirkungen auf bestehende Unternehmen (z. B. Fliesen-spezialbau MD GmbH und Ko KG) hat. Die Standortsicherung und -entwicklung in Sinne des § 1 (10) Bau NVVO ist unbedingt zu gewährleisten.	Die Ausweisung als gemischte Baufläche beinhaltet die Aktualisierung des vorhandenen Bestandes. Bei den Flächen handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, dessen Umgebung sowohl durch Wohn- als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung von gemischten Bauflächen sinnvoll, insbesondere wurden hier Möglichkeiten einer tatsächlichen Nutzungsmischung gesehen, die am Stadtrand nur schwer zu realisieren ist. Der Text zur Begründung wurde entsprechend redaktionell präzisiert. Die ansässigen	kein Beschluss erforderlich.

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
17	noch Industrie- und Handelskammer	22.03.2010 (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	<p>Die Änderung Nr. 6.5 beinhaltet die Umwandlung von bisher nicht in Anspruch genommener gewerblicher Fläche in Wohnbaufläche.</p> <p>Die Darstellung der Wohnbaufläche darf zu keiner Beeinträchtigung (keine Schlechterstellung) des auf der angrenzenden gewerblichen Baufläche ansässigen Unternehmen (Baustoff Brandes GmbH) führen.</p> <p>Die Änderung Nr. 5.3 (ehemals 5.4) beinhaltet die Umwandlung einer gewerblichen in eine gemischte Baufläche, da gemäß Erläuterungsbericht an dieser Stelle die Weiterentwicklung von Gewerbe nicht gewünscht ist. Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass der Bestandsschutz für ansässige Unternehmen gewährleistet wird. Aus Sicht der IHK Magdeburg ist es notwendig, den erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 BauNVO in Ansatz zu bringen, um hier eine Standortsicherung und –entwickeln zu ermöglichen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen müssen grundsätzlich möglich sein.</p>	<p>Unternehmen genießen Bestandsschutz.</p> <p>Die Stellungnahme wurde geprüft und abgewogen.</p> <p>Der Stellungnahme, die Fläche als gewerbliche Baufläche darzustellen, wird nicht gefolgt. Das Gelände westlich der „Schwie-saustraße“ wird - bis auf einen kleinen Streifen gewerbliche Baufläche für Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe - als gemischte Baufläche generalisiert dargestellt. Diese Darstellung der Fläche als gemischte Baufläche betrifft ein innerstädtisches Gebiet, welches sowohl durch Wohn- als auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Darstellung von gemischter Baufläche sinnvoll, insbesondere wurden hier weitere Möglichkeiten für Nutzungsmischungen gesehen, die am Stadtrand nur schwer zu realisieren sind. Eine Weiterentwicklung von rein gewerblicher Nutzung ist in dem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll, da die Landeshauptstadt ohnehin Gewerbeflächenüberhang aufweist, welcher langfristig im innerstädtischen Bereich zurückgenommen wer-</p>	<p>siehe Beschluss Nr. 2.2</p> <p>Beschluss Nr. 2.3 der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Bei Änderung 6.5 soll eine bisher nicht in Anspruch genommene gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Darstellung der Wohnbaufläche darf zu keiner Beeinträchtigung (keine Schlechterstellung) des auf der angrenzenden gewerblichen Baufläche ansässigen Unternehmens (Baustoff Brandes GmbH) führen.	den soll. Die Begründung wurde redaktionell präzisiert. Die Stellungnahme wurde geprüft und abgewogen.	siehe Beschluss Nr. 2.2
18	Handwerkskammer	10.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007) 23.03.09 (Entwurf 2. Auslegung 22.02.2009 – 23.03.2009)	Nach eingehender Prüfung der eingesandten Unterlagen zum o.g. Flächennutzungsplan erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Belange des Handwerks berührt werden und keine Bedenken bestehen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei einem zukünftigen Bebauungsplan die Belange und der Bestandsschutz ansässiger Handwerksbetriebe berücksichtigt werden. Nach Einsicht in die 10. Änderung des FNP der LH Magdeburg erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen. Wir verweisen darauf, dass die Belange und der Bestandsschutz ansässiger Handwerksbetriebe (z. B. Fliesenspezialbau GmbH & Co KG, Schwiesaustraße 7) zu beachten sind	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan greift nicht in den Bestandsschutz ein. Eine Beeinträchtigung der im Änderungsbereich ansässigen Unternehmen ist nicht erkennbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan greift nicht in den Bestandsschutz ein. Eine Beeinträchtigung der im Änderungsbereich ansässigen Unternehmen ist nicht erkennbar.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
19	Polizeidirektion Sachsen Anhalt Nord	30.01.08 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	und in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen. Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft, bei Durchführung von Tiefbauarbeiten ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen zu stellen.	Bauliche Veränderungen werden nur im Rahmen von Bauverfahren berührt. Dabei werden die von dem Vorhaben Betroffenen rechtzeitig beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
20	Magdeburger Hafen GmbH	07.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Die Gleisinfrastruktur der Hafenbahn soll als Bahnanlage im F-Plan dargestellt werden (Lt. Eisenbahngesetz, 3. Änderung ist die Hafenbahn öffentliches Eisenbahninfrastrukturunternehmen).	Der Anregung wird gefolgt. Die Gleisanlagen wurden als Bahnanlagen in den Entwurf zur 10. Änderung übernommen.	kein Beschluss erforderlich
21	Wohnungsbau Gesellschaft mbH	14.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Der Darstellung der Geschossigkeit von max. 3 Vollgeschosse im Bereich Dequeder Straße, Nr. 1.2 wird zugestimmt.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
22	Landesverband Sachsen Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt (NABU)	10.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Grundsätzlich werden die Planänderungen begrüßt. Schwer auszugleichen werden die Verluste der Winterquartiere für Vögel, Eulen, Fledermäuse im Bereich der ehemaligen Brauerei Bodenstein. Beim Abriss von Gebäuden mit tiefliegenden Kellern sollte überlegt werden, ob diese	Dieser Hinweis betrifft nicht den Flächennutzungsplan.	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			läufig als Winterquartiere für entsprechende Tiere zu erhalten sind.		
23	Landesverband Sachsen Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt (BNU)	07.09.2007 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Der Landesverband schließt sich der Stellungnahme des NABU an.	wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich
24	Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb	10.09.07 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Die Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche Nr. 6.1 sollte nicht erfolgen, da eine Erweiterung des Städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes eingeschränkt wird.	Mit dem der 10. Änderung parallel anhängigen Bebauungsplanverfahren 126-2-1 "Betriebshof Abfallwirtschaftsbetrieb Marschweg 30 und Rothenseer Straße 77" ist die Erweiterung des Abfallwirtschaftsbetriebes vorgenommen worden. Bei der Darstellung von Wohnbaufläche Nr. 6.1 ist lediglich eine Aktualisierung im Bestand vorgenommen worden.	kein Beschluss erforderlich
25	Umweltamt (gebündelte Stellungnahme) Untere Immissionsschutzbehörde	24.10.2007 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)	Der geplanten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der LH Magdeburg – Neustadt kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Die Änderungen Nr. 14.3 und 1.3 werden ausdrücklich begrüßt.	wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Untere Naturschutzbehörde		<p>Es wird angeregt, die beiden Sätze im Textteil der Begründung auf Seite 36 "Der Änderungsbereich betrifft keine Flächen, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Es sind....ausschließlich Bebauungspläne abzuleiten..... die...nach 13 a BauGB entsprechen", zu streichen.</p> <p>Im Änderungsbereich existieren Parkanlagen, Kleingärten, Brach- und Ruderal- und sonstige Flächen, die nicht als im Zusammenhang bebaut im Sinne von § 34 BauGB gelten können. Diese seien mangels einer Alternative als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen, sofern sie nicht bereits in einem Bebauungsplangebiet liegen.</p> <p>Die Aussage, es könnten aus dem Flächennutzungsplan ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB abgeleitet werden, ist nicht zutreffend. Die Anforderungen, die sich in der Zukunft ergeben könnten und die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig machen, sind heute nicht vorhersehbar. Letztlich wäre ein Bebauungsplan, der nicht den Kriterien des § 13 a BauGB entspricht, nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und damit unzulässig.</p> <p>Weiter sollten bezüglich der Gestaltung der neu anzulegenden Grünzüge fortschrittliche bzw. experimentelle Vorgehensweisen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Text ist redaktionell entsprechend berichtigt worden.</p> <p>Die Aussage im Text bezieht sich auf den aktuellen Verfahrensstand der parallel aufgestellten B-Planungen in der Sieverstorstraße und auf dem Sportplatzgelände am Nordpark. Sollte das B-Plan - Aufstellungsverfahren nicht zu Ende geführt werden und zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbare Bauvorhaben geplant werden, ist wegen der bestehenden Bestandssituation der B-Plan-Flächen (Trümmergrundstück, Sportplatzfläche) dennoch von einer nicht erheblichen Umweltrelevanz auszugehen.</p> <p>Die maßnahmenspezifische Gestaltung des Grünzuges ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p>		<p>empfohlen werden, unter Berücksichtigung der natürlichen Entwicklung der Vegetation.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde stimmt der 10. Änderung der Flächennutzungsplanung zu.</p> <p>Das Planzeichen "Altlast" auf dem Gelände der Tankstelle an der Lübecker Straße 85 kann entfallen, da diese im Zuge der entgeltigen Stilllegung im Untergrund verfüllt wurde. Von der geringen verbleibenden Restbelastung geht jedoch keine Gefahr mehr aus.</p> <p>Auf dem Gelände der Tankstelle Lübecker Straße 33 erfolgt derzeit der Rückbau. Nach Auswertung des Berichtes wird eine Überprüfung der Einstufung der Fläche erfolgen und entschieden, ob das Planzeichen Altlasten entfallen kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Planzeichen wurde entfernt</p> <p>Auf dem Gelände Lübecker Straße 33 erfolgte mit dem Umbau zum Imbiss die Sanierung der Fläche. Damit entfällt mit der 10. Änderung das Planzeichen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
26	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>19.09. 2010 (während Behördenbeteiligung 6.8.2007 – 10.9.2007)</p> <p>18.03.2009 (Entwurf 2. Auslegung)</p>	<p>Ergänzungen im Textteil bezüglich Korrekturen der Kultur- und Sachgüter, sowie Ergänzung bezüglich der Bedeutung der Anlagen im Handelshafen.</p> <p>Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Nordfriedhof wird nicht zugestimmt: <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p>	<p>Die Korrekturen wurden entsprechend vorgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es handelt sich um eine Fläche, welche aufgrund der hohen denkmal- und naturschutzrechtlichen sowie kulturellen Bedeutung des</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
26	noch Untere Denkmalschutzbehörde	22.02.2009 – 23.03.2009)	<p>Das geplante Vorhaben berührt im südlichen Bereich den ehemaligen Nordfriedhof, heute Nordpark. Dieser stellt ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 (2) Nr.1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.Oktober 1991 (GVBl.LSA S. 368, zuletzt geändert durch Artikel 7. des Ersten Funktionalreformgesetzes vom 22.Dezember 2004 (GVBl.LSA Nr. 72/2004 vom 29.12.2004, S. 852).</p> <p>Planungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Zuständig für das denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren ist gem. § 8 DenkmSchG LSA die untere Denkmalschutzbehörde.</p> <p>Gem § 10 DenkmSchLSA sind Eingriffe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Für die städtebauliche Einordnung eines Schulkomplexes mit Nebenanlagen und eines Pflegestützpunktes des EB SFM wurde erheblich in das Denkmal eingegriffen. Die baulichen Anlagen grenzen unmittelbar an den Sowjetischen Ehrenfriedhof. Im Denkmalpflegerischen Zielkonzept ist der Erhalt und die Wiederherstellung der Parkanlage formuliert.</p> <p>Durch den Rückbau der baulichen Anlagen, besonders im gestörten Bereich südlich der Straße Am Weinhof, kann der Parkcharakter wieder hergestellt werden.</p> <p>Der gut erhaltene lockere Altbaumbestand</p>	<p>Nordparkgeländes zu erhalten ist. Mit Beschluss über die 3. öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung wurde die Fläche aus der Vermarktung herausgelöst, da sich diese nicht veräußern ließ. Die Fläche bleibt mit der 10. Änderung weiterhin als Grünfläche dargestellt.</p>	

Anlage 1.2 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2), 4 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	TÖB	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
26	noch Untere Denkmalschutzbehörde		<p>auf den bebauten Grundstücken ist konstituierende Substanz des Denkmals und somit wieder in die Parklandschaft einzu beziehen. Der Altbaumbestand ist durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen zu sichern.</p> <p><u>Archäologie - Bodendenkmalpflege</u> Der Nordpark ist aus einem ehemaligen Friedhof, dem Nordfriedhof, hervorgegangen. Auf dem Standort des Friedhofs befand sich bis zum Jahre 1812/13 bebautes Gelände, das ein Teil der historischen Neustadt war. Mit dem Auftreten archäologischer Substanz ist zu rechnen. Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA sollen alle Veränderungen und Maßnahmen an einem Kulturdenkmal dokumentiert werden; zuständig dafür ist der Eigentümer bzw. der Veranlasser.</p>		

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1	29.04.2008 (Entwurf Anregungen während der 2. Auslegung vom 22.02.2009 – 23.03.2009:)	<p>Das Originalschreiben des Herrn [REDACTED] vom 28.04.2008 zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingescannt.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, in vorbezeichneter Angelegenheit wurde gemäß Auslegungsbeschluss der Entwurf und Erläuterungsbericht zwischen dem 28.03.2008 bis zum 28.04.2008 im Stadtplanungsamt Magdeburg ausgelegt. In Anlehnung des Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines B-Planes Nr. 174-2 „südlich Sieverstorstraße“ gemäß öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Magdeburg 17. Jahrgang datiert mit 01. September 2007 Nr. 25 jedoch unterzeichnet mit dem 27.09.2007 sind diese darin dargelegte Flächen auch Gegenstand zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die darin aufgeführten Grundstücksflächen südlich der Sieverstorstraße der Flur 274 Flurstücke 44/2,41/3,41/2,41/4, 10288,1022/40,1018/40,1019/40 und 1020/40 sind gegenwärtig als Wohn- Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen.</p>	<p>Die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen nicht parzellenscharf. Der Bereich südlich der Sieverstorstraße ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>Im rechtskräftig bestehenden Flächennutzungsplan ist der Bereich noch als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert derzeit für diese Flächen nicht!</p> <p>In den vergangenen drei Jahren erfolgte insbesondere auch durch Rücksprachen über die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen durch Investoren und von mir beim Stadtplanungsamt sowie dem Bauamt verschiedenen notarielle Abschlüsse von Grundstückskaufverträgen deren Vorkaufrechte durch die Landeshauptstadt Magdeburg nicht wahrgenommen wurden. Die Teilung der Grundstücksflächen sowie die beabsichtigten Bebauungen sind der Stadtverwaltung hinreichend bekannt, Grundlagen aller investiven Bauabsichten wurden für ein Mischgebiet für Wohn- und Gewerbe erarbeitet.</p> <p>Zur Grundkenntnis wird hier nochmals vorgetragen das auf dem Grundstück Flurstück 10288 im „Rayonhaus“ das Gemeindezentrum der russisch orthodoxen Kirche mit einem Kindergarten und 5 kleinere Wohnungen errichtet werden soll. Die Baugenehmigung wird erwartet. Die gesamten Grundstücksbereiche entlang</p>	<p>Der Stadtrat hat für das Gebiet am 01.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes (174-2 „Südlich Sieverstorstraße“) beschlossen. Planungsziel für diesen B-Plan ist eine überwiegende Entwicklung als allgemeines Wohngebiet mit Mischgebiet in Teilbereichen. Der B-Plan hat noch keine Planreife.</p> <p>Mit dem B-Plan 174 –2 soll das entsprechende Planungsrecht südlich der Sieverstorstraße hergestellt werden. Die darin festzusetzenden Wohngebiete sollen auch verschiedene dem Wohnen dienende gewerbliche Nutzungen analog vieler der im Schreiben nachfolgend genannten Vorhaben enthalten, welche im allgemeinen Wohngebiet überwiegend und im besonderem Wohngebiet fast vollständig zulässig sind.</p> <p>Der B-Plan 174 –1 aus dem Jahre 1993 ist jedoch nicht als Satzung beschlossen worden und kann somit für die Beurteilung des städtebaulichen Sachverhaltes nicht herangezogen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2002 durch den Stadtrat aufgehoben. Einhergehend mit den städtebaulich veränderten Rahmenbedin-</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

Ifd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1	noch Bürger 1		<p>der Sieverstorstraße sollen 4-geschossig mit Dachgeschoss gemäß der Umgebungsbebauung mit Wohn- und Gewerbeflächen bebaut werden.</p> <p>Auf den Flurstücken 10 287 beabsichtigt die [REDACTED] die Errichtung eines Studentenwohnheims unter Berücksichtigung entsprechender Planungsfreiheit auch für den gewerblichen Bereich.</p> <p>Auf den Flurstücken 10283 befindet sich eine Lagerhalle für den gewerblichen Bereich deren Zufahrt, über die Flurstücke 41/3,41/4 zur Ansbacher Straße erfolgen wird. Eine Speditionsfirma wird die Nutzung dieser Flächen gewerbsmäßig betreiben.</p> <p>Das Flurstück 41/2 wird mit einer Stadtvilla bebaut werden. Für die Flurstücke 102J 6 und 10285 wurde durch den Investor Herr [REDACTED] bereits eine Bauvoranfrage zur Bebauung mit Stadtwillen beim Bauamt eingereicht.</p> <p>Ein Bauantrag zur Sanierung und Entwicklung des Sudturms zur Errichtung einer Wohnanlage wurde bereits beim Bauamt gestellt. Die Grundstücksinnenbereiche sollen mit Wohn- und Gewerbegebäude bebaut werden wobei eine 3-geschossige Bebauung mit Dach durch die Investoren beabsichtigt ist.</p> <p>Da somit nahezu die gesamten Flächen der vormaligen Börde-Brauerei an Investoren verkauft und mit Nutzungsverträge vermarktet wurden besteht eine Planungsunsicher-</p>	<p>gungen haben sich auch die Planungsziele verändert.</p>	

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>heit für die Entwicklung dieses Mischgebietes.</p> <p>Die beabsichtigte Veränderung des seit 1820 bestehenden Industrie und Gewerbe Grundstücks als Mischgebiete in ein Wohngebiet trotz Kenntnis der beabsichtigten Bebauung durch die Investoren erstaunt. Nicht zuletzt möchte ich auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Bördebrauerei“ Plan Nr. I 74-1 als Wohn- und Gewerbegebiet - Mischgebiet - verweisen dessen Aufhebung unter Beschluss - Nr. 2063 -59(111)02 am 16.Dez. 2002 durch den Stadtrat beschlossen wurde. Begründet wurde am 6.5.1993 die Aufstellung mit Beschluss - Nr. 172-41 (1)93) ein Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>An diesem Bauvorhaben scheiterte der Investor und musste Konkurs anmelden da offenbar durch unterschiedliche Vorstellungen der Beteiligten eine Kostentragfähige Bebauung nicht möglich erschien. Ein Wohngebiet auf diese Grundstücksflächen auszuweisen obwohl die Landeshauptstadt Magdeburg einen extrem hohen Wohnungsleerstand besitzt und über 50.000 Einwohner die Stadt verlassen haben erscheint ruinös.</p> <p>Ein Wohnungsabrissprogramm wodurch nahezu ein ganzer Stadtteil Olvenstedt für</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Wissenschaftshafens besteht erhöhter Bedarf an hochwertigen Flächen für den Wohnungsbau. Auf dem Gelände der ehemaligen Möbelfabrik und dem Sporkenbachgelände wurde bereits individueller Wohnungsbau realisiert. Zielstellung der Stadt ist es, die innerstädtischen Brachen für den Wohnungsbau zu reaktivieren, um neue Flächenversiegelung zu vermeiden und die Stadt von innen nach außen zu stärken.</p> <p>Die aufgeführten Nutzungen sind innerhalb einer Wohnbaufläche zulässig. Es ist kein</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>Reduzierung von Wohnraum abgerissen wird bestätigt den Wohnungsüberhang in Magdeburg.</p> <p>Selbst bei Neubauvorhaben werden mit Mieteinnahmen für Wohnflächen von 3,50 € bis max. 6,-- €/m² in der Landeshauptstadt kalkuliert, Ob überhaupt Mieter für ein reines Wohngebiet in dieser Lage gefunden werden wird von mir stark bezweifelt.</p> <p>Aus einem seit über 15 Jahren bestehenden gewachsenen Wohn- <u>und</u> Gewerbegebiet nunmehr eine künstliche verränderte Situation zu schaffen in der Hoffnung die Bevölkerung werde sprunghaft nach der Alten Neustadt aus anderen Stadtteilen „auswandern“ um ein Wohngebiet zu bevölkern erscheint mir mit Verlaub absurd.</p> <p>Die Sieverstorstraße ist von Anfang der Gründung an ein reines Wohn- und Gewerbegebiet und als Handwerksviertel in der Magdeburger Geschichte als prägend dokumentiert.</p> <p>Auch die Flurstücke 10 »2/40,1019/40,1018/40,1020/40 sowie 41/4 waren seit ewigen Zeiten als Wohn- und Gewerbeflächen in der Alten Neustadt bekannt.</p> <p>Eine derartige Bebauung in einem Mischgebiet für Wohnungen und Gewerbe bedeutet Vielfalt der Bevölkerung und ein angenehmes Wohnumfeld.</p> <p>Ein reines „Schlafviertel“ der Bewohner erscheint monoton und der Lebensqualität</p>	<p>reines Wohngebiet geplant. Die 10. Änderung weist Wohnbaufläche aus, auf der voraussichtlich hier ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden wird (Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses 174-2).</p>	

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>eines Umfeldes mit Gastronomie, Büros, Kindergärten, Seniorenbetreuung und sonstige Gewerbebetriebe die eine gewisse Lebendigkeit der Wahrnehmung für die Bewohner darstellen mit nichts vergleichbar.</p> <p>Reine Wohngebiete stellen ein soziales Spannungsfeld dar worin die Bewohner der Teilnahme am Alltagsleben durch Berufswahl des Arbeitsplatzes am Wohnort wie auch die der qualitativen Versorgung der Kinder und ältere Menschen am Wohn- und Arbeitsplatz sowie Einkaufsnähe erfordert. Die Verbannung lebendiger Vielfalt der Wohn- und Gewerbeflächen in einer monotonen Wohn- oder Gewerbesituation war niemals und ist nicht zeitgemäß. Eine Städtebauplanung mit heutigen Erkenntnissen unwürdig. Bestrebenswert erscheint eine Planung der gesamten vorgenannten Flächen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und den Investoren für ein Wohn- und Gewerbegebiet wobei bei dieser Bebauungsabsicht eine Entwicklung der Grundstücksflächen mit sicherlich, kurzfristigen Bebauungen diese gewährleistet erscheint.</p> <p>Auch für die Grundstücksflächen nördlich der Sieverstorstraße wie z.B. die Flurstücke 20/2, 893/281, 1251(281,7/1,7/2,1256/10,1257/8,9, 1302/2 usw. sollte eine Bebauung nach</p>	<p>Der nördlich an die Sieverstorstraße angrenzende Bereich wird im derzeitigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der 10. Änderung soll dies auch bestehen bleiben.</p> <p>Der Anregung, die Fläche südlich der Sieverstorstraße als gemischte Baufläche auszuweisen, wird nicht gefolgt. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Gelände wurde durch Abriss der Bebauung zur innerstädtischen Brache (Außenbereich) und soll mit der 10. Änderung einer adäquaten Nutzung zugeführt werden. Dabei ist die Landeshauptstadt Magdeburg nicht verpflichtet, an der baulichen Nutzung des Areals festzuhalten, so wie sie sich möglicherweise vor Jahren darstellte, nunmehr aber nicht mehr existent ist. Seit den letzten Jahren ist ein verstärktes Interesse an innenstadtnahem Wohnungsbau zu verzeichnen, welches auch weiter anhält. Ein Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg ist es, innenstadtnahe Brachen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der 10. Änderung soll das Gelände der ehemali-</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>Beschluss Nr. 2.4 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht bleiben.</p> <p>Diese gesamten und weitere Grundstücksflächen nördlich der Sieverstorstraße sind bereits geprägt mit der Bebauung und Nutzung von Wohn- und Gewerbegebäuden. Die beabsichtigte Veränderung zur Bebauungsmöglichkeit für ausschließlich Gewerbebebauung entspricht weder die bestehenden Mischgebietsbebauung noch die der historischen gewachsenen Bebauung seit Bestehen der Sieverstorstraße.</p> <p>Als Eigentümer und Nutzungsberechtigter dieser einzeln benannter Grundstücke möchte ich Sie um die Beibehaltung der Grundstücksflächen als Wohn- und Gewerbeflächen also als Mischgebiet bitten und von der beabsichtigten Umnutzung als Wohngebiet - die Flächen südlich der Sieverstorstraße sowie Gewerbegebiet - nördlich der Sieverstorstraße - Abstand zu nehmen. Auch hier wird eine entsprechende Vielfalt der Bebauung mit Wohn- und Gewerbeflächen ein lebendiges Wohnen mit Arbeiten den Bewohnern und der Bevölkerung ermöglicht.</p> <p>Rein vorsorglich mache ich die vorgenannten Einwände, gegen die Erstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes hiermit geltend.</p> <p>Ich sehe die Veränderung des Flächennutzungsplanes in mein Eigentum und die der</p>	<p>gen Bördebrauerei in Wohnbaufläche umgewandelt werden, welche weiter mittels anhängigem B-Plan- Verfahren entwickelt werden wird.</p> <p>Planungsziel des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses Nr. 174-2 „südlich Sieverstorstraße" ist überwiegend allgemeines Wohngebiet mit Mischgebiet in Teilbereichen. Reine Wohngebiete sind nicht Bestandteil der Planung. Im Bereich Sieverstorstraße - als Zugang in die Entwicklungszone IV - soll gewerbliche Nutzung jedoch nicht ausgeschlossen sein, sofern sie mit der Wohnnutzung verträglich ist. Eine Konzentration der gewerblichen Nutzung wird im Bereich des Wissenschaftshafens und seinem Umfeld angestrebt.</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

Ifd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1	noch Bürger 1		<p>Flächen als Nutzungsberechtigter als starken Einfluss in meine Eigentumsrechte als Eigentümer und erhebe Widerspruch zur beabsichtigten Veränderung der Bebauungsmöglichkeit der Flächen in einem Wohngebiet anstatt der jetzigen Wohn- und Gewerbebebauung also die eines Mischgebietes.</p> <p>Es ist davon auszugehen das erhebliche Wertminderungen der Grundstücksflächen entstehen so sollte ein reines Wohngebiet anstatt ein Wohn- und Gewerbegebiet auf meine Grundstücke ausgewiesen werden. Die Bebaubarkeit der Flächen wird eine kostendeckende Bebauung bei einem Wohngebiet mit kostendeckenden Mietverträgen für Wohnungen nicht ermöglichen. Erst bei einer Vermietung von Gewerbeflächen entsteht eine Kostendeckende Mieteinnahme wodurch eine Bebauung der Flä-</p>	<p>wertet.</p> <p>Das private Eigentum steht unter dem besonderen Schutz des Grundgesetzes. Inhalt und Schranken werden nach Art. 14 Abs. 1 Nr. 2 GG durch die Gesetze bestimmt. Der Flächennutzungsplan entfaltet aber als vorbereitender Bauleitplan gegenüber dem einzelnen Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung, da er keine Rechtsnormqualität besitzt. Damit kann der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen auch keine enteignungsgleiche Wirkung entfalten.</p> <p>Aufgrund von Änderungen oder Ergänzungen der Darstellungen und Inhalte des FNP kann weder ein Planungsschaden noch ein Vertrauensschaden gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden; es gibt keinen unmittelbaren Rechtsschutz für den Bürger gegen Darstellungen des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Darlegungen wurden geprüft und abgewogen:</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1	31.03.2010 (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	<p>chen gewährleistet wird. Ich möchte Sie bitten meine Darlegungen zu prüfen und auf die beabsichtigte Veränderung der Bebauungsmöglichkeit als Wohn- und Gewerbebebauung zu einer Wohnungsbebauung ZU verzichten.</p> <p>Das Originalschreiben des Herrn ██████ vom 31.03.2010 (verfristet) zur 3. Auslegung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingescannt.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit ist der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes im Gebäude An der Steinkuhle 6 u.a. zu entnehmen das im Bereich der Alten Neustadt - Südlich der Sieverstorstraße 6-20 vormals das Gelände der Bördebrauerei und Sieverstorstraße 25-26 einschließlich westlich der Ansbacher Straße vormals das Gelände der ██████ die Änderung der Mischgebietsausweisung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche beabsichtigt ist.</p> <p>Als <u>Änderungsgrund</u> wird auf Seite 34 unter Nr. 10.2 ausgeführt Zitat: „Nicht in Anspruch genommene Mischgebietsausweisung. Entwicklung individueller Wohnformen auf Brachen in günstiger Lage.“ Zitat Ende.</p>	<p>Die mit der 10. Änderung vorgenommene Ausweisung als Wohnbaufläche auf dem Areal der ehemaligen Bördebrauerei ist nicht Gegenstand der 3. Auslegung.</p> <p>Ein Widerspruch zum F-Plan-Verfahren ist nicht möglich; dieser wird jedoch als Einwand gewertet. Das zur Bebauung vorgesehene Areal der Bördebrauerei wird mit der 10. Änderung</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>Beschluss Nr. 2.5 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>Nun ist die Darstellung unter Nr. 10.2 in der 10. Änderung als reine Wohnbaufläche ausgewiesen! Gegen die Änderung der Mischgebietsausweisung zu reines Wohnbaugesamt im Flächennutzungsplan auf der Fläche zu Nr. 10.2 wird von dem Unterzeichnenden als Eigentümer dieser Immobilien Widerspruch/Einspruch eingelegt.</p> <p>Der öffentlich dargestellte Änderungsgrund dass die bestandskräftige Mischgebietsausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan nicht in Anspruch genommen wurde bzw. wird entspricht <u>nicht</u> den Tatsachen und ist frei erfunden! Durch falsche wahrheitswidrige Ausführungen in der Darstellung zur Begründung des Änderungsgrundes dass die Mischgebietsausweisung nicht in Anspruch genommen wurde bzw. wird fehlt es an der Grundlage die bestandskräftige Mischgebietsausweisung aufzuheben und in eine Wohnbauflächenausweisung umzuwandeln.</p> <p>Die Mischgebietsausweisung zu den obigen Grundstücksflächen erfolgte auch zu dem Bebauungsplan 174-1. Im Jahr 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan 174-1 nach <u>10 Jahren</u> aufgehoben! Der damalige Investor [REDACTED]</p>	<p>des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Wohnbaufläche kann durch die Bebauungsplanung in weitere Baugebiete nach BauNVO entwickelt werden.</p> <p>Es lag zu keiner Zeit ein Konzept für die gesamte Fläche vor, welches auf dem Gelände der Bördebrauerei zu gleichen Teilen Wohn- und Gewerbenutzung vorsah. Damit ist die Ausweisung als gemischte Baufläche nicht in Anspruch genommen worden.</p> <p>Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind für die Prüfung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) nicht relevant, jedoch bindend für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen hinsichtlich deren Inhalten und Festsetzungen zur Art der Nutzung</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>■■■■■ hatte das Gelände der Börde Brauerei erworben und die Planungsunterlagen für den Bebauungsplan 174-1 für ein Mischgebiet erstellt.</p> <p>In Folge der enormen Investitionen und Schwierigkeiten der Genehmigungsverfahren musste dieser Investor Konkurs anmelden und ging bankrott!</p> <p>Die öffentlichen Auseinandersetzungen sind dem Planungsamt durchaus bekannt und die Medienberichte hierzu legendär. Der Unterzeichnende geht daher von der Kenntnis dieser Begebenheiten aus und verzichtet zunächst auf die Hinzufügung von Unterlagen jedoch mit dem Verweis auf den erstellten Bebauungsplan 174-1.</p> <p>Ein weiterer Investor beabsichtigte die Bebauung der Grundstücksfläche als Mischgebiet und führt bauvorbereitende Maßnahmen auf den Grundstücksflächen durch.</p> <p>Auch dieser Investor musste u.a. aus wirtschaftlichen Gründen sämtliche Baumaßnahmen bereits 2001 einstellen. Selbst die</p>	<p>(hier: B-Plan 172 „südlich Sieverstorstraße“). Der 2002 aufgehobene Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 174-1 „Bördebrauerei“ war mit mehreren Entwürfen bearbeitet worden. Es waren bereits Baugenehmigungen auf der Grundlage dieser Entwürfe erteilt worden, welche nicht in Anspruch genommen worden sind. Vom vormaligen Eigentümer wurde keine Investition getätigt, obwohl teilweise Baurecht bestand. An dem damaligen Planungsziel soll aufgrund des veränderten Bedarfes nicht mehr festgehalten werden. Daher wurde der Bebauungsplan aufgehoben. Somit sind die Ausführungen in der 10. Änderung korrekt.</p> <p>Innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 174-2 „Südlich Sieverstorstraße“ vom 06.09.2007 wurde darauf verwiesen, das B-Plan-Verfahren im parallelen Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses ist die überwiegende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet.</p>	kein Beschluss erforderlich

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>kreditierende Bank als Grundstücksgläubigerin und als weiterer Investor erteilte an der stadteigenen Firma [REDACTED] den Auftrag zu Baumaßnahmen zur Entkernung der vorhandenen Gebäude zum Zwecke der späteren Neubebauung der Mischgebietsfläche!</p> <p>Ohne Vollmachten eines Eigentümers wurden über Monate Abriss- und Entkernungsarbeiten durchgeführt und Materialien von den Grundstücksflächen entfernt. <u>Ohne</u> Erstellung von Neubaugebäuden wurden die Bauarbeiten dieses Investors ebenfalls eingestellt.</p> <p>Nach Eigentumswechsel der Grundstücksflächen an den Unterzeichnenden wurden die Gebäude zur Vorbereitung der Neubebauung - für eine Mischgebietsausweisung - abgerissen.</p> <p>Durch den Stadtratsbeschluss von 2006 wurde die Erstellung eines Bebauungsplans 174-2 für die Fläche Südlich der Sieverstorstraße beschlossen. Als Grundlage wurde der bestandskräftige Flächennutzungsplan dem Unterzeichneten durch die Verwaltung dargestellt.</p> <p>Eine weitere Investorengruppe - hierzu auch ein Stadtratsmitglied - beabsichtigte für 160 Mill. Euro 2009 eine umfassende Bebauung der Börde Brauerei mit weiteren Grundstücksflächen der vormaligen [REDACTED] als</p>	<p>Die Entscheidungsgründe über die Bauvoranfrage liegen darin, dass sich das Vorhaben im Außenbereich und außerhalb des Nahversorgungsbereiches befindet. Ein hierzu anhängiges Klageverfahren ist</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

Ifd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1	noch Bürger 1		<p>Mischgebiet! Bei den Verhandlungsgesprächen zu der Bebauung der Grundstückflächen wurde mit dem Baubeigeordneten Herrn [REDACTED] [REDACTED] und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes [REDACTED] [REDACTED] 2009 vereinbart das der Unterzeichnende einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen lässt. Hierzu war und ist die Grundlage der bestandskräftige Flächennutzungsplan! Das Architektenbüro [REDACTED] wird die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchführen was dem Baubeigeordneten [REDACTED] [REDACTED] und weitere Mitarbeiter bereits mitgeteilt wurde.</p> <p>Weitere Belege über Bauplanungsarbeiten des ausgewiesenen Mischgebietes ist die Tatsache der bestehenden 2 Bauvoranfragen von 2007 für einen Verbrauchermarkt - somit Gewerbefläche - auf einem Flurstück der vormaligen Börde Brauerei. Diese Bauvoranfragen wurden abgelehnt da angeblich u.a. der § 34 BGB SA nicht zulässig und nur Wohnbebauung genehmigungsfähig sei. Es handelt sich um die Grundstücksflächen der Börde Brauerei <u>nicht</u> um ein Mischgebietsausweisung war die Auffassung der Genehmigungsbehörde! Hierzu besteht ein laufendes Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht des Landes Sachsen Anhalt.</p>	bereits abgeschlossen. Mit Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde am 10.2.2010 festgestellt, das es sich bei dem Areal um einen Außenbereich handelt.	

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>Auch hier ist erkennbar das tatsächlich die Mischgebietsausweisung im Flächennutzungsplan durch die Investoren in Anspruch genommen wurde und wird obwohl die Baugenehmigungsbehörde völlig ungeachtet dieser Tatsache eine Gewerbeerrichtung wie vor verhindert!</p> <p>Entgegen diesen Behauptungen und Ablehnungsbescheide besteht der bestandskräftige Flächennutzungsplan mit Mischgebietsausweisung!</p> <p>Dem nicht genug wurde die Bebauung des örtlich auf dem Gelände der Börde Brauerei gelegenen Rayonhauses der Bauantrag für einen <u>Kindergarten, Gemeindezentrum</u> und Eigentumswohnungen gestellt und nach Zahlung der Genehmigungskosten wird die Baugenehmigung erteilt.</p> <p>Auch dieser Bauantrag entspricht der Wohn- und Gewerbebebauung somit dem eines Mischgebietes und nicht der für ein reines Wohnbauflächengebiet. Auch hier wurde die Mischgebietsausweisung des Flächennutzungsplanes durch den Unterzeichnenden in Anspruch genommen!</p> <p>Durch einen weiteren Investor wurde ein weiterer Bauantrag eines Sudturms und Sudhaus als Gewerbegebäude zur Errich-</p>	<p>Diese Vorhaben können innerhalb einer ausgewiesenen Wohnbaufläche realisiert werden.</p> <p>Beantragt wurde reine Wohnnutzung. Eine gewerbliche Unterlagerung ist auch in einem Wohngebiet möglich. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes sind für die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich nicht relevant.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>tung mit 12 Wohnungen durch das Bauamt genehmigt. Der Baubeginn wurde durch Herrn Bauminister [REDACTED] und weiteren Behördenmitarbeitern sowie auch des Herrn Baubeigeordneten [REDACTED] im November 2009 durchgeführt.</p> <p>Auch hier wurde die Mischgebietsausweisung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan durch den Investor tatsächlich in Anspruch genommen.</p> <p>Bezeichnend ist ebenfalls dass für die gesamte straßenseitige Bebauung der Börde Brauerei d.h. südlich der Sieverstorstraße 6-20 eine Bauvoranfrage vom 6.7.2009 beantragt und genehmigt wurde. Gebäude für Wohn- und Gewerbeflächen sind darin zur Bebauung ausgewiesen. Hierzu wird ausdrücklich auf die positive Bauvoranfrage Aktenzeichen 1735/V-B 6522/09 zur Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäude verwiesen.</p> <p>Tatsächlich ist auch hier entnehmbar dass die Mischgebietsausweisung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan durch den Investor in Anspruch genommen wurde!</p> <p>Desweiteren verhält es sich mit dem Gelände der vormaligen [REDACTED] Südlich der Sieverstorstraße 25-26 und westlich der Ansbacher Straße.</p> <p>In Vorgespräche mit dem Herrn Baubeige-</p>	<p>Eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit Unterlagerung von Gewerbe hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen in der 10. Änderung.</p> <p>Alle bisher beschiedenen Genehmigungen stehen den Ausweisungen als Wohnbaufläche in der 10. Änderung nicht entgegen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

Ifd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	noch Bürger 1		<p>ordneten [REDACTED] zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war es erforderlich die beabsichtigte Bebauung darzulegen. Grundlage der Investoren war und ist die Orientierung nach den rechtsgültigen Flächennutzungsplan worin die Mischgebietsausweisung dargestellt ist und dies durch die Investoren in Anspruch genommen werden soll.</p> <p>Aus all den zahlreichen Bauvoranfragen und Bauanträgen durch die Investoren welche sämtlich als Grundlage die rechtsgültige Mischgebietsausweisung in Anspruch genommen haben wird der dargelegte Änderungsgrund von Mischgebietsausweisung in ein Wohnbauflächengebiet in der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplans ins völlig absurde geführt!!</p> <p>Zu der Seite 34 Nr. 10.1 wird die Aktualisierung der Darstellung mit Arrondierung als Änderungsgrund mitgeteilt. Zu einem wird eine Grünfläche und eine gemischte Baufläche u.a. für die Grundstücksfläche nördlich Sieverstorstraße 32-33 und 46-50 dargestellt.</p> <p>Auch hierzu wird durch den Unterzeichnenden als Eigentümer zu der beabsichtigten Grünfläche Widerspruch/Einspruch eingelegt.</p> <p>Begründung:</p>	<p>Die mit der 10. Änderung vorgenommene Abgrenzung zwischen gemischter Baufläche und Grünfläche im Bereich 10.1 ist nicht Gegenstand des Entwurfes zur 3. Auslegung. Die Stellungnahme wird jedoch zur Abwägung hinzugezogen.</p> <p>Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigen den Bestand an Grünflächen. Es stehen im gesamten Bereich beidseits der Sieverstorstraße umfangreiche Brachflächen und bebaute Flächen für eine Neu- bzw. Umnutzung und Bebauung zur Verfügung. Weitergehende Bebauung, d. h. eine Freiblebung neuer Bauflächen auf</p>	<p>Beschluss Nr. 2.6 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

Ifd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
1	noch Bürger 1		<p>Durch vorbereitende Abstimmungen für beabsichtigte Baumaßnahmen und Rücksprachen mit dem Stadtplanungsamt wurde durch Investoren und den Unterzeichnenden bereits dargelegt das zur Schallreduzierung parallel zum Bahndamm 2 Parkhäuser erstellt werden.</p> <p>Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück 42, 46-50 jeweils ein Parkhausgebäude zu errichten um bei Neuerrichtung sowie Sanierung bestehender Gebäude - Wohn- und Bürogebäude -Sieverstorstraße 32-33 entsprechende Parkmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Bei Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Errichtung der Parkhäuser parallel zum Bahndamm ohne Erstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>Auch die vorhandenen Bebauung der hinteren Grundstücksflächen des ■■■ Geländes Sieverstorstraße 32-33 wird dringend benötigt um das Wohn- und Bürogebäude einer neuen Nutzung zu ermöglichen. Bei einer Grünfläche im hinteren Grundstücksbereich entfallen Gebäude und Parkflächen die zur erforderlichen Nutzung zwingend erforderlich sind.</p>	<p>eine Erschließung neuer Bauflächen auf derzeitigen Grünflächen ist im Sinne des § 1 a (2) BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) nicht erforderlich und nicht zu begründen. Die Ausweisungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bleiben deshalb bestehen.</p>	

Anlage 1.3 - Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen gemäß §§ 3 (2), 4 a (3) BauGB

lfd. Nr.	Datum	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvor-schlag
2	Bürger 2	24.03.2009 (Entwurf 2. Auslegung 22.02.2009 – 23.03.2009)	Die nördlichste Fläche des Nordparkes ist mit einem alten Baumbestand bewachsen und bis vor kurzem noch Pflegestützpunkt des Stadtgartenbetriebes genutzt worden. Nach Aufgabe des Pflegestützpunktes würde sich die einmalige Chance bieten den Nordpark entweder in diesem reich historisch wieder herzustellen oder durch eine Neugestaltung zu arrondieren. Mit der geplanten Ausweisung als Wohnbaufläche würde diese Chance vertan, der Großbaumbestand würde sicherlich die grüne Lunge der Alten Neustadt beeinträchtigt werden. Wir fordern Sie auf die Fläche in ihrer bisherige Ausweisung als Grünfläche zu belassen.	Der Anregung wird gefolgt. Es handelt sich um eine Fläche, die nach Aufgabe des Pflegestützpunktes des Stadtgartenbetriebes von Seiten der Stadt vermarktet werden sollte. Wegen der hohen denkmal- und naturschutzrechtlichen sowie kulturellen Bedeutung des Nordparkgeländes erfolgte mit Beschluss über die 3. öffentliche Auslegung des Entwurfes der 10. Änderung die Herauslösung aus der Vermarktung, auch unter dem Aspekt, dass diese nicht zu veräußern war. Die Fläche wird demnach weiterhin als Grünfläche dargestellt und soll perspektivisch wieder dem Nordparkgelände zugeführt werden.	kein Beschluss erforderlich
3	Anregung einer Kirchengemeinde	25.03.2010 (Entwurf 3. Auslegung 26.02.2010 – 26.03.2010)	Im Flächennutzungsplan ist kein Vermerk für den Bau der Kirche enthalten. Zwar ist uns zur Zeit das Grundstück entzogen worden, aber wir bemühen uns dieses Grundstück für den Bau unserer Kirche wiederzuerlangen. Wir bitten dies im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.	Da der Bau nicht umgesetzt werden konnte, wurde das Grundstück wieder an die Stadt übertragen. Das Planzeichen „Kirche“ wurde daher aus dem Entwurf zur 10. Änderung entfernt, da der Bau nicht umgesetzt werden konnte.	Beschluss Nr. 2.7 Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.