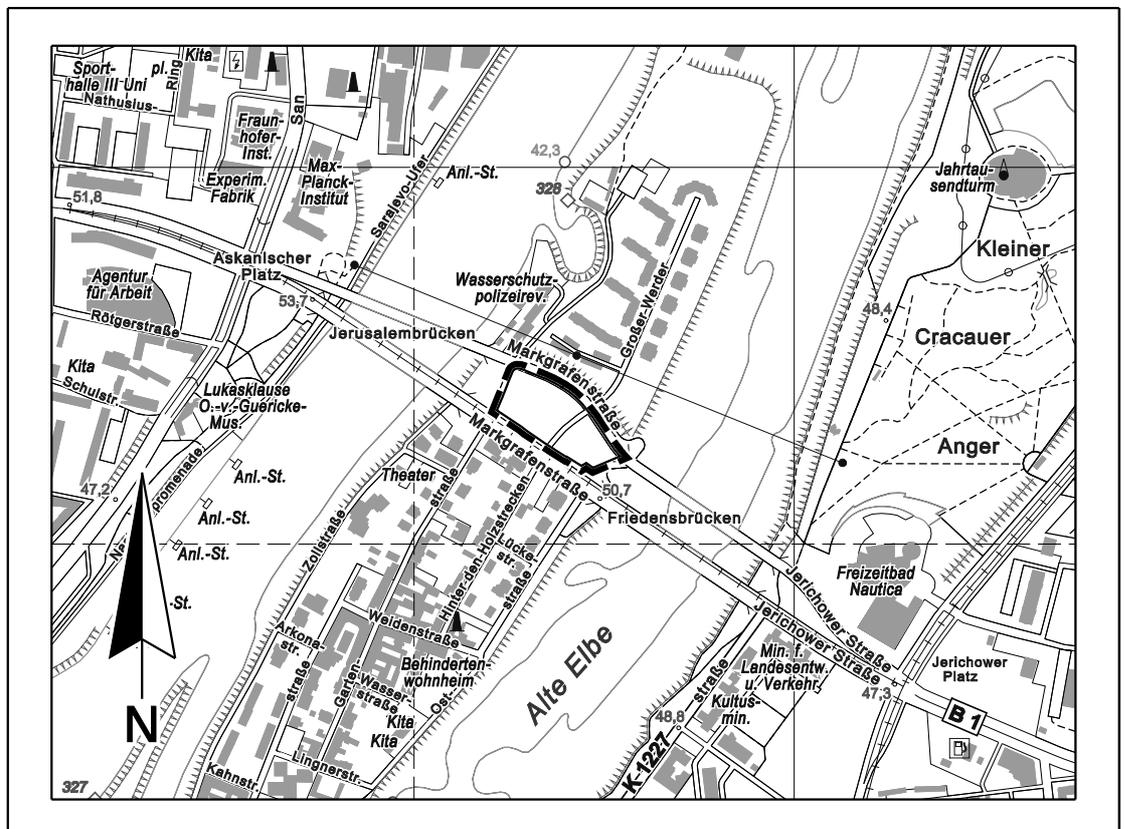




## Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251-4.1

### MARKGRAFENSTRASSE

Stand: September 2015



Planverfasser:

ISP

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner

Halberstädter Straße 40a

39112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 12/2014

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“, Landeshauptstadt Magdeburg

### Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB

Ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.05.2015 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Sie wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf sowie zur Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 23.06.2015 aufgefordert.

	Seite
1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben	1
2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben	2
3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben	3
4. Stellungnahmen der Fachämter der Landeshauptstadt Magdeburg	19
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25

#### 1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben

TöB-Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	
23	Landesamt für Verbraucherschutz	Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.
25	Polizeidirektion Sachsen – Anhalt	
27	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	
35	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn	
36	Koordinierungsstelle Elberadweg	

## 2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben

TöB-Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe der Stellungnahme mit Schreiben vom
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	17.06.2015
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Archäologie</li> <li>• Bau- und Kunstdenkmalpflege</li> </ul>	02.06.2015
4	Bundesanstalt für Immobilien	28.05.2015
5	50Hertz Transmission GmbH	28.05.2015
6	GDMcom	15.06.2015
8	Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung	04.06.2015
14	E ON Avacon AG	27.05.2015
15	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	18.06.2015
21	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	03.06.2015
22	Handwerkskammer Magdeburg	28.05.2015
39	Landesstraßenbaubehörde	28.07.2015

### 3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)  22.06.2015	<u>1. obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)</u> i.R.d. Beteiligung der TöB stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Ref. 307 keine Einwände entgegen.	K.g.	n.e.
		<u>1. obere Landesplanungsbehörde (Referat 309)</u> Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) LPIG fest, dass der im Stadtteil Werder der LH MD vorge-sehene vBP Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“ mit der hiermit insbes. verfolgten Zielstellung, innerhalb seines ca. 1,12 ha großen Geltungs-bereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines gastronomischen Betriebs mit dem Namen „Cafe del Sol“ zu schaffen (die Festsetzungen der vom Geltungsbereich des vorgese-henen BP teilweise überlagerten rechtskräftigen B-Pläne „Großer Werder“ und „Nordbrückenzug“ sollen hierfür durch die Festsetzungen des BP Nr. 251-4.1 ersetzt werden), nicht raumbedeutsam i.S.v. raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landes-planerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gem. § 16 (2) LPIG obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen i.R. öffentl.-rechtl. Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.	K.g.	n.e.
		<u>2. Als obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401)</u> Zu öffentl. Belangen dieses Ref. wird keine Stellungnahme erstellt.	K.g.	n.e.
		<u>3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)</u> Der vBP soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansied-lung einer Niederlassung einer bundesweit agierenden Systemgastro-nomiekette (Cafe del Sol) einschl. der dafür erforderlichen Stellplatz-flächen (148 Stellplätze) vor. Der Standort befindet sich auf der Wer-derinsel zwischen der nördlichen und südlichen Markgrafenstraße (B 1). Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden durch die Planung nicht berührt.	K.g.	n.e.

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
1	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)</p> <p>22.06.2015</p>	<p>Bei gastronomischen Einrichtungen handelt es sich um immissionsrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S.d. §§ 22 ff. BImSchG. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (LH MD). Ich verweise auf deren Stellungnahme.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist auf signifikante Verkehrs-lärmbeeinträchtigungen des gesamten Plangebietes ausgehend von den beiden Fahrbahnen der B 1 einschl. Straßenbahntrasse hinzuweisen. Andererseits ist die Nachbarschaft des Plangebiets vergleichsweise lärmunempfindlich. Dennoch sollte gerade im Hinblick auf die geplanten Öffnungszeiten nach 22 Uhr der Schutz der südlich u. nördlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauungen vor erheblichen Lärmbelastigungen bereits im BP-Verfahren geprüft werden.</p> <p><u>4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)</u> Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser- werden nicht berührt.</p> <p><u>5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)</u> Die abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes, Referat 405- Abwasser, werden nicht berührt.</p> <p><u>6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)</u> Vom VE des hier benannten BP werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.</p> <p>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (v. 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung Die obere Landesplanungsbehörde führt gem. § 14 LPIG das ROK LSA. Die Erfassung genehmigter Bauleitplanungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung der o.g. Bauleitplanung (Bekanntmachung) in Kenntnis zu setzen und mir eine Kopie der kartographischen Darstellung des Plangebietes in der genehmigten Fassung zu übergeben.</p>	<p>Die Hinweise wurden berücksichtigt.</p> <p>Die untere Immissionschutzbehörde (TöB Nr. 31 d) wurde beteiligt und hat ein entsprechendes Schallgutachten gefordert.</p> <p>Das Schallgutachten liegt vor, die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in den Entwurf eingeflossen.</p> <p>K.g.</p> <p>K.g.</p> <p>K.g.</p> <p>K.g.</p> <p>Die Hinweise werden in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt. Die zuständige UNB wurde beteiligt.</p> <p>Der Hinweis wird zu gegebener Zeit berücksichtigt, indem die obere Landesplanungsbehörde über die Inkraftsetzung des vBP informiert wird und eine Kopie des Plans in der rechtskräftigen Fassung übergeben wird.</p>	<p>n.e.</p> <p>n.e.</p> <p>n.e.</p> <p>n.e.</p> <p>n.e. (Datenübergabe erfolgt nach Inkraftsetzung)</p>

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Köthener Str. 38 06118 Halle (Saale)  19.06.2015	<p><u>Bergbau</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u> Zum vBP 251-4.1 „Markgrafenstraße“ in MD sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine, vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche zu erwarten. Es wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Zur beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell i.R.d. Baugrunduntersuchung, standortkonkret geprüft werden sollte, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entspr. Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet gegeben sind.</p>	K.g.  K.g. Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und liegt vor (Stand: 08.04.2015). Die Ergebnisse und Empfehlungen des Baugrundgutachtens wurden in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt. Der VT legt mit dem VEP den erforderlichen Nachweis zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung vor (Berechnung der Regenwassermengen, Bemessung, Art und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen).	n.e.  n.e.
09	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Flussbereich Schönebeck Amtsbreite 1 39218 Schönebeck 04.08.2015	keine Einwände, es wird darauf hingewiesen, dass Teilbereiche an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Elbe angrenzen. Das neu zu erwartende festgelegte Bemessungshochwasser für den Bereich Markgrafenstraße wird voraussichtlich bei einer Höhe von 47,11 m NHN liegen, bei der Bebauung sollte dieser Wert berücksichtigt werden.	K.g. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt bei 50,00 m NHN, insofern sind keine Konflikte in Bezug auf Hochwassergefährdung zu befürchten.	n.e.
10	Wasser u. Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) / Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg (WSA) Fürstenwall 19-20 39104 Magdeburg 11.06.2015	gegen die vorgelegte Planung habe ich nach der ersten Prüfung keine grundsätzlichen Bedenken. Dies bezieht sich ausschließl. auf die vorgelegten Unterlagen. Da sich aus dem Bauvorhaben möglicherweise auch Einschränkungen in Bezug auf die Erreichbarkeit meiner Anlagen u. Grundstücke ergeben, sind diese Einschränkungen vor Beginn der Baumaßnahme mit mir abzustimmen. Aufgrund der von mir mitgeteilten Bedenken bitte ich um weitere Prüfung dieser Belange in der Planung / im Genehmigungsverfahren. Auf Grund meiner Bedenken liegt kein Benehmen vor, Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.	K.g.  Beeinträchtigungen / Einschränkungen der Zufahrten und Grundstücke des WSV sind nicht zu erwarten.  Die WSV wird regulär im weiteren Verfahren beteiligt.	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
10	Wasser u. Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) / Wasser- u. Schifffahrtsamt Magdeburg (WSA) Fürstenwall 19-20 39104 Magdeburg 11.06.2015	Sollten sich aus Stellungnahmen anderer TöB o. privat Betroffener Änderungen in der geplanten Baumaßnahme ergeben, ist eine erneute Beteiligung des WSA MD erforderlich. Eine Zustimmung als Grundstückseigentümer kann ich erst dann erteilen, wenn mir die endgültige Planung mit allen dazu gehörigen Planungen und Unterlagen abschließend vorgelegt wird und damit die tatsächliche Grundstücksbetroffenheit für mich eindeutig erkennbar ist. Im Bereich der o.g. Baumaßnahme ist kein Kommunikationskabel der WSV verlegt.	s.o.	n.e.
11	Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH (Telekom) 39096 Magdeburg  29.05.2015	die Telekom (Netzeigentümerin u. Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 (1) TKG) hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt u. bevollmächtigt, alle Rechte u. Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen u. die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Stellungnahme zu o.g. Planung:  Im Planbereich befinden sich TK-Linien der Telekom. Die Belange der Telekom (z. B. Eigentum, ungestörte Nutzung des Netzes, Vermögensinteressen) sind betroffen. Bestand u. Betrieb der vorh. TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Plänen zu entnehmen. Wir bitten, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu nutzen u. nicht an Dritte weiterzugeben.  Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. bei Störungen) der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien jederzeit möglich ist. Insbes. müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.  Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- o. Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.	K.g.  Die TK-Linien werden, soweit bekannt, in der Planung (vBP, VEP) berücksichtigt.  Die Hinweise werden i.V.m. der baulichen Ausführung berücksichtigt.	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
16	Städtische Werke Magdeburg GmbH und Co.KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg  25.06.2015	Eigene Planungen oder Maßnahmen, die für den Planbereich von Belang sein könnten, liegen nicht vor. Nachfolgende Hinweise sind im weiteren BP-Verfahren zu berücksichtigen.	K.g.	
		<u>Gasversorgung</u> Das Gebiet ist angrenzend mit folgenden Gasleitungen erschlossen: – MD-L OD 11 0 PE (1993), „Großer Werder“ nördlich des BP – ND-L OD 225 PE (2010), süd. Nebenbereich „Markgrafenstraße“ Alle Leitungen sind versorgungswirksam. Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich, es besteht die Möglichkeit, das Gebiet vom vorh. Leitungsbestand über eine innere Erschließung mit Gas zu versorgen. Hinweis: Das Gebiet wird in der Straße Großer Werder mit einer versorgungswirksamen HD-Gasleitung (Nr. 123e) DN 80 Baujahr 1993 gequert. Nach den DVGW-Arbeitsblättern G465/1 u. G 466-1 muss die Leitung regelmäßig begangen u. abgespürt werden, d.h. im Bereich des geforderten Schutzstreifens (hier: 4 m, beidseitig 2 m) ist jegliche Überbauung untersagt (vgl. auch allg. Hinweise).	K.g.  Das Objekt soll mit Gas versorgt werden. Die vorhandenen Gasleitungen wurden in der Planung berücksichtigt und der mit dem Versorger abgestimmte Anbindepunkt im VEP dargestellt.  Die Hinweise werden i.V.m. der baulichen Ausführung berücksichtigt.	n.e.
		<u>Wasserversorgung</u> Das BP-Gebiet ist wasserseitig im Wesentlichen erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich in angrenzenden Bereich: – VW DN 300 GGG (1996) nördl. Nebenbereich „Markgrafenstraße“, Fahrbahn stadteinwärts – VW DN 200 GGG (1995) östl. Nebenbereich „Großer Werder“ – VW DN 160 PE (1995) süd. Straßenbereich „Markgrafenstraße“ Fahrbahn stadtauswärts Eine Versorgung des Gewerbeobjektes ist über einen Hausanschluss mit Anschluss an die VW DN 300 GGG in der Markgrafenstraße bzw. die WV DN 200 GGG in der Straße Großer Werder möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des BP-Gebietes beträgt 4,3 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992.	K.g.  Die vorhandenen Wasserleitungen wurden in der Planung berücksichtigt und der mit dem Versorger abgestimmte Anbindepunkt im VEP dargestellt.  Die Hinweise werden i.V.m. der baulichen Ausführung berücksichtigt.	n.e.
		In Pkt. 3.4 der Begründung zum vBP wird von einem Löschwasserbedarf von 48 m <sup>3</sup> /h ausgegangen. Dieser Wert ist durch das Amt für Brand- u. Katastrophenschutz der LH MD zu bestätigen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten.	Gem. Stellungnahme Amt für Brand- und Katastrophenschutz: (FA 02) werden 96 m <sup>3</sup> /h gefordert, die Bereitstellung der Löschwassermenge ist im Bauantrag nachzuweisen.	n.e.

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
16	Städtische Werke Magdeburg GmbH und Co.KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg  25.06.2015	<u>Wärmeversorgung</u> Im Plangebiet befinden sich keine SWM-Wärmeversorgungsanlagen.	K.g.	n.e.
		<u>Info-Anlagen</u> Im benannten BP befinden sich keine SWM Info Anlagen. Im Bereich der Markgrafenstraße (nördlich) befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die Versorgung der geplanten Neubauten mit Datendiensten (Internet), wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. Neuverlegungen würden nur bei konkreter Anfrage vorgenommen.	K.g.	n.e.
		<u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag u. im Namen der Netze Magdeburg GmbH) An der Nordecke der Einmündung „Großer Werder“ in die Markgrafenstraße /Süd steht gem. Anlage eine oberirdische Trennanlage (OTA), also eine Schaltstation für das überörtliche 10-kV- Stromnetz. Diese Anlage steht auf der Grenze zweier Nutzungsbereiche, weshalb um eine symbolische Festsetzung einer Versorgungsfläche Elektrizität zur Sicherung des Standortes gebeten wird. Es wird aber nicht erwartet, dass reale Konflikte von diesem Standort ausgehen. Beim Bau der Zufahrt zur Gartenstraße müssen voraussichtlich Maßnahmen zum Schutz der dort liegenden 10-kV- Kabel getroffen werden. Eine diesbezügliche frühzeitige Abstimmung ist erforderlich.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Anlage wurde im vBP mit dem entsprechenden Symbol der PlanZV versehen. Der Anbindepunkt wurde in der Erschließungsplanung (VEP) dargestellt.  Der Hinweis wird im Zuge der Objektplanung / i.V.m. der Bauausführung berücksichtigt.	n.e.
		<u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Die Belange der AGM mbH werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Planungen oder Maßnahmen, die für den Planbereich von Belang sein könnten, liegen nicht vor.	K.g.	n.e.
		<u>Schmutzwasser (SW)</u> Für die schmutzwasserseitige Entwässerung steht der vorhandene KM DN 300 Stz in der süd-östlich vom Grundstück befindlichen Markgrafenstraße zur Verfügung.	Die Schmutzwasserleitungen werden in der Planung berücksichtigt und der mit dem Versorger abgestimmte Anbindepunkt im VEP dargestellt.	n.e.

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
16	Städtische Werke Magdeburg GmbH und Co.KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg  25.06.2015	<p>Niederschlagswasser (NW)</p> <p>Für die niederschlagswasserseitige Entwässerung ist konform zum § 55 WHG der lokalen Verbringung des Regenwassers der Vorrang zu geben. Darüber hinaus ist eine <b>gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal möglich</b>. Dabei muss sichergestellt werden, dass <b>pro Anbindepunkt eine Regenwassereinleitmenge von maximal 10 l/s für einen 5-jährigen Regen, ungeachtet der gewählten Überstauhäufigkeit des Grundstückseigentümers, nicht überschritten werden darf</b>.</p> <p>Für die Einleitung des Regenwassers stehen folgende Anbindepunkte zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schacht 24057 für das Grundstück zur Stromelbe hin (Parkplatzerweiterung)</li> <li>– Schacht 23413 für das Grundstück, auf dem Cafe inkl. Parkplatz entstehen sollen</li> </ul>	<p>Die Vorgaben wurden in der Planung (vBP, VEP) berücksichtigt.</p> <p>Der VT legt mit dem VEP den erforderlichen Nachweis zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung vor (Berechnung der Regenwassermengen, Bemessung, Art und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen).</p>	n.e.
		<p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Netzerweiterungen für eventuell geplante Neuanschlüsse innerhalb des BP-Gebietes sind aus dem jeweils vorhandenen Leitungsbestand möglich. Die medientechnischen Versorgungstechnologien sowie das Entwässerungskonzept für den BP-Bereich sind rechtzeitig mit SWM in Form einer Entwurfsplanung einschl. Trassierung abzustimmen.</p> <p>Hinsichtl. der erforderlichen Netzanschlüsse wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme seitens des Kunden mit SWM MD empfohlen. Die in der Begründung Pkt. 3.2 Ver- u. Entsorgung" beschriebenen Abstimmungen sind über die Versorgungsvoranfragen im Februar 2015 erfolgt.</p>	K.g.	n.e.
		<p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– DIN 1998 (Unterbringung v. Leitungen u. Anlagen in öff. Flächen)</li> <li>– DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Schutz v. Bäumen, Pflanzenbeständen, Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)</li> <li>– DVGW-Arbeitsblatt G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung)</li> <li>– W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung)</li> </ul>	K.g.	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
16	<p>Städtische Werke Magdeburg GmbH und Co.KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg</p> <p>25.06.2015</p>	<p>Außer Betrieb befindlicher Leitungsbestand kann bei Bedarf, in Abst. mit dem Bereich Anlagen- u. Netzservice, zurückgebaut werden.</p> <p>Die Schutzstreifenbreite u. das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten o. -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>Wenn u. soweit hinsichtlich geplanter Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, AGM oder Netze MD bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einzuhalten.</p> <p>SWM MD ist über den Fachbereich TS-K in anstehende Planungen rechtzeitig einzubeziehen.</p> <p>Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann – auch in digitaler Form – bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, abgefordert werden. Diesbezüglich steht Ihnen auch die Adresse <a href="mailto:Auskunft@sw-magdeburg.de">Auskunft@sw-magdeburg.de</a> zur Verfügung.</p>	K.g.	n.e.
17	AGM mbH	Abgabe der Stellungnahme über SWM – s.o.	s.o.	n.e.
18	<p>Landesamt für Vermessung u. Geoinformation Otto – v. - Guericke-Straße 15 39104 Magdeburg</p> <p>10.06.2015</p>	<p>zur Planung selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte und ein Luftbild aus meinem Hause. Das LVerGeo hat am 01.06.2009 mit der LH MD ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auf jedem verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte aus zusätzlich meinem Hause folgender Quellenvermerk anzubringen:</p> <p>[ALK /11/2014] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1 -10159/09</p> <p>Das Luftbild aus meinem Hause trägt folgenden Quellenvermerk:</p> <p>[DOP / 02/2015] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 -10159/09</p>	Die Hinweise wurden berücksichtigt, die Quellenvermerke geprüft und angepasst.	n.e.
24	<p>Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt</p> <p>12.06.2015</p>	<p>ich nehme Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und teile mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen den BP bestehen.</p> <p>Ich möchte jedoch anmerken, dass dafür Sorge getragen werden muss, dass ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden, so dass einem unberechtigten Parken in der Markgrafenstraße entlang des Wasserschutzpolizeireviers vorgebeugt wird.</p>	<p>K.g.</p> <p>Es wurden ausreichend Stellplätze vorgesehen, die im VEP auch dargestellt sind. Der Nachweis ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens.</p>	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
26	<p>Magdeburger Verkehrs- betriebe GmbH &amp; Co. KG Postfach 3565 39010 Magdeburg</p> <p>02.07.2015</p>	<p>In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht geplant. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.</p> <p>In der Anlage übergeben wir Ihnen den Bestandsplan zu den Bahnenergieversorgungsanlagen der MVB.</p> <p>Auf der Markgrafenstraße befinden sich Gleisanlagen der MVB, die von dieser Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es sind keine Veränderungen, keine Lichtraumeinschränkungen bzw. neue Überfahrten an unseren Gleisanlagen erlaubt. Bei Arbeiten in der Nähe der Gleisanlagen müssen Sicherheitsposten gestellt werden, die von der MVB einzuweisen sind.</p> <p>Zwischen dem Eingang und der Haltestelle sollten barrierefreie Fußgängereinrichtungen geschaffen werden.</p> <p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und unter Beachtung der Anmerkungen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH &amp; Co. KG bestehen gegen den B-Plan 251-4.1 keine Einwände.</p>	<p>K.g.</p> <p>Von der Markgrafenstraße aus sind keine Grundstückszufahrten geplant. Einschränkungen der Anlagen und Einrichtungen der MVB sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Zufahrtsbereiche (Gartenstraße, Großer Werder) wurden im vBP festgesetzt.</p> <p>K.g.</p>	<p>n.e.</p> <p>n.e.</p>
38	<p>Biosphärenreservatsverwaltung Mittelbe Postfach 1382 06813 Dessau-Rosslau</p> <p>30.07.2015</p>	<p>Im Ergebnis der Prüfung der Planungsunterlagen nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten können wir Ihnen unter Berücksichtigung des Schutzzwecks des Biosphärenreservats (BR) Folgendes mitteilen:</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Elbe und Alte Elbe, welche zur Zone 3 des BR Mittelbe gehören und somit nicht im BR.</p> <p>Die Zone 3 (Entwicklungszone) umfasst die bestehenden LSG und alle übrigen Flächen innerhalb der Grenzen des BR. Die Entwicklungszone ist Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum der Bevölkerung. Sie ist geprägt durch eine nachhaltige Wirtschaftsweise, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht wird.</p> <p>Die Elbarme sind zudem Teil des FFH-Gebiets DE 3936 301 Eibau zwischen Saalemündung und Magdeburg. Die Schutzwürdigkeit besteht hier in den großflächigen und vielgestaltigen Auwäldern, Wiesen und Altwässern mit ihrer Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche auentypischen Tier- und Pflanzenarten. Die Elbe ist Lebensraum für Libellen und wandernde Fischarten.</p>	<p>K.g.</p>	<p>n.e.</p>

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
38	Biosphärenreservatsverwaltung Mittel-Elbe Postfach 1382 06813 Dessau-Rosslau  30.07.2015	Anlass der Neuüberplanung des Gebiets als Gewerbegebiet mit einer Größe von 11.236 m <sup>2</sup> ist die Errichtung eines Restaurants auf der Basis einer Freestander-Systemgastronomie. Insofern sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in einem UB darzustellen und zu bewerten sind.	Es handelt sich nicht um eine Neuüberplanung. Die Flächen sind gem. dem rechtskräftigen BP 251-1 bereits als GEe festgesetzt.  Ein UB zum vBP 251-4.1 liegt vor, in welchem herausgearbeitet wurde, ob und inwieweit Umweltauswirkungen zu erwarten sind.	n.e.
		Insbes. ist die Planung vor ihrer Zulassung oder Durchführung nach § 34 BNatSchG i.V.m. § 36 auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.	Aus o.g Gründen (der Geltungsbereich ist gem. BP 251-1 bereits als GEe rechtskräftig festgesetzt) und aufgrund dessen, dass durch das Vorhaben das o.g. FFH-Gebiet in keiner Weise berührt wird, ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets von vorn herein auszuschließen.  Eine FFH-VP wurde von den zuständigen Behörden nicht gefordert und ist auch nicht vorgesehen.	n.e.
		Gem. § 44 BNatSchG gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten allgemeine Zugriffsverbote. Dies betrifft insbes. alle europäischen Vogelarten, Arten des Anh. IV FFH-Richtlinie sowie alle streng geschützten Arten gem. Bundesartenschutzverordnung. In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu prüfen, ob Verbotstat bestände vorliegen.	Der UB, der zum Entwurf vorgelegt wird, enthält auch entsprechende Aussagen zum Artenschutz.  Eine Brutvogel-Revierkartierung wurde bereits durchgeführt.	n.e.
		Nördlich und südlich der Brücken über die Alte Elbe befinden sich Biberreviere. Damit ist nicht auszuschließen, dass Tiere das Planungsgebiet durchwandern. Der aktuelle Status ist durch eine Kartierung festzustellen.	K.g.  Die Bauflächen werden beidseitig von der viel befahrenen Bundesstraße B 1 flankiert. Es ist nicht bekannt und auch nicht anzunehmen, dass der Elbebiber das Gebiet aufsucht.  Eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Für eine Kartierung besteht i.V.m. dem geplanten Vorhaben kein Anlass.	n.e.

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
31 a	Umweltamt LH MD Untere Naturschutzbehörde  22.06.2015	<p>Es wird angeregt, den BP-VE wie folgt zu überarbeiten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das östlich der Verbindungsstraße „Hinter den Holzstrecken / Großer Werder“ liegende Baufeld sollte als Stellplatzanlage festgesetzt werden.</li> <li>2. Der am südlichen Rand der Baufelder befindliche Baum- und Strauchbestand sollte als zu erhalten festgesetzt werden.</li> <li>3. Die Quote der auf den Parkplätzen zu pflanzenden Bäume sollte auf 1 Baum je 6 angefangene Stellplätze festgesetzt werden.</li> <li>4. Der VE sollte i.S.d. o.g. Änderungen überarbeitet werden.</li> </ol>	Den Hinweisen wird gefolgt. s.u.	
		<p>Zu 1: Gem. Lageplan-VE aus der Begründung zum BP (S. 10) soll hier eine ebenerdige Stellplatzanlage entstehen. Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit, Firsthöhen sind daher entbehrlich. Notwendig wären hingegen genauere Festsetzungen zur Gestaltung der Fläche wie z.B. Anzahl u. Anordnung der Stellplätze u. Fahrgassen, Pflanzflächen etc.</p>	Die Darstellung des Vorhabens ist im VE bereits enthalten. Sie wurde mit Fortschreibung der Planung, insbes. auch unter Berücksichtigung des Baumbestands, weiter konkretisiert. Die Objektplanung im VEP, der Bestandteil des vBP ist, detailliert dargestellt.	n.e.
		<p>Zu 2: Der Gehölzbestand ist ortsbildprägend und stellt den Rest einer Straßenrandbepflanzung dar, die bereits vor dem Bau des neuen nördlichen Brückenzuges an der Markgrafenstraße bestanden hat. Er schirmt die neuen Nutzungen optisch gegen das unruhige Straßengeschehen ab und trägt so ganz erheblich zur Aufenthaltsqualität vor allem in der Freiluftgastronomie bei. Die geplanten Nutzungen lassen sich auch ohne seine Beseitigung verwirklichen, daher ist er allein schon wegen des Verbotes vermeidbarer Eingriffe zu erhalten.</p>	<p>Auch wenn der VE keine Erhaltungsfestsetzungen für Bäume ausweist, war keinesfalls beabsichtigt, den Gehölzbestand vollständig zu beseitigen.</p> <p>Im Entwurf wurden Straßenbäume zum Erhalt festgesetzt. Weitere auf den Grundstücken befindlichen Bäume (Darstellung in der Plangrundlage) sollen zwar nicht zur Erhaltung festgesetzt werden, werden aber auch nicht alle beseitigt. Dem UB zum Entwurf liegt ein Baumbestandsplan mit Kennzeichnung der zu fällenden Bäume u. eine zugehörige Liste der vorh. Bäume mit dem potenziellen Ersatzbedarf bei. Die nach dem aktuellen Kenntnisstand zu ersetzenden Bäume werden im Geltungsbereich gepflanzt.</p>	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
31 a	Umweltamt LH MD Untere Naturschutzbehörde  22.06.2015	<p>Zu 3:</p> <p>Es hat sich für Stellplatzanlagen in MD eingebürgert, die Anpflanzung von einem hochstämmigen großkronigen Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze festzusetzen. Angesichts der erheblichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und im Hinblick auf den Klimawandel sollten Vorkehrungen getroffen werden, die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Baumpflanzungen sind in besonderer Weise geeignet, den negativen Folgen dieser Entwicklung entgegenzuwirken bzw. ihre Auswirkungen abzumildern.</p> <p>Darüber hinaus sind zur Umsetzung des BP Baumfällungen zu erwarten, für die entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich werden. I.S.d. gebotenen planerischen Konfliktbewältigung bietet sich dieses Pflanzgebot an, um zumindest einen Teil der notwendigen Ersatzpflanzungen im Plangebiet zu realisieren.</p>	<p>Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst. Diese Bäume können gleichzeitig als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.</p> <p>Im Entwurf des vBP wurden die erforderlichen Ersatzpflanzungen festgesetzt.</p>	n.e.
		<p>Zu 4:</p> <p>Der Lageplan - VE, wie er auf S. 10 der Begründung zum BP und als schwache Strichzeichnung auch im Planteil A (Karte) des BP-VE zu sehen ist, geht von der kompletten Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet aus. Dieses Vorgehen widerspricht dem Gebot der Minimierung von Beeinträchtigungen i.S.v. § 15 (1) BNatSchG.</p> <p>Es trifft zu, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des neuen Entwurfs nicht über das des alten BP hinausgeht. Damit waren alle Eingriffe, die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig sind, bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Es ist aber zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens nicht notwendig, den kompletten Baumbestand zu beseitigen. Ein Teil der Eingriffe ist somit vermeidbar. Vermeidbare Eingriffe sind aber jederzeit u. überall unzulässig. Darüber hinaus widerspricht dieses Vorgehen auch den in § 1 BauGB niedergelegten Grundsätzen der Bauleitplanung, insbes. den Forderungen in Absatz 5, „die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang zu bringen" sowie „die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln".</p>	<p>Auch wenn der VE keine Erhaltungsfestsetzungen für Bäume ausweist, war keinesfalls beabsichtigt, den Gehölzbestand vollständig zu beseitigen.</p> <p>Im Entwurf wurden Straßenbäume zum Erhalt festgesetzt. Weitere auf den Grundstücken befindlichen Bäume (Darstellung in der Plangrundlage) sollen zwar nicht zur Erhaltung festgesetzt werden, werden aber auch nicht alle beseitigt. Dem UB zum Entwurf liegt ein Baumbestandsplan mit Kennzeichnung der zu fällenden Bäume u. eine zugehörige Liste der vorh. Bäume mit dem potenziellen Ersatzbedarf bei. Die nach dem aktuellen Kenntnisstand zu ersetzenden Bäume werden im Geltungsbereich gepflanzt.</p>	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
31 a	Umweltamt LH MD Untere Naturschutzbehörde  22.06.2015	<p>In der Begründung zum BP wird in Kap. 5.4 „Gehölzschutz“ nur festgestellt, dass es durch das Vorhaben zu Baumfällungen kommen wird, ohne dies in irgendeiner Hinsicht näher zu spezifizieren. Es fehlt an einer Begründung, warum Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen nicht getroffen werden. Eine planerische Auseinandersetzung mit der Problematik ist nicht erfolgt; der durch den BP erzeugte Konflikt wird in unzulässiger Weise auf ein nachfolgendes Vewaltungsverfahren verlagert, statt ihn zu lösen. Dies ist umso unverständlicher als es sich vorliegend um einen vBP handelt, der zu einer projektbezogenen Konfliktlösung weit besser in der Lage ist als es ein regulärer BP sein könnte.</p> <p>Eine Baumfällgenehmigung auf der Basis Lageplan-VE kann nicht in Aussicht gestellt werden. Sie widersprüche § 15 (2) Satz 2 NatSchG-LSA, da sie dem besonderen Schutzzweck der Baumschutzsalzung erheblich zuwiderliefe.</p>	<p>s.o.</p> <p>Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um einen Vorentwurf. Mit dem Entwurf wird die Planung auch in Bezug auf die Gehölzschutzbelange fortgeschrieben.</p> <p>Im Entwurf des vBP wurden Erhaltungsfestsetzungen getroffen und die Ersatzpflanzungen festgesetzt.</p> <p>Bei der Erstellung des Baumbestandsplans und der Ermittlung der Ersatzpflanzungen (s.o.) wird die Baumschutzsatzung herangezogen.</p>	n.e.
31 b	Umweltamt LH MD Untere Bodenschutzbehörde  26.06.2015	<p>Gegen den Planentwurf bestehen keine Einwände und Bedenken.</p> <p>Zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange ist der Planteil B im Punkt „Hinweise“ wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Sollten i.R.d. Erschließungsarbeiten oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) über das bereits gutachterlich belegte Maß hinaus festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540- 271 5).</p> <p>Lt. Bodengutachten der Fa. ELH Ingenieure, Hannover v. 08.04.2015 sind innerhalb des Plangebietes unter einer geringmächtigern humosen Deckschicht Auffüllungen anzutreffen, welche i.R.d. Untersuchungen nicht durchörtert wurde.</p> <p>Bei der Planung vorgesehener Grünflächen sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV im Hinblick auf erforderliche Mächtigkeiten, zugelassene Materialien, Nährstoffbedarf u.a. zu berücksichtigen.</p>	Der Hinweis wurde im Planteil B ergänzt.	n.e.

TöB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
31 c	Umweltamt LH MD Untere Wasserschutzbehörde  10.06.2015	Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf zu. Hinweise: 1. zum Punkt 3.2. Ver- u. Entsorgung S. 12 – 2. Absatz Ergänzung Eine gezielte und punktuelle Versickerung im Bereich anthropogener Auffüllungen (wie z.B. Bauschutt, Ziegel und anthropogen belastender Boden) ist aus Gründen des Gewässerschutzes nicht tolerierbar, der Boden im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen ist durch unbelasteten und sickerfähigen Boden zu ersetzen. 2. 4.5 Maßnahmen zum Schutz .... S. 15 – letzter Absatz Das von befestigten Flächen (Dach, Zufahrt-, Stellplatzflächen) anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodengegebenheiten zulassen, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.	K.g.  Eine punktuelle Versickerung ist nicht geplant. Der VT legt mit dem VEP den erforderlichen Nachweis zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung vor (Berechnung der Regenwassermengen, Bemessung, Art und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen).	n.e.
31 d	Umweltamt LH MD Untere Immissions-schutzbehörde  23.06.2015	Im weiteren Verfahren ist einer schalltechnische Untersuchung unumgänglich. Das Gutachten ist von einer nach § 26 BimSchG zugelassenen Messstelle oder ein öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz zu erstellen.	Das Schallgutachten liegt vor, die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in den Entwurf eingearbeitet worden.	n.e.
32	LH MD Amt 61 Untere Denkmalschutz-behörde  04.06.2015	Nach denkmalrechtlicher Prüfung des uns vorgelegten BP-Entwurfs wird mitgeteilt, dass denkmalrechtliche Belange nur insofern bestehen, als dass die allgemeinen Anforderungen der Archäologie entsprechend § 9 (3) DenkmSchG LSA zu beachten sind. Zwar grenzt der Standort am archäologischen Kulturdenkmal ehem. Fort IX auf der großen Werderspitze an, so ist dennoch nicht davon auszugehen, dass einstige bauliche Anlagen desselben in diesen Bereich hineinragten und durch diese Maßnahme angeschnitten werden. Für Erdarbeiten des Bauvorhabens besteht bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder das LDA - Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologie LSA; Grabungstützpunkt Heyrothsberge; Berliner Str. 25; 39175 Heyrothsberge (Tel/Anspp.) Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA ist zu ermöglichen.	Die Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
33	LH MD Amt 63 Untere Bauaufsicht  26.06.2015	<p>1. Zur Prüfung der Unterlagen ist eine eindeutige Lesbarkeit erforderlich. Das Planblatt stellt in der Planzeichnung die Flurstücksgrenzen nicht klar abgrenzbar dar. Die Flurstücksgrenzen sind im weiteren Verfahren deutlich lesbar darzustellen.</p>	<p>K.g. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet.</p>	n.e.
		<p>2. Auf dem Baugrundstück oder in direkter Nähe zum Vorhaben sind neben PKW-Stellplätzen auch Fahrradstellplätze zu errichten. Radverkehr findet im Umfeld des Vorhabens statt. Wie auf S. 12 der Begründung genannt, befindet sich in der Nähe des Plangebietes der Elberadweg. Mit Zu- u. Abgangsverkehr durch Radfahrer ist zu rechnen.</p>	<p>Der Hinweis wird geprüft, die Anordnung von Fahrradstellplätzen wurde in der Objektplanung berücksichtigt.</p>	n.e.
		<p>3. Das Vorhaben stimmt nicht mit den Festsetzungen des BP-Entwurfes überein. Die Festsetzungen der Nutzungsschablone sind gem. Telefonat Frau Lehmann 23.06.2015 als Höchstmaß zu verstehen. Das Vorhaben soll eingeschossig, mit einer Traufhöhe &lt; 17 m sein. Die Festsetzungen 4 Vollgeschosse, TH max. 17 m gehen folglich über die Anforderungen des konkreten Vorhabens hinaus. Dem VT soll eine flexible Planumsetzung ermöglicht werden.  BP nach § 12 BauGB sind durch ihre Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Alleine für die beschriebene Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen im südöstlichen Planbereich ist die gleiche Nutzungsschablone wie im nordwestlichen Bereich nicht anzuwenden. Auch hier sollen also erweiterte Umsetzungsmöglichkeiten des BP geschaffen werden. Zu prüfen ist, ob sich das Spektrum an Variationsbreite im zulässigen Rahmen bewegt.  Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der VT im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>	<p>In der Entwurfsfassung wurde die Übereinstimmung der Vorhabensplanung (VEP) mit dem vBP hergestellt.</p>	n.e.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
33	LH MD Amt 63 Untere Bauaufsicht  26.06.2015	Hinweise: 1. Gem. § 12 Abs. 1 BauGB ist die Leistungsfähigkeit und damit Verfügungsberechtigung des VT über die Plangrundstücke zu prüfen. Ausweislich S. 3 der Begründung ist ein Kauf beabsichtigt (Verbindlichkeit ist in den vorgelegten Unterlagen nicht weiter beschrieben).	Der VT hat die Grundstücke inzwischen erworben. Die Sachverhaltsklärung und Nachweisführung erfolgt i.R.d. Durchführungsvertrags	n.e.
		2. Auf die planerische Beachtung der besonderen Anforderungen aufgrund der Herstellung der Barrierefreiheit gem. § 2 (9) i.V.m. § 49 (2) BauO LSA der neu zu errichtenden gastronomischen Einrichtung sei bereits jetzt hingewiesen.	Die Herstellung der Barrierefreiheit ist Gegenstand der Objektplanung / Bauantragsstellung	n.e.
		3. Festsetzungen für Versorgungsleitungen fehlen derzeit. Sollten diese Leitungen nicht unter öffentlichen Flächen verlaufen ist dies im weiteren Aufstellungsverfahren zu beachten.	Die Leitungsbestandspläne wurden im Zuge des Verfahrens gem. § 4 (1) eingeholt und werden in der weiteren Planung berücksichtigt.	n.e.
		4. Die Angabe der geplanten Sitzplatzanzahl der Gastronomie ist bisher ausstehend.	Die Angaben des VT wurden in die Begründung aufgenommen.	n.e.
34	LH MD Untere Straßenverkehrsbehörde / Tiefbauamt  22.06.2015	Im Bereich der Markgrafenstraße (Südgrenze des Plangebietes) ist die im BP einbezogene Fläche des Flurstücks 105/6 der Flur 759 ab Hinterkante Gehweg nicht mehr Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Hier wäre eine öffentliche Grünfläche vorzusehen.	Das Flurstück 105/6 ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.	n.e.
	LH MD Tiefbauamt, FB 66.4  19.02.2015	Aus meiner Sicht sind in diesem Bereich keine Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Demnach steht dem BP aus Hochwasser-Sicht nichts im Wege	K.g. (Diese Stellungnahme erging zwar nicht i.R.d. regulären Beteiligung, ist aber u.E. wesentlich und wurde hier mit aufgenommen.)	n.e.

## 5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
<b>Äußerungen im Rahmen der Bürgerversammlung am 29.06.2015</b>				
	Bürger (1)	Ein Bürger (1) äußerte seine Zustimmung zum Vorhaben. Er erkundigte sich nach der Gebäudehöhe. Im VE sind 17 m angegeben, gemäß den Ausführungen des VT wird das Gebäude 12 m hoch sein. Der VT erläutert, dass das Gebäude 12 m hoch sein wird. Frau Lehmann erläuterte, dass eine Klarstellung der Höhe im Entwurf des BP erfolgt.	Die Gebäudehöhe ist im BP mit max. 10 m über einer definierten Bezugshöhe festgesetzt. Genaue Darstellungen zum Gebäude sind in der Schnittdarstellung im VEP ersichtlich.	n.e.
		Der Bürger (1) stellte klar, dass die Belastung durch die Verkehrsbelegung der B 1 grundsätzlich da ist, jedoch dies einer durchaus normalen Verteilung innerhalb einer Großstadt entspricht. Er bittet darum, nochmals zu prüfen, ob der Abfluss der Linksabbieger von der Gartenstraße stadteinwärts auf die Markgrafenstraße durch das Vorhaben negativ beeinflusst wird.	sh. Bürgerin (4)	n.e.
		Bürger (1) merkte an, dass in Anbetracht der nur ca. 20 anwesenden Personen das Interesse und somit auch die Bedenken zur Ansiedlung auf der Fläche eher gering sind. Er verwies darauf, dass die Mehrzahl der Anwesenden das Vorhaben begrüßt und der Entwicklung positiv gegenüber steht.	K.g.	n.e.
	Bürger (2)	Ein Bürger (2) begrüßte die Ansiedlung einer Gastronomie am Standort und erkundigte sich mit Verweis auf den Kundenstamm nach dem Preisniveau des Getränke- und Speiseangebotes. Der VT erläuterte, dass Preise sehr subjektiv vom Kunden wahrgenommen werden und verwies auf das ausliegende Prospektmaterial, welches auch die Speise- und Getränkekarte enthält. Der Bürger (2) äußerte sich nochmals ausdrücklich positiv zum Vorhaben und merkte an, dass der Stadtteil kaum Leerstand aufweise und die Verkehrssituation daher nicht so unerträglich sein könne. Eine gewisse Lärmbeeinträchtigung sei hinzunehmen, wenn man die Vorzüge des innenstadtnahen Wohnens genießen möchte.	n.e.	n.e.
	Bürger (3)	Ein Bürger (3) begrüßte ebenfalls das Bauvorhaben, zumal ostelbisch ein sehr eingeschränktes Gastronomieangebot besteht.	K.g.	n.e.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
<b>Äußerungen im Rahmen der Bürgerversammlung am 29.06.2015</b>				
	Bürgerin (4)	<p>Eine Bürgerin (4) aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet äußerte Bedenken hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs und stellte dar, dass es derzeit bereits regelmäßig zum Verkehrsstau kommt. Weiterhin weist sie auf die Lärmbelastung durch den stark zugenommenen Verkehr auf der B1 hin.</p> <p>Frau Lehmann legte dar, dass die Verkehrssituation bekannt sei und bestätigte, dass es in Stoßzeiten, in Havariefällen auf der A 14 oder baustellenbedingt zuweilen für die Anwohner unangenehme Stausituationen gäbe. Dies ist jedoch ein Thema, welches einer ganzheitlichen verkehrlichen Betrachtung bedarf und kann in diesem Bauleitplanverfahren nicht gelöst werden. Der Hinweis wird an die Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes weitergegeben. Der VT erläutert, dass die Verkehrsbelastung mit aktuell ca. 45.000 Fahrzeuge /Tag unmerklich durch das geplante Vorhaben beeinflusst werde.</p>	Der Hinweis wurde an die Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes weitergegeben. Die Abt. Verkehrsplanung teilte am 13.07.2015 mit, dass die Notwendigkeit verkehrlicher Untersuchungen nicht gesehen wird.	n.e.
		<p>Die Bürgerin stellte dar, dass im Fall des Hochwassers dieser Bereich zum sicheren Abstellen der Fahrzeuge der Anwohner diene und forderte hierfür entsprechenden Ersatz. Die Nachfrage, nach einer Gastronomie an diesem Standort bezweifelt sie.</p> <p>Frau Lehmann: Dass der Eigentümer im Hochwasserfall 2013 sein Grundstück zum sicheren Abstellen der Anwohnerfahrzeuge zur Verfügung gestellt hat, ist ein erfreulicher Umstand, könne jedoch nicht vorausgesetzt werden.</p>	K.g.	n.e.
	Bürgerin (4)	<p>Sie machte darüber hinaus auf den vorhandenen Baumbestand aufmerksam und bedauerte, dass es zur Fällung im Bereich Gartenstraße und Straße Großer Werder wegen der geplanten Zufahrten kommt.</p> <p>Frau Lehmann stellte in Bezug auf die Baumfällungen fest, dass es ein Anrecht auf eine Zufahrt gibt und diese aus straßenrechtlichen Gründen nicht von der Markgrafenstraße aus erfolgen darf. Die Zufahrt macht das Fällen einiger, jedoch weitaus nicht aller Straßenbäume erforderlich.</p> <p>Bezogen auf die Bäume gab Herr Ritzka zu bedenken, dass aufgrund der laut BP für ebenerdige Stellplätze festgesetzten Bäume mehr gepflanzt als gefällt werden.</p>	Bei den Planungen wurde der vorhandene Baumbestand weitestgehend geschont. Für die Anlage der Zufahrten muss nur ein Baum gefällt werden, der bereits vorgeschädigt ist. Alle anderen Straßenbäume wurden zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin werden die Gehölze in der festgesetzten Grünfläche erhalten. Für die zu fällenden Bäume werden alle Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des BP geleistet. (sh. UB und textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.4)	n.e.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
<b>Äußerungen im Rahmen der Bürgerversammlung am 29.06.2015</b>				
	Bürgerin (5)	<p>Bürgerin (5) machte ebenfalls auf die Baumfällungen aufmerksam und forderte die standortnahe Unterbringung der Ersatzpflanzungen.</p> <p>Frau Lehmann bestätigte, dass die Ersatzpflanzungen welche aus etwaigen Fällgenehmigungen herrühren auf dem Grundstück untergebracht werden müssen, da eine andere Möglichkeit nicht besteht.</p> <hr/> <p>Entsprechend ihrer Vorrednerin wies sie auf die unerträgliche Stausituation sowie auf die Verschärfung durch den Bau der Hochwasserschutzmauer und weitere Baustellen im Umfeld hin. Hierfür ist ein ganzheitliches Verkehrskonzept für den Werder zu erstellen, welches auch den ruhenden Verkehr betrachtet, da auch die Parkplatzsituation im Stadtteil stark angespannt ist.</p> <p>Hinsichtlich der bestehenden Verkehrssituation wiederholte Frau Lehmann die vorangegangenen Ausführungen. Die Bedenken werden nochmals mit der Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes hinsichtlich der Frage erörtert, ob weitere Verkehrsuntersuchungen im Umfeld des Vorhabens erforderlich sind.</p> <hr/> <p>Die Bürgerin machte auf die Öffnungszeiten und die durch die Gastronomie zu erwartende Lärmbelästigung in den Nachtstunden, bspw. durch lärmende Jugendliche, aufmerksam. Sie forderte die anwesenden Bürger nachdrücklich auf, ihre Bedenken zum Vorhaben im Rahmen des Verfahrens geltend zu machen.</p> <p>Der VT stellte dar, dass der Kundenstamm aus einem Publikum besteht, von welchem nicht die von der Bürgerin dargestellten Lärmbelästigungen ausgehen.</p> <p>Bezüglich der Emissionen, die von dem Vorhaben ausgehen, stellte Frau Lehmann klar, dass hierfür gesetzliche Grenzwerte existieren, die eingehalten werden müssen. Dies ist gutachterlich im Verlauf des weiteren Verfahrens nachzuweisen.</p> <hr/> <p>Die Öffnungszeiten des Cafe Del Sol kollidieren nicht mit der Rush Hour, so dass es zu keiner Mehrbelastung in den Stoßzeiten kommen kann. Der VT gab zu bedenken, dass das Parkplatzproblem im Stadtteil durch das Vorhaben nicht gelöst werden kann, in jedem Fall aber keine Mehrbelastung hinzukommt, da weitaus mehr Stellplätze geschaffen werden, als laut Bauordnung erforderlich.</p>	<p>sh. Bürgerin (4)</p> <hr/> <p>sh. Bürgerin (4)</p> <hr/> <p>Zum vorhabenbezogenen BP wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen in den Entwurf als Festsetzungen eingearbeitet wurden. Das Gutachten liegt mit dem Entwurf öffentlich aus.</p> <p>Es sind weder im Tag- noch im Nachtzeitraum unzulässige Richtwertüberschreitungen an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnen im nahen Umfeld) zu erwarten.</p> <hr/> <p>Anzahl und Lage der Stellplätze sind im VEP dargestellt und in der Begründung beschrieben.</p>	<p>n.e.</p> <hr/> <p>n.e.</p> <hr/> <p>n.e.</p> <hr/> <p>n.e.</p>

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
<b>Äußerungen im Rahmen der Bürgerversammlung am 29.06.2015</b>				
	Bürgerin (5)	<p>Bürgerin (5) äußerte erneut ihre Bedenken zum Vorhaben und stellte dar, dass es durchaus hinreichend Gaststätten in der Umgebung gäbe. Sie verwies auf die Aussagen in der vorangegangenen GWA-Sitzung, dass Öffnungszeiten nicht beschränkt sind und durch den Betreiber Zusatzveranstaltungen geplant sind.</p> <p>Herr Böttcher war auf besagter GWA-Sitzung anwesend und stellte klar, dass von evtl. Zusatzveranstaltungen nicht gesprochen wurde.</p> <p>Der VT gab an, dass die Öffnungszeiten sich in der Woche auf 24.00 Uhr beschränken, am Wochenende voraussichtlich auch länger geöffnet sein wird. Frau Lehmann gab den Hinweis, dass die gesetzliche Nachtruhe 22.00 Uhr beginnt. Damit müssen die hierfür geltenden Grenzwerte bereits ab dieser Zeit eingehalten werden, unabhängig von der Länge der Öffnungszeiten. Dies ist gutachterlich nachzuweisen und könne beispielsweise dazu führen, dass bestimmte Terrassenbereiche ab einer gewissen Uhrzeit nicht genutzt werden können.</p>	Das o.g. Schallgutachten legt Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen fest, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen BP übernommen worden sind. Daher sind auch bei Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr keine zusätzlichen Lärmbelastungen zu befürchten.	n.e.
		Die Bürgerin (5) bat darum, ihre Bedenken gründlich zu protokollieren und das Protokoll zugesandt zu bekommen.	Das Protokoll wurde der Bürgerin zugesandt.	n.e.
	Bürgerin (6)	Bürgerin (6) distanzierte sich von den Aussagen der Bürgerin (5) und sprach sich deutlich für die Ansiedlung einer Gastronomie an diesem Standort aus. Die Gestaltung des Gebäudes ist sicherlich diskutabel, jedoch wird die Nutzung eine Aufwertung für den Stadtteil bedeuten.	K.g.	n.e.
	Bürger (7)	<p>Bürger (7) hat Bedenken zu dem Standort, da eine weitere Verschärfung der Verkehrssituation zu erwarten ist. Er erhebt die Forderung nach einem ganzheitlichen Verkehrskonzept für den Stadtteil Werder.</p> <p>Der VT verwies abermals auf die Prognosezahlen für das Vorhaben und erläuterte nochmals die Verhältnismäßigkeit der jetzigen Zahlen von 45.000 Fahrzeugen pro Tag zu denen, die durch das Vorhaben hinzukommen.</p>	sh. Bürgerin (4)	n.e.
		<p>Der Bürger (7) bekräftigte seine Bedenken zum Vorhaben und geht auf das eher junge Publikum des Cafe Del Sol ein, welches bis tief in die Abendstunden für Lärmbelästigung sorgt.</p> <p>Der VT äußerte sich erneut zur Kundenzusammensetzung und sieht die Gefahr der Lärmbelästigung in den Nachtstunden nicht.</p>	sh. Bürgerin (5)	n.e.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Berücksichtigung im Entwurf	Beschlussvorschlag
<b>Äußerungen im Rahmen der Bürgerversammlung am 29.06.2015</b>				
	Bürgerin (8)	Eine Bürgerin (8) bekräftigte die Aussagen des Vorredners Bürger (7) und hält den Standort für falsch. Gemäß ihren Recherchen befindet sich kein anderes Restaurant dieser Kette in anderen Städten so nah an einem Wohngebiet. Das Vorhaben führt erneut zu einer Mehrbelastung durch Verkehrslärm. Der Stadtteil Werder verliert damit an Attraktivität als Wohnstandort.	sh. Bürgerin (4) und (5)	n.e.
	Bürgerin (9)	Eine Bürgerin (9) spricht sich gegen das Vorhaben an diesem Standort aus, da sie ebenfalls Lärm- und Verkehrsprobleme sieht. Sie stellt die Frage, wieso die Bürger erst gehört werden, wenn die Entscheidung bereits durch den Stadtrat getroffen ist.  Frau Lehmann wiederholte die bereits getätigten Aussagen zur Lärm- und Verkehrssituation. Sie erläuterte weiterhin nochmals kurz den Verfahrensverlauf des Bebauungsplanes. Sie verwies insbesondere auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, welche voraussichtlich im November dieses Jahres stattfindet.	sh. Bürgerin (4) und (5)	n.e.
	Bürgerin (10)	Eine Bürgerin (10) gab zum Ausdruck, dass sie sich über die Entwicklung freut und sieht es als richtig an, dass die noch ungenutzten Flächen im Stadtteil bebaut werden.	K.g.	n.e.
<b>Schriftliche Äußerungen</b>				
Ö 1	Kroll, Rosemarie Zollstraße 22 39114 Magdeburg  26.06.2015	Leider bin ich am Mo., den 29.06.2015 nicht in MD, deshalb bitte ich meine ablehnende Haltung zum Bau des „Cafés“ schriftlich entgegen zu nehmen. Zusätzliche Lärm-, Licht- und Verkehrsbelästigungen sind nicht hinnehmbar! Wo bleibt das Veto des Umweltamtes, der Fraktion der Grünen, des Nabu und der anderen Umweltgruppen? Wie steht die GWA Werder zu diesem Projekt? Ich hoffe auf ein mehrheitliche Ablehnung für dieses abwegige Projekt.	K.g.  Der vBP wird auf Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften erstellt. Im UB werden alle Belange der Umwelt einschl. Schutz des Menschen behandelt. Das Schallgutachten wurde erstellt und wird, wie auch der UB, mit dem Entwurf und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.  Allen Bürgern wird so die Einsichtnahme und umfassende Information i.R.d. Verfahrens gem. § 3 (2) BauGB ermöglicht und erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	n.e.