Landeshauptstadt Magdeburg

DS0160/17 Anlage 1

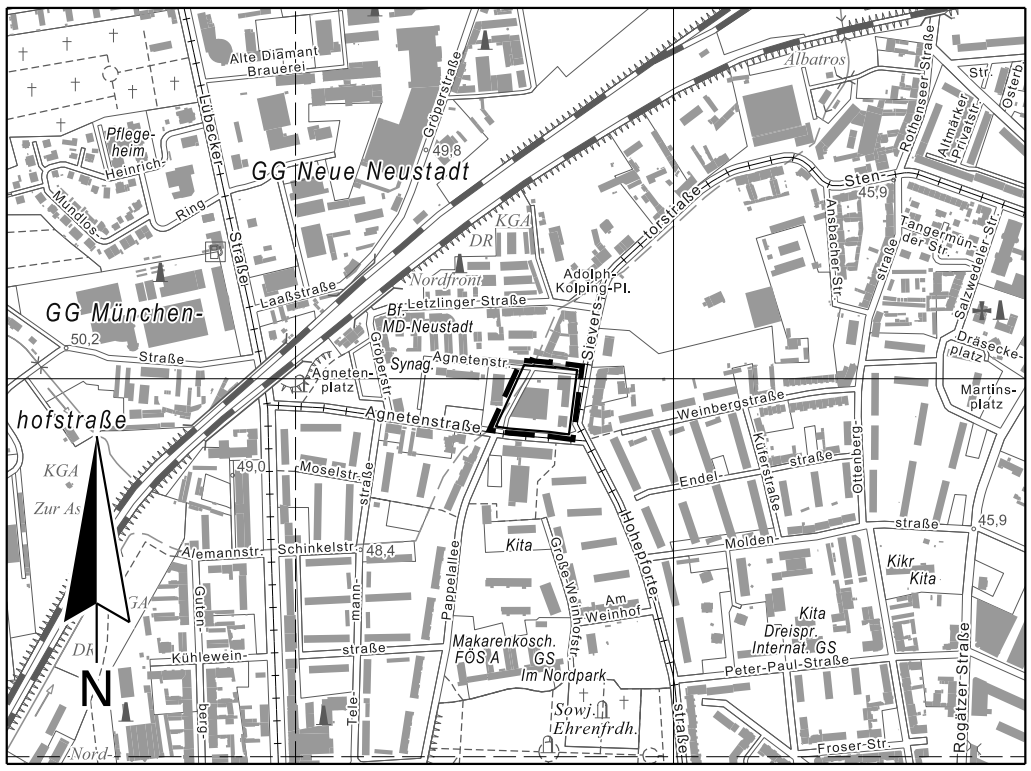
Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1

AGNETENSTRASSE 20/21

Stand: April 2017



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 04/2017

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des B-Planes beteiligt mit Schreiben vom 27.06.2016 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.07.2016.

Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte ohne Stellungnahme

Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Obere Abwasserbehörde
Regionale Planungsgemeinschaft
Behindertenbeauftragter

Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger, Beauftragter
1	11.07.16	Seniorenbeirat
2	01.08.16	Landesverwaltungsamt, obere Verkehrsbehörde
3	01.08.16	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
4	05.07.16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5	04.07.16	50Hertz Transmission GmbH
6	07.07.16	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
7	25.07.16	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
8	14.07.16	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig
9	11.07.16	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze
10	21.07.16	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
11	21.07.16	Industrie- und Handelskammer
12	14.07.16	Handwerkskammer
13	28.07.16	Untere Immissionsschutzbehörde
14	05.07.16	Untere Bauaufsichtsbehörde
15	04.07.16	Untere Straßenverkehrsbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	13.07.16	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21" umfasst eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 174-3 "Agnetenstraße", der die Flächen zwischen der Bundesbahn im Nordwesten, der Sieverstorstraße südlich des Adolf-Kolping-Platzes im Osten und der Agnetenstraße im Süden einschließt. Für diesen Bebauungsplan liegt ein erster Entwurf vor, für den in den Jahren 2013/2014 eine öffentliche Auslegung durchgeführt wurde. Ebenso erfolgte eine landesplanerische Abstimmung mit Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme vom 23.10.2014. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens zeigte sich für die Stadt ein umfangreicher Klärungsbedarf, der einen zeitnahen Abschluss des Planverfahrens nicht erwarten lässt. Da auf dem Grundstück Agnetenstraße 21 ein dringender städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, kann das voraussichtlich noch länger andauernde Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174-3 nicht abgewartet werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat daher beschlossen, den betreffenden Teilbereich im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 174-3 über das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzeitig zur Genehmigung zu führen. Auf den Grundstücken Agnetenstraße 20 - 24 befindet sich bereits ein Nahversorgungszentrum, das derzeit durch einen Friseur auf dem Grundstück Agnetenstraße 20, einen Lebensmittelmarkt (Edeka) mit 734 m² Verkaufsfläche (VK), einen Blumenladen, einen Backshop und die inzwischen leerstehende Filiale der Sparkasse auf dem Grundstück Agnetenstraße 21 und eine Apotheke sowie ein Ärztehaus auf dem Grundstück Agnetenstraße 24 gebildet wird. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht für den Edeka-Markt, dessen Größe und Zuschnitt aus Sicht des Betreibers nicht mehr den derzeitigen betriebswirtschaftlichen Anforderungen entsprechen. Die Verkaufsfläche des Marktes ermögliche keine für das Betriebskonzept eines Vollsortimentsmarktes ausreichende Ange-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)	botsbreite. Daher sei eine Anpassung des Marktes an eine wettbewerbsfähige Größe zur Erhaltung des für die Nahversorgung wichtigen Standortes erforderlich. Der Vorhabenträger - die Gräflich Fuggersche Zentralverwaltung in Illerkirchberg – beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt-Markt abzubrechen und am Standort einen neuen Markt mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Hierfür hat er der Landeshauptstadt Magdeburg einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der das Grundstück Agnetenstraße 21 und die geplante Markt-Erweiterung umfasst.		
			Die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist derzeit am Standort bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit. Mit der geplanten Erweiterung auf ca. 1.500 m² Verkaufsfläche entsteht zweifelsfrei ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), welcher außer in einem Kerngebiet nur in einem hierfür festgesetzten Sondergebiet (SO) zulässig ist. Die nähere Umgebung des vorhandenen Edeka-Marktes ist durch Wohn- und gemischte Bebauung geprägt ist. Insofern ist zur Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
			Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21" wird in ein Sondergebiet SO 1 und SO 2 gegliedert. Das SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.505 m². Die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogerieartikel müssen mindestens 80% der für das Warenangebot genutzten Verkaufsfläche umfassen. Der Bereich des SO 1 entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), der das Grundstück Agnetenstraße 21 und dessen geplante Erweiterung umfasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
			Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen die Flächen der Agnetenstraße 20 sowie verbleibende	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

		(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)	Teilflächen Sieverstorstraße 61 und Teile des Straßenraums der Sieverstorstraße. Die Flächen befinden sich im Besitz von Versorgungsträgern, von Privatpersonen bzw. die Straße in öffentlichem Besitz. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet Bestandteil einer dargestellten gemischten Baufläche. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch -BauGB- aufgestellt wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme: *> Landesplanerische Feststellung* Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21" der Landeshauptstadt Magdeburg ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. *> Begründung der Raumbedeutsamkeit* Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund der Planung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.v. § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der damit verbundenen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich und die weitere Umgebung sowie deren Versorgungslage planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend einzustufen. Eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend liegt nicht vor, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von ca. 6.603 m² umfasst und sich der zu überplanende Bereich innerhalb des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	

		(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)	Stadtgebietes mit einer bereits vorhandenen baulichen Nutzung. **>** *Begründung der landesplanerischen Feststellung* Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11.03.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBI. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gemäß § 2 der Verordnung gelten die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung über den LEP-LSA 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Magdeburg sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse, mit Ausnahme der Regelungen zur Windenergie, weiterhin wirksam und zu beachten. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Der Landeshauptstadt Magdeburg wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36, die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Ziffer 2.3, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Landeshauptstadt Magdeburg als Oberzentrum. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des zentralen Ortes (Beikarte 2c zum LEP-LSA 2010). Darüber hinaus müssen im Hinblick auf die Ausweisung von Son-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

		(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)	dergebieten für den großflächigen Einzelhandel die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziffer 2.3, Z 47). Des Weiteren dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Ziffer 2.3, Z48). Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alte Neustadt der Landeshauptstadt Magdeburg in zentrumsnaher innerörtlicher Lage. Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über ein „Magdeburger Märktekonzept" aus dem Jahr 2007 mit einer vertiefenden Bearbeitung für die Neustadt aus dem Jahr 2009. Das Konzept wurde aufgestellt, um die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg zukünftig räumlich, quantitativ und qualitativ zu steuern. Das Magdeburger Märktekonzept 2007 differenziert die zentralen Versorgungsbereiche in drei Stufen: 1. Stufe City (zentrale Einkaufslage Innenstadt) 2. Stufe Stadtteilzentren Halberstädter Straße, Lübecker Straße, Große Diesdorfer Straße, Sondergebiete mit Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums Florapark und Bördepark 3. Stufe Nahversorgungsbereiche Typen A-C. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21" legt das Magdeburger Märktekonzept einen Nahversorgungsbereich Typ B fest. Dies bedeutet, dass eine Versorgung vorhanden ist und diese durch umliegende Wohnbereiche gut angenommen wird. Der Standort erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Er verfügt über ein ausreichendes Bevölkerungspotential. Für Nahversorgungsbereiche Typ B besteht jedoch ein deutlicher Handlungsbedarf, um dauerhaft dem Wettbewerb zu genügen. Dieser Handlungsbedarf um-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

		(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)	fasst auch die Erweiterung der Verkaufsflächen und Arrondierung durch weitere Angebote. Die Planung des Vorhabenträgers entspricht somit grundsätzlich diesen städtebaulichen Zielsetzungen. Aufgrund der Eingrenzung der Hauptsortimente im SO 1 beschränkt sich die Zulässigkeit auf einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Auswirkungen, die den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Magdeburg überschreiten könnten, sind nicht zu erwarten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21" ist daher auch mit den Zielen 47 und 48 des LEP-LSA 2010 vereinbar. Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der regionalen Entwicklungsplanung zu beteiligen. *> Rechtswirkung* Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Der vBP Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21" ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. *Hinweis zur Datensicherung* Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 Landesentwicklungsgesetz das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung des o. g. Bauleitplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Anmerkungen aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde: Der Vorhabenträger - die Gräflich Fuggersche Zentralverwaltung in Illerkirchberg - verfolgt das Ziel, den bestehenden Lebensmittel-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde im gleichen Verfahren beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Übergabe der gewünschten Daten wird nach Abschluss des Verfahrens erfolgen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entstehung bzw. Schaffung eines Ein-	

		(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt)	markt-Markt (Edeka) abzubrechen und am Standort einen neuen Markt mit ca. 1.500 m2 Verkaufsfläche zu errichten. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich des geplanten SO 1 im vBP Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21". Entsprechend der textlichen Festsetzungen dient das SO 1 der Unterbringung eines Einkaufszentrums (EKZ) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Zulässig ist ein EKZ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.505 m2. Da der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Edeka) allein kein EKZ bildet, sollte geprüft werden, welche weiteren Einzelhandelsbetriebe noch am Standort verbleiben bzw. zukünftig betrieben werden sollen, um hierfür insgesamt eine entsprechende Verkaufsfläche zuzulassen. Nach den Aussagen in der Plan-Begründung befinden sich auf dem Grundstück Agnetenstraße 21 derzeit noch ein Blumenladen, ein Backshop und die inzwischen leerstehende Filiale der Sparkasse. Bei einem EKZ handelt es sich um eine räumliche und organisatorische Konzentration von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und gegebenenfalls anderer Angebote wie Fitnesszentren oder Kinos. Die einzelnen Betriebe sind aus Sicht der Kunden aufeinander bezogen und durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden. Meist sind die einzelnen Betriebe in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex („unter einem Dach") untergebracht.	kaufszentrums ist am betreffenden Standort aus räumlichen Gründen nicht möglich. Die beschriebenen weiteren Nutzungen können jedoch in den benachbarten Sondergebieten des parallel weiter in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ eingeordnet werden.	
2	01.08.16	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, die Fragen des Schallschutzes auf Grund der Größenordnung des Vorhabens und der damit einhergehenden Lärmemissionen auch auf Grund der zum Teil direkt angrenzenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anhand einer Schallimmissionsprognose zu prüfen, um ggf. noch Optimierungen bei Anordnung lärmrelevanter Bereiche (z.B. Anlieferzone, Kundenparkplätze) vornehmen zu können oder Abschirmungsmaßnahmen vorzusehen.	Der Vorhabenträger hat zum Bauvorhaben eine Schallemissionsprognose erarbeiten lassen. Im Ergebnis dieser Prognose unterschreiten die Betriebsgeräusche des Bauvorhabens die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten.	Kein Beschluss erforderlich
3	01.08.16	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde	Aus Sicht des Naturschutzes wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwie-	Durch die Bebauungsplanaufstellung werden keine Belange des Umweltschadensgesetzes bzw. des Artenschutzrechts berührt.	Kein Beschluss erforderlich.

			sen.		
4	01.07.16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Ich teile dazu mit, dass von meiner Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen. In dem betroffenen Bereich ist zwar mit dem Auftreten von archäologischen Denkmalen (der mittelalterlichen Alten Neustadt) zu rechnen, jedoch haben alle Aufschlüsse in diesem Bereich bisher gezeigt, dass der Untergrund tiefgründig gestört ist und deshalb ggf. einst im Boden vorhandene archäologische Befunde zerstört sein dürften. Um in dieser Hinsicht sicher zu sein, bitte ich jedoch um eine rechtzeitige Baubeginnanzeige für die Tiefbauarbeiten (zumindest zwei Wochen im Voraus), damit ich die Fläche für die Markterweiterung in Augenschein nehmen kann, um ggf. Befunddokumentationen und Fundbergungen durchführen zu können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information weiter geleitet. In der Begründung wird auf die gewünschte Baubeginnanzeige hingewiesen.	Kein Beschluss erforderlich.
5	04.07.16	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	Von Seiten des Flussbereich Schönebeck gibt es nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan, es wird darauf hingewiesen, dass die verrohrte Schrote im Bereich Agnetenstraße verläuft. Die Schrote ist von einer Überbauung durch geschlossene Baukörper freizuhalten.	Die verrohrte Schrote ist im Bebauungsplan mit einem Schutzstreifenbereich dargestellt und durch die festgesetzten Baugrenzen vor Überbauung geschützt.	Kein Beschluss erforderlich.
6	08.07.16	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit mög-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information weiter geleitet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Ausführungen ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Deutsche Telekom Technik GmbH)	lich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen 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 Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.		
7	09.08.16	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<u>Gasversorgung</u> Gegen das geplante Bebauungsgebiet bestehen seitens des Bereiches Gasversorgung keine Einwände. Die Versorgung mit Gas ist technisch möglich. Laut Begründung „Punkt 5.1.2. Ver- und Entsorgung" ist die Versorgung des Gebietes mit Gas nicht vorgesehen. Sofern doch das Interesse an einer Gasversorgung besteht, befindet sich folgender Leitungsbestand im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes: • Niederdruck-Gasleitung OD 225 PE, im westlichen Straßen-/ Nebenbereich der Sieverstorstraße • ND-Gasleitung OD 225 PE, im nördlichen Nebenbereich der Agnetenstraße • Netzanschlussleitung OD 160 PE, Heizhaus in der Agnetenstraße <u>Wasserversorgung</u> Gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens des Bereiches Wasserversorgung grundsätzlich keine Bedenken. Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen wasserseitig erschlossen. Folgender Leitungsbestand befindet sich im gekennzeichneten Planungsgebiet bzw. im angrenzenden Bereich: • VW DN 200 GGG, Baujahr 1997, im südlichen Straßenbereich der Agnetenstraße • VW DN 150 GGG, Baujahr 1997 bzw. VW 125 GG, Baujahr 1930, im westlichen Straßennebenbereich der Sieverstorstraße • VW DN 300 GGG, Baujahr 1997, im östlichen Straßenbereich der Sieverstorstraße Die im Bebauungsgebiet vorhandenen Grundstücke werden über diesen Leitungsbestand mit Trinkwasser versorgt. Eine Versorgung des geplanten Objektes ist über einen Hausan-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weiter geleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weiter geleitet.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch SWM/AGM)	schluss mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand technisch möglich. Der genaue Anschlusspunkt ist im Rahmen der Planung festzulegen. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsplanes beträgt 4,6 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Pkt. 5.1.2 Ver- und Entsorgung auf einen Löschwasserbedarf von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden hingewiesen. Hier ist nachzufragen, ob dieser Wert durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg festgelegt wurde; falls nicht ist eine entsprechende Stellungnahme einzuholen. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. <u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Zu den vorgenannten Medien gibt es keine Hinweise oder Bedenken. Die Forderungen und Belange wurden im o.g. B-Plan berücksichtigt. <u>Info-Anlagen</u> Im angrenzenden Bereich des B-Plangebietes befinden sich SWM-Infoanlagen. Für eine informationstechnische Anbindung des Gebietes liegen zurzeit keine Anfragen vor. Sofern das Interesse an einer datentechnischen Versorgung mit SWM-Info besteht, ist der Kontakt mit der MDCC (Hr. Schmidt, 0391 587 4200) aufzunehmen. <u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Es handelt sich bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan um ein Teilstück, welches aus dem Gesamt-B-Planbereich 174-3 herausgelöst wurde. Infolgedessen gelten für den Planbereich 174-3.1 die bereits getroffenen Aussagen zum übergeordneten B-Plan 174-3 gleichermaßen. Demnach sind bei Neubauprojekten die abflusswirksamen Flächen vom Mischwassersystem abzukoppeln. Gemäß § 55 WHG sind alle Maßnahmen der lokalen Regenwasserbewirtschaftung, wie bspw. Versickerung, Gründächer und/oder Mulden-/ Rigolen-	Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 04.07.16 auf die im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens abzustimmenden Details der Löschwasserversorgung hingewiesen. Der Grundschutz ist gesichert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weiter geleitet. Ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung liegt vor und wurde durch den Vorhabenträger abgestimmt. Die geplante Rigolenentwässerung ist in den Vorhabenplan aufgenommen worden.	

		(noch SWM/AGM)	systeme, auszuschöpfen. Ein Mischwasserkanal steht für die Einleitung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht zur Verfügung. Eine Vermischung sauberen Regenwassers mit dem Schmutzwasser ist aus wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten nicht vertretbar. Die Entwässerung bereits existierender unveränderter Bebauung bleibt unangetastet. Folgende Aussagen unter Punkt 5.1 in der Begründung zum Entwurf, sind zu korrigieren: • „Für das Niederschlagswasser ist eine *weitgehende* Versickerung über unter den Stellplätzen angeordneten Rigolen vorgesehen." • „Aufgrund der Untergrundverhältnisse sind erschwerte Versickerungsbedingungen zu erwarten." Versickerungsbedingungen können ausschließlich durch Bodengutachten inklusive durchgeführter Versickerungstests festgestellt werden. Der Nachweis ist zu erbringen. Es wird der Hinweis gegeben, den gesamten Stellplatz mit einem wasserdurchlässigem Untergrund zu versehen und somit die Anforderung, die an einen einzelnen Stellplatz im Kronenbereich einer Platane gestellt wurde, auf den gesamten Stellplatzbereich auszuweiten ist. Ebenso sollte bei Flächenfestsetzungen für Gehölze sowie bei Forderungen von Baumanpflanzungen die natürliche Bewässerung nicht außer Acht gelassen werden. Es wird empfohlen an dieser Stelle das Regenwassermanagement zu integrieren. Denn nicht nur die Begrünung durch Bäume, wie unter Punkt 3.6 der Begründung dargestellt, mindern die klimatischen Auswirkungen großflächiger Versiegelung, sondern auch die lokale Bewirtschaftung von Regenwasser selbst. Durch eine naturnahe, lokale Verbringung des Regenwassers wird die Ressource in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt und erzeugt damit ebenso positive Effekte für den lokalen Boden- und Grundwasserhaushalt, als auch für das urbane Mikroklima. Sollte es innerhalb des vorhabenbezogenen Plangebietes aufgrund von Platzverhältnissen nicht möglich sein, das gesamte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verbringen, so ist analog zu Punkt 3.6 „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" der Ausblick auf den gesamten B-Plan-Bereich 174-3 auszuweiten und entsprechende Versicke-		

		(noch SWM/AGM)	rungsflächen auszuweisen. Der auf dem Gelände befindliche Schacht 12846 ist weiterhin befahrbar und bewirtschaftbar zu gestalten und bei der Anordnung der Stellplätze zu berücksichtigen. Die Leitungsrechte sind nicht nur für die verrohrte Schrote in den B-Plan einzutragen, sondern analog zum B-Plan 174-3 ebenso die Leitungsrechte des vorhandenen Mischwasserkanals DN 350 inkl. der Schutzstreifenbreite von 6 m (3 m beidseitig), der das Grundstück auf gleicher Fläche von Nord nach Süd quert. Es wird darauf hingewiesen, dass SWM/AGM für diesen Kanal mittelfristig eine Sanierungsmaßnahme plant. *Allgemeine Hinweise* Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.	

		(noch SWM/AGM)	Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-maodeburo.de möglich.		
8	29.07.16	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Sie verwenden in Ihren Planungsunterlagen die Liegenschaftskarte aus meinem Hause. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat am 01.06.2009 mit der Landeshauptstadt Magdeburg ein Geoleistungspaket abgeschlossen. In diesem wurde die Nutzung der Daten lizenziert. Daher ist auch auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgender Quellenvermerk anzubringen: *[ALK / 07/2013] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-10159/09*	Der Quellenvermerk wurde angepasst.	Kein Beschluss erforderlich.
9	28.07.16	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, die westlich der Grundstückszufahrt befindliche Platane mit dem entsprechenden Planzeichen als zu erhaltenden Baum festzusetzen. Begründung: Bereits in der Stellungnahme des Umweltamtes zur Mitzeichnung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.11.2015 wurde darauf hingewiesen, dass sich am und im Plangebiet erhaltenswerter Baumbestand befindet. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 3.6 auf diesen Baum hingewiesen und gefordert, den Traufbereich der Baumkrone von Versiegelungen frei zu halten. Dies muss auch in der Planzeichnung dargestellt werden, da ansonsten keine Rechtsverbindlichkeit dieser Festlegung gegeben ist.	Im Vorhabenplan wurde die Baumkrone der Platane aufgenommen, die Stellplätze aus dem Traufkronenbereich herausgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
10	28.07.16	Untere Bodenschutzbehörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei folgenden Ergänzungen zugestimmt: In die Begründung zum „Entwurf des vorhabenbezogenen Bebau-	Die Begründung wurde um die	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch untere Bodenschutzbehörde)	ungsplanes..." ist unter dem neu anzulegenden Punkt „5.3.4 Belange des Bodenschutzes" folgender Text aufzunehmen: A) In Geländebereichen, die zur Bepflanzung vorgesehen sind, ist die oberste Lage als durchwurzelbare Bodenschicht i. S. von § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 herzustellen. Es ist der spätere Setzungsvorgang des aufgebrachten Bodens zu berücksichtigen, und dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also bis zur maximalen Regelmächtigkeit erfolgt. Diese beträgt für Rasen 20-50 cm, für Strauchwerk 40-100 cm und für Bäume 50-200 cm. Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i. S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten. Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Auf- oder Einbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgebrachten Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.a.) nachzuweisen. B) Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2719). Treten diese Hinweise während der	wesentlichen Ausführungen der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde ergänzt. Im Planteil B wurde unter Hinweise eine entsprechende Regelung aufgenommen.	

		(noch untere Bodenschutzbehörde)	vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren. *Begründung* Zu A) Da die Bodenfunktionen durch die Vornutzung nachhaltig beeinträchtigt bzw. zerstört sind, ist es erforderlich sicherzustellen, dass die gesetzlichen Regelungen gemäß § 12 BBodSchV für das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingehalten werden. Die Auflage ergeht auf Grund des § 2 Abs. 2 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 i.V. mit § 10 Abs. 1 Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung. Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Zu B) Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, sichert die Auflage die Mitwirkung des Antragstellers entsprechend § 3 BodSchAG zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt. 2) Unter „Textliche Festsetzungen" ist ein zusätzlicher Punkt anzulegen und dahinter der folgende Text aufzunehmen: Bezüglich bodenschutzrechtlicher Vorgaben wird auf Punkt „5.3:4 Belange des Bodenschutzes" in der Begründung zum „Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21", Stand: Juni 2016, verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planteil B wurde ergänzt.	
11	28.07.16	Untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Folgendes ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen: Im Rahmen dieses Verfahrens ist der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Flussbereich Schönebeck, Amtsbreite 1 in 39128 Magdeburg schriftlich zur Stellungnahme aufzufordern.	Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wurde im gleichen Verfahren beteiligt. Die mit Datum vom 04.07.16 eingegangene Stellungnahme wurde berücksichtigt (s. Abwägungskatalog lfd.Nr. 5).	Kein Beschluss erforderlich.

12	24.08.16	Magdeburger Verkehrsbetriebe	Fachbereich Stromversorgung: Im beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Gleichstrom-, Steuer- und Informationskabelanlagen, Fahrleitungsanlagen sowie Weichensteuerungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht geplant. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebenen Nahverkehrsmitteln können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. Als Anlage übergeben wir Ihnen den Bestandsplan zu den Bahnenergieversorgungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG. Der Bebauungsplan kann durch den Bereich Stromversorgung bestätigt werden, wenn die Bahnenergieversorgungsanlagen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Fachbereich Bau: Dem B-Plan wird zugestimmt. Es dürfen keinerlei Veränderungen an den Gleis- und Weichenanlagen der MVB vorgenommen werden. Fachbereich Datenverarbeitung: Im geplanten Bereich befinden sich keine Anlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG/ Datenverarbeitung. Abteilung Verkehr / Betriebsleiter: Im geplanten Bereich befinden sich keine Anlagen der MVB / Verkehr.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde hinsichtlich der Ausführungen der MVB ergänzt. Mit der Bebauungsplanaufstellung werden keine Veränderungen an den Anlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe initiiert.	Kein Beschluss erforderlich.
13	19.09.16	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt	Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, sollten vor Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Hinweis auf notwendige Unterlagen, die vor Baubeginn einzureichen sind.	Ein entsprechender Hinweis wurde in Planteil B aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
14	14.07.16	Untere Denkmalschutzbehörde	Im B-Plan-Gebiet sind keine Kulturdenkmale i.S. des Denkmalschutzgesetzes erkannt. Hinweis auf Meldepflicht bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden.	Ein entsprechender Hinweis wurde in Planteil B aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.