

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0362/18</b>	<b>Datum</b> 18.07.2018
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	28.08.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.09.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.09.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	20.09.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 "Klaus-Miesner-Platz"

### **Beschlussvorschlag:**

- Die gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“, in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Landesverwaltungsamt - obere Immissionsschutzbehörde - 19.03.2018

#### a) Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vBP Nr. 223-1.3 „K.-Miesner-Platz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der derzeit als Sporthalle genutzten Hermann-Gieseler-Halle (u.a. für großflächigen Einzelhandel sowie für gastronomische, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Nutzungen, Büronutzung und Dienstleistungsgewerbe), für die Schaffung von großflächigem Einzelhandel sowie für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle schaffen soll.

Im Geltungsbereich des BP sind als immissionsrelevante Vorbelastungen Schienen- u. Straßenverkehrslärm in der Planung zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind verstärkte verkehrsbedingte Lärmwirkungen durch den Ziel- u. Quellverkehr von KFZ, z.B. Kunden- u. Anlieferverkehr Möbelmarkt, Besucher der Hermann-Gieseler-Halle) sowie den PKW-Stellplatzanlagen zu erwarten. Für die schutzwürdigen Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ westl. der W.-Kobelt-Straße u. der im Nordosten angrenzenden geplanten Wohnbebauung im Zuge der 3. Änd. des BP Nr. 223-1 „Schlachthof“ sind die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 einzuhalten.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen zum vBP **keine Bedenken** in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das LVWA zuständig ist. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes beim konkreten Vorhaben ist die untere Immissionsschutzbehörde, auf deren Stellungnahme wird verwiesen.

b) Abwägung:

Der derzeit rechtskräftige BP 223-1 weist für den Bereich der Hermann-Gieseler-Halle bereits jetzt ein SO „Sport“ einschl. Stellflächen aus. Für den Bereich des geplanten POCO Marktes ist Gewerbe festgesetzt. Die Flächen westlich und östlich der W.-Kobelt-Str. sind als Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen festgesetzt. Eine maßgebliche Änderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Aufstellung des vBP 223-3.1 ist nicht erkennbar. Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat dem vBP nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens (Eco Akustik, 29.01.2018) unter der Maßgabe, dass die Ergebnisse (Emissionskontingentierung der Bauflächen) in den BP eingearbeitet werden, zugestimmt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.2 Landesamt für Geologie und Bergwesen - 06.02.2018

a) Stellungnahme:

Das LAGB hatte bereits mit Schreiben v. 13.09.2017 eine Stellungnahme zum Entwurf 08 / 2017 abgegeben.

Durch die zuständigen Fachdezernate des LAGB erfolgten erneute Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

#### Bergbau

Es gilt weiterhin, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des BBergG unterliegen, durch das Vorhaben / die Planung nicht berührt werden.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB Sachsen-Anhalt liegen ebenfalls nicht vor.

#### Geologie

Aus hydro- u. umweltgeologischer Sicht bestehen gegenüber der vorgesehenen Entsorgung des NW Bedenken. Bereits in o.g. Stellungnahme zum Entwurf wurde auf die Probleme bei der vorgesehenen Versickerung des auf den priv. Grundstücken anfallenden NW hingewiesen. Diese konnten auch mit den nun eingereichten Unterlagen (Stand 10 / 2017) nicht ausgeräumt werden.

Gem. Pkt. 3.3.2 der Planunterlagen ist im gesamten Plangebiet von einer Belastung des Grundwassers (LHW-Fahne) auszugehen. Wie auch textlich mehrfach angemerkt, dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Schadstoffe befinden. Dazu im Widerspruch stehen die Festlegungen im Pkt. 3.5.2 der Begründung, nach denen für die privaten Grundstücke „eine Versickerungslösung in Form von Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im

tieferen Untergrund Anwendung finden“ soll.

Das LAGB plant oder unterhält im angegebenen Planungsbereich keine eigenen Anlagen oder Leitungen.

b) Abwägung:

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Im Kap. 3.5.2 ist beschrieben, dass analog der

abgestimmten NW – Entwässerungslösung auch im BP 223-1.3 das NW über ein Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem entsorgt wird.

UWB und UBB haben, auch unter Würdigung der Grundwasserbelastung, dieser Entwässerungslösung mit Stellungnahme vom 24.10.2017 und 24.08.2017 vom Grundsatz her zugestimmt. Die NW-Entsorgung von den öffentlichen Flächen erfolgt in die bestehenden Kanäle. Die NW-Entsorgung von den privaten Flächen erfolgt über die Kastenrigolensysteme. Die NW-Entwässerung wird gem. den Abstimmungen mit der UBB und der UWB der LH MD geplant. Die wasserrechtliche Genehmigung wird mit den abgestimmten Planunterlagen beantragt.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### 2.3 Städtische Werke Magdeburg - Abwasserentsorgung - 21.02.2018

#### a) Stellungnahme:

Planteil A: Die straßenbegleitend festgesetzten Bäume erschweren eine Erschließung oder machen diese unmöglich. Dies gilt im Besonderen unter Berücksichtigung des nordöstlich angrenzenden BP 223-1, Schlachthof, 3. Änd., W.-Kobelt-Straße (Ost). Unabhängig von Regelungen der Baumschutzsatzung sollten diese Bäume nicht im Planteil A als konkrete Standorte festgesetzt werden, um eine Lösung zu vereinfachen oder überhaupt zu ermöglichen.

#### b) Abwägung:

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich um die Erhaltungsfestsetzung einer geschützten Allee, die mit Lückenpflanzungen ergänzt werden soll. Künftige Leitungsverlegungen haben dem Rechnung zu tragen.

Beschluss 2.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 2.4 Städtische Werke Magdeburg - Abwasserentsorgung - 21.02.2018

#### a) Stellungnahme:

Die schmutzwasserseitige Entwässerung kann über den vorhandenen KM DN 300 Stz in der W.-Kobelt-Straße erfolgen. Aus entwässerungstechnischer Sicht u. konform zum § 55 WHG ist das anfallende NW vor Ort zu belassen. Zum Wohle der Allgemeinheit u. zum Schutz des Festungsgrabens Künette kann anfallendes NW unter keinen Umständen in die Mischwasserkanalisation übernommen werden. Dies gilt nicht nur für Neubauten oder Privatgrundstücke, sondern für sämtliche Flächen, konform zum übergeordneten bzw. angrenzenden BP-Gebiet 223-1 „Schlachthof“ (3. Änd.). Dort wurde zur Verbringung des NW der öffentlichen Flächen mit der uWB u. der uBB ein Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem für den öffentlichen Straßenbereich abgestimmt.

Eine ähnliche Lösung muss auch für die privaten Flächen im vorliegenden BP festgesetzt werden. Sollte ein Bodengrundgutachten ausweisen, dass aufgrund der Vorbelastung des Bodens keine Versickerung möglich ist, sind an geplanten Versickerungsorten die Böden entsprechend auszutauschen u. eine schadlose Versickerung zu ermöglichen. Dafür ist die Ausweisung von Versickerungsflächen im BP zwingend notwendig. Die lokale Verbringung des NW und Entkopplung sind oberster Grundsatz. Letzteres ist insbes. im Hinblick auf die HGH zu beachten. Ein entsprechender VEP hierfür liegt bereits vor.

#### b) Abwägung:

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Im Kap. 3.5.2 ist beschrieben, dass analog der abgestimmten NW - Entwässerungslösung für das BP-Gebiet 223-1 (3. Änd.) auch im BP 223-1.3 das NW über ein Kasten-Rigolen-Entwässerungssystem entsorgt wird.

UWB und UBB haben, auch unter Würdigung der Grundwasserbelastung, dieser Entwässerungslösung mit Stellungnahme vom 24.10.2017 und 24.08.2017 vom Grundsatz her zugestimmt. Die NW-Entsorgung von den öffentlichen Flächen erfolgt in die bestehenden Kanäle. Die NW-Entsorgung von den privaten Flächen erfolgt über die Kastenrigolensysteme. Die NW-Entwässerung wird gem. den Abstimmungen mit der UBB und der UWB der LH MD geplant. Die wasserrechtliche Genehmigung wird mit den abgestimmten Planunterlagen beantragt.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.5 Umweltamt Magdeburg – Untere Immissionschutzbehörde - 20.02.2018

### a) Stellungnahme:

Zur Prüfung lag eine schalltechnische Untersuchung vom Büro ECO Akustik vom 29.01.2018 vor.

In die textlichen Festsetzungen des BP sind die Emissionskontingente aus dem Gutachten Seite 18 in geeigneter Form zu übernehmen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen.

### b) Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Ergebnisse des genannten Schallgutachtens (Emissionskontingente, textliche Festsetzungen) werden in den Plan übernommen und in der Begründung entsprechend ergänzt.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

## 2.6 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Denkmalrechtlichen Umgebungsschutz/ Stadtbild

### a) Stellungnahme:

Es wird vorgetragen, dass dem gebotenen denkmalrechtlichen Umgebungsschutz nicht entsprochen werden würde (Größe / Kubatur und Anordnung sowie Farbgebung des POCO-Marktes). Es wird die Objektplanung des POCO-Marktes gefordert.

### b) Abwägung:

Der Sachverhalt der geänderten Gebäudeanordnung des POCO-Marktes gegenüber den Vorstellungen vor Beginn der Aufstellung des vBP wird wie folgt klargestellt:

Es ist Inhalt und Ziel eines Bauleitplanverfahrens, alle relevanten Belange zu ermitteln, zu prüfen und nach sachgerechter Abwägung Festsetzungen für den Geltungsbereich zu treffen. Dabei sind in den einzelnen Bearbeitungsphasen im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden, TöB und der Öffentlichkeit die Planungsinhalte zu gestalten und die Festsetzungen anzupassen, sodass eine städtebaulich abgestimmte Planung und gesicherte Erschließung nachgewiesen werden kann. Das ist vorliegend der Fall. Die ursprünglich geplante Gebäudeanordnung ist so nicht umsetzbar, sodass in Anbetracht der städtebaulichen Zielstellungen u. der verfügbaren Flächen eine andere Lösung zum Tragen kommt.

Bezüglich der Größe / Höhe baulicher Anlagen werden durch den vBP 223-1.3 die Festsetzungen des BP 223-1 nicht überschritten. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Gemäß rechtskräftigem BP sind folgende Bauhöhen zulässig:

- im Bereich des SO 1 (HGH): max. 16,5 m
- im Bereich des geplanten SO 2 (POCO): 9,0 bis 22,0 m
- im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule): V - VI Geschosse

Die einvernehmliche Abstimmung mit der oberen und der unteren Denkmalschutzbehörde ist i. R. d. Beteiligungs- und Aufstellungsverfahrens erfolgt, deren Hinweise entsprechend berücksichtigt. Jede bauliche Veränderung bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Damit ist die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben und Auflagen abschließend gesichert. Die Objektplanung für den POCO-Markt wird dem vBP beigelegt. Die gestalterische Einbindung der unterschiedlichen Gebäude wird durch die vorhandenen und die geplanten Gehölze sowie eine zusätzlich aufgenommene Begrünung von Fassadenteilen des POCO-Marktes verbessert. Um das zu demonstrieren, wurde eine Visualisierung der relevanten Blickbeziehungen auf die HGH erstellt, die den Unterlagen ebenfalls beigelegt wird. Ohne die Errichtung des POCO-Einrichtungsmarktes ist die geforderte denkmalgerechte Sanierung der HGH wirtschaftlich nicht darstellbar. Das ist den Vertragsbeteiligten von Anfang an bekannt und Gegenstand des Kaufvertrags.

Beschluss 2.6: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

## 2.7 Stellungnahme der Öffentlichkeit zur Denkmalrechtlichen Sanierung und zum Nutzungskonzept Hermann-Gieseler-Halle (HGH)

### a) Stellungnahme:

Es wird kritisiert, dass die Nutzung der HGH für einen vBP nicht hinreichend verbindlich bestimmt sei.

Zudem wird angezweifelt, dass die denkmalrechtliche Sanierung der HGH ernsthaft verfolgt werden würde.

### b) Abwägung:

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt, indem sich der Investor bereits im Kaufvertrag verpflichtet hat, zu den im Verkaufsexposé festgelegten Grundlagen (u.a. denkmalgerechte Sanierung der HGH) zu stehen.

Die HGH ist für den Handel mit Einrichtungsgegenständen (POCO) nicht oder nur sehr eingeschränkt geeignet (Denkmalschutz, spezieller Baukörper, Platzverhältnisse).

Es wird zum vBP ein Vorhabenplan für die HGH vorgelegt (Lageplan/Grundriss) in dem die Eintragung der geplanten Nutzungen dargestellt werden.

Beschluss 2.7: Dem Hinweis wird gefolgt.

## 2.8 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Maß der baulichen Nutzung

### a) Stellungnahme:

Es wird angezweifelt, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeanordnung, -höhen, -grundfläche, Kubatur) erforderlich ist.

Darüber hinaus wird die Anordnung des Baufelds im SO 2 kritisiert.

### b) Abwägung:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden.

Die Gebäudemaße (Grundfläche Baufeld und Höhen) entsprechen dem Erfordernis zur Unterbringung des POCO-Marktes mit Verkaufsräumen, Büro, Mitarbeiterbereich, Sanitär- und Nebenanlagen sowie Anlieferung und Lager. Aus der vorliegenden Objekt- und Gebäudeplanung ist ersichtlich, dass die Gebäudehöhe (nicht die lichte Raumhöhe) von 15 m erforderlich ist. Die Zweigeschossigkeit des POCO-Marktes ergibt sich zwingend aus den logistischen Abläufen zwischen Anlieferung, Lager und Verkauf und steht nicht zur Disposition. Dem Hinweis wird Rechnung getragen, indem die Objektplanung des POCO-Marktes den Planunterlagen beigelegt wird.

Bezüglich der Größe / Höhe baulicher Anlagen werden durch den vBP 223-1.3 die Festsetzungen des BP 223-1 nicht überschritten. Gemäß rechtskräftigem BP sind folgende Bauhöhen zulässig:

- im Bereich des SO 1 (HGH): max. 16,5 m
- im Bereich des geplanten SO 2 (POCO): 9,0 bis 22,0 m
- im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Schule): V - VI Geschosse

Grundfläche und Kubatur in allen Bauflächen und der Gemeinbedarfsfläche entsprechen den Festsetzungen des Rechtsplans.

Eine Verschiebung des Baufelds im SO2 ist aus Gründen des Platzbedarfs nicht möglich, da der südliche Bereich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen der Anlieferzone vorbehalten ist.

Auch die Lage des Baufelds der Grundschule und die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Höhe entsprechen dem notwendigen Maß der baulichen Nutzung. Eine Verschiebung des Baufelds ist aus Gründen des Platzbedarfs für die gem. TF 1.3.1 festgesetzten baulichen Anlagen nicht möglich. Die Baulinie an der W.-Kobelt-Straße wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Mit dieser Gebäudeanordnung wird der Blick von der W.-Kobelt-Straße direkt auf die HGH gelenkt und die Sicht auf den POCO-Markt verdeckt.

Beschluss 2.8: Der Anregung wird nicht gefolgt.

## 2.9 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Werbepylon

### a) Stellungnahme:

Es wird der Zulässigkeit des Werbepylon widersprochen und das Erfordernis angezweifelt.

b) Abwägung:

Der Hinweis wird als unbegründet zurückgewiesen.

Werbeanlagen / -pylone dienen der üblichen Werbung eines Unternehmens mit Kundenverkehr, selbstverständlich i. S. d. Sichtbarkeit vor Ort.

In Anbetracht der für den Bauherrn anstehenden Investitionen für die Bebauung und Erschließung des geplanten POCO-Marktes und für die denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung der HGH ist das Werbekonzept ein wichtiger Teil der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens.

Beschluss 2.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.

## 2.10 Stellungnahme der Öffentlichkeit zur Anzahl der Stellplätze

a) Stellungnahme:

Es wird vorgetragen, dass die geplante Anzahl der KFZ-Stellplätze in den Sondergebieten überdimensioniert wäre.

Gleichzeitig wird bemängelt, dass Aussagen zu Fahrradstellplätzen fehlen.

b) Abwägung:

Der Einwand wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bestimmt sich nach der Garagen- u. Stellplatzordnung der LH MD (GaStS). Die im VEP dargestellten Stellplätze sichern den Mindestbedarf gem. GaStS für die geplanten Nutzungen. Dem Entwurf des vBP werden die Kriterien der neuen GaStS der LH MD zu Grunde gelegt. Auf Forderung des Bauordnungsamtes der LH MD nach einer noch höheren Stellplatzanzahl hat das Unternehmen POCO einen Stellplatznachweis vorgelegt, der sich im vBP/VEP wiederfindet. Aufgrund der räumlich zusammenhängenden Stellplatzanlage ist eine übergreifende Nutzung für die SO 1 / 2 möglich und sinnvoll. Damit kann die u.a. auch zeitlich versetzte Ausnutzung der Stellplatzanlagen effektiviert werden.

Dem Hinweis zur Ausweisung von Fahrradstellplätzen wird gefolgt, indem im vBP/VEP mind. 40 Fahrradstellplätze, davon mind. 10 überdacht, ausgewiesen werden.

Die Begründung wird ergänzt.

Beschluss 2.10: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

## 2.11 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Verkehrskonzeption Schlachthofquartier / Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs

a) Stellungnahme:

Es werden Hinweise und Forderungen zu Verkehrsbelastungen auf öffentlichen Straßen / an deren Knotenpunkten (z.B. Liebknechtstraße / W.-Kobelt-Straße) außerhalb des Geltungsbereichs vorgetragen (Aussagen zur Belastbarkeit, Verkehrsströme, Analysen des Verkehrsaufkommens, Szenarien, Untersuchungen)

b) Abwägung:

Der Hinweis betrifft den Verkehr auf öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des vBP 223-1.3, der hierfür keine Regelungen o. Festsetzungen treffen kann.

Auch können der tatsächliche Ausbau von Verkehrsanlagen und verkehrsregelnde Maßnahmen in einem BP nicht bestimmt werden.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 223-1 „Schlachthof“ sind seit dem Jahr 2000 erhebliche Änderungen auf Grund geänderter Nutzungsabsichten begonnen bzw. vollzogen worden. Demzufolge ist eine aktualisierte Betrachtung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Gebiet selbst und auf das angrenzende Straßennetz notwendig. Eine Berücksichtigung der geforderten Betrachtung des Sachverhalts für das gesamte Schlachthofquartier kann aber nur außerhalb des Verfahrens zum vBP 223-1.3 i.V.m. der 6. Änd. BP 223-1 „Schlachthof“ erfolgen.

Daher ist vorgesehen, eine Verkehrsuntersuchung im Zuge der 6. Änd. des BP 223-1 zu beauftragen, sobald die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen hinreichend genau geklärt sind. Z.B. ist zu berücksichtigen, dass mit der Baumaßnahme Eisenbahnüberführung E.-

Reuter-Allee und den damit verbundenen Straßensperrungen für die Dauer der Bauzeit von Verkehrsverlagerungen im betroffenen umliegenden Straßennetz ausgegangen werden muss. Dies stellt eine ungünstige Grundlage für eine nähere Betrachtung verkehrlicher Auswirkungen im betreffenden Bereich dar. Es wird davon ausgegangen, dass die Liebknechtstraße von der v.g. Baumaßnahme betroffen ist. Der Hinweis wird Bestandteil der Aufgabenstellung an den Gutachter sein.

Um dem Grundsatz der gesicherten Erschließung Rechnung zu tragen, wird im Vorfeld kurzfristig zum Aufstellungsverfahren des vBP 223-1.3 eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotens Liebknechtstr./W.-Kobelt-Str. beauftragt und vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Dabei werden die Ziel- und Quellverkehre der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen, die über die W.-Kobelt-Straße erschlossen werden sollen (vBP 223-1.3 und 3. Änd. BP 223), berücksichtigt.

Beschluss 2.11: Der Anregung wird gefolgt.

## 2.12 Stellungnahme der Öffentlichkeit zu Lärmwirkungen

### a) Stellungnahme:

Es werden Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm befürchtet.

### b) Abwägung:

Der Sachverhalt möglicher Lärmwirkungen wurde bzw. wird berücksichtigt. Hierbei muss jedoch zwischen den aus den Festsetzungen des vBP resultierenden Lärmemissionen u. deren Wirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft und dem Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen im Planungsraum unterschieden werden.

Zum hier in Rede stehenden vBP 223-1.3 wurde ein aktuelles schalltechnisches Gutachten (Eco Akustik, Januar 2018) erstellt, in dem die zulässigen Schall-Emissionen auf den Bauflächen (Emissionskontingente) ermittelt wurden, die zum Schutz der Nachbarschaft an den ebenfalls maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld (Wohnen) in den vBP übernommen und in die Begründung eingearbeitet wurden. Dem Schutzanspruch der Anwohner wird der vBP damit vollständig gerecht.

Das o.g. Schallgutachten wird i. R. d. erneuten Auslegung dem vBP beigelegt.

Der derzeit rechtskräftige BP 223-1 weist für den Bereich der HGH bereits jetzt ein SO „Sport“ einschl. Stellflächen aus. Für den Bereich des geplanten POCO-Marktes ist Gewerbe festgesetzt. Die Flächen westlich und östlich der W.-Kobelt-Str. sind als Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen festgesetzt. Eine maßgebliche Änderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Aufstellung des vBP 223-3.1 ist nicht erkennbar. Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat dem vBP nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens (EcoAkustik, 29.01.2018) unter der Maßgabe, dass die Ergebnisse (Emissionskontingentierung der Bauflächen) in den BP eingearbeitet werden, zugestimmt.

Beschluss 2.12: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

## 2.13 Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Wechsel vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zum Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

### a) Stellungnahme:

Wechsel vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zum Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

### b) Abwägung:

Die Forderung nach Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB (ohne VEP und ohne Durchführungsvertrag) anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB ist nicht nachvollziehbar und stellt die Forderungen nach weiterer Konkretisierung der Planungen in Frage bzw. widerspricht dem. Zusätzlich werden zu den Inhalten des Kaufvertrags zwischen der LH MD und der Steinhoff Familienholding im Durchführungsvertrag alle erforderlichen Regelungen verbindlich getroffen.

Beschluss 2.13: Der Anregung wird nicht gefolgt.

## 2.14 Stellungnahme der Öffentlichkeit zur Rückabwicklung des Verkaufs der Hermann-Gieseler-Halle und Weiternutzung durch die Landeshauptstadt Magdeburg

### a) Stellungnahme:

Es wird angeregt, den Verkauf der HGH rückgängig zu machen und die Hermann-Gieseler-Halle im Eigentum der Stadt weiterhin öffentlich für Sportzwecke zu nutzen. In diesem Zusammenhang wäre auf den Neubau der Sporthalle in der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ am Westring verzichtbar.

### b) Abwägung:

Die Forderung wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die LH MD hat die Liegenschaften der HGH 2016 zum Kauf angeboten, da die geschätzten Sanierungskosten für eine leistungssporttaugliche Halle von mehr als 20 Mio. € nicht finanzierbar waren. Die Halle sollte jedoch als Baudenkmal erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies sollte durch den Verkauf an einen privaten Investor gesichert werden. Bereits im Verkaufsexposé der LH MD (März 2016) war festgeschrieben, dass die Halle durch den Erwerber denkmalgerecht auf Grundlage eines mit der Denkmalpflege abgestimmten Konzepts zu sanieren ist. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass der Erwerber bis zur Fertigstellung eines Ersatzneubaus durch die LH MD (damalige Annahme: Ende 2018), die kostenlose weitere Nutzung der HGH durch die Stadt für den Breiten- u. Leistungssport zu dulden hat. Inzwischen geht die Stadt von einer Fertigstellung der neuen Halle zum 31.12.2020 aus (vgl. DS 0009/18 vom 11.01.2018).

Weiterhin sollte auf dem Areal der Bau einer neuen, für Magdeburg-Stadtfeld dringend benötigten Grundschule mit Sporthalle und Nebengebäuden ermöglicht werden.

Ebenso sollte der Kneipp-Verein auf dem Gelände für weitere Jahre verbleiben können (Nutzung von > 1.000 m<sup>2</sup> Mietfläche).

Alle v.g. Gründe führten dazu, dass auf die Ausschreibung nur ein einziger Interessent, die Steinhoff Familienholding GmbH, mit einem Angebot reagiert hat. Für das Areal um die HGH hat sich die Steinhoff-Familienholding entschieden, da sie seit mehreren Jahren einen neuen Standort für einen POCO-Einrichtungsmarkt (Ersatzneubau für das Objekt Wasserkunststraße in MD-Neustadt) sucht und bereits umfangreiche Liegenschaften westlich der HGH besitzt. Im Kaufangebot vom Mai 2016 bekannte sich die Steinhoff Familienholding zu allen v.g. Auflagen und fügte dem Angebot ein Investitionskonzept bei, welches für die Errichtung des POCO-Marktes, die denkmalgerechte Sanierung der HGH, die innere Erschließung der Flächen sowie alle Nebenleistungen ein Volumen von insges. ca. 15 Mio. € in einem Zeitraum von 4 – 5 Jahren vorsieht.

Am 01.12.2016 wurde ein Kaufvertrag zwischen der LH MD und der Steinhoff Familienholding geschlossen, der vom Stadtrat genehmigt wurde und rechtswirksam geworden ist. Dieser Kaufvertrag enthält alle o.g. Verpflichtungen. Parallel wurde ein Tauschvertrag für einzelne Grundstücke zwischen der LH MD und der Steinhoff Familienholding geschlossen, der es der LH MD ermöglicht, auf einer so entstandenen, zusammenhängenden Fläche für den Gemeindebedarf die o.g. Grundschule zu errichten. Der Kaufpreis wurde gezahlt und die Grundstücke neu vermessen. Eine Rückabwicklung des Verkaufs ist nicht beabsichtigt. Dem wurde bzw. wird in der Planung (vBP, VEP) und im Durchführungsvertrag vollständig Rechnung getragen.

Beschluss 2.14: Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:


Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
<input type="checkbox"/>	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch; Tel.: 5393	Unterschrift AL'in Frau Grosche
--------------------------	---	---------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	19.10.2018
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 23.02.2017 (Beschluss-Nr. 1293-038(VI)17) die Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ beschlossen.

Im Plangebiet ist die Ausweisung von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel (Umsiedlung POCO-Domäne und Nachnutzung der Hermann-Gieseler-Halle) und die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Grundschule mit Sporthalle und Nebenflächen sowie die Sicherung der Flächen für die öffentliche und private Erschließung somit die Durchwegung des Plangebietes und der Erhalt bzw. die Entwicklung der Grünflächen im Bereich der Böschung entlang des Westrings vorgesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 22.01. bis 22.02.2018 und der durchgeführten Behördenbeteiligung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in den 2. Entwurf eingearbeitet wurden.

Mit dem Beschluss der Zwischenabwägung sowie zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung (DS0363/18) soll das Satzungsverfahren fortgeführt werden.

**Anlagen:**

DS0362/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)