Landeshauptstadt Magdeburg

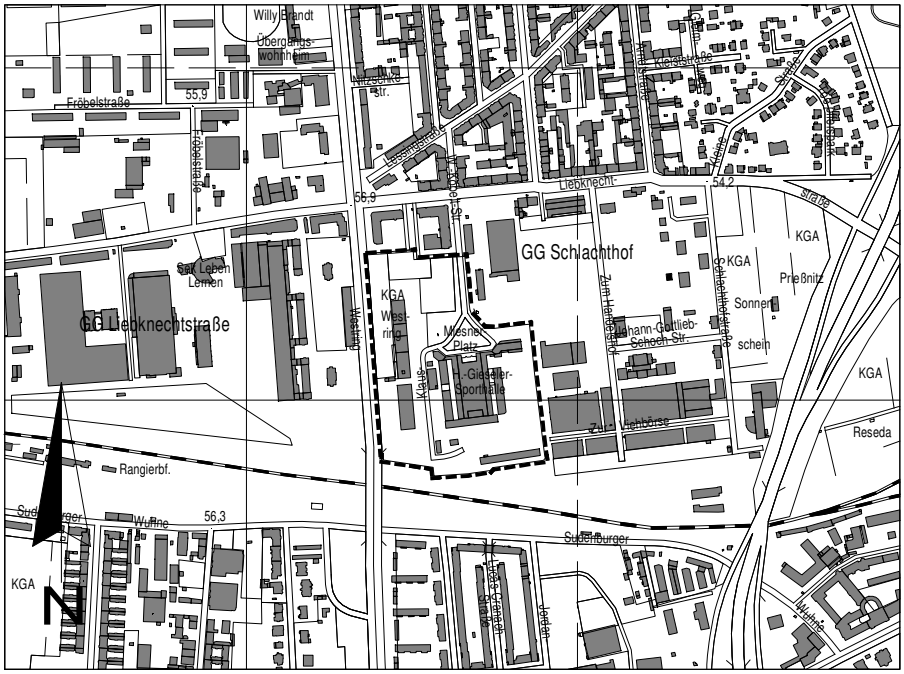
DS0362/18 Anlage 1 Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen

zum 2. Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3

KLAUS - MIESNER - PLATZ

Stand: Juli 2018


Willy Brandt
Übergangs-
wohnheim
Miesner
Str.
Fröbelstraße
55,9
Leipziger
Straße
Klaus
Platz
56,9
Liebknecht-
Straße
54,2
GG Schlachthof
KGA
Mit Leben
Lernen
GG Liebknechtstraße
KGA
Wes-
ring
Miesner
Platz
Klaus
Gideler-
Sportkeule
Zum Hafenbad
Johann-Gottlieb-
Schoch Str.
Schlachthofstraße
Sonnen
schein
Preßnitz
KGA
Zum Tiefbörse
Reseda
Rangierbf.
Sudenburger
Wuhne
56,3
Sudenburger
KGA
Jerichower
Straße
Jerichower
Straße
Jerichower
Straße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz", Landeshauptstadt Magdeburg

Teil I

Behandlung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2018 über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis zum 22.02.2018 informiert.

Seite

1. Behörden / TöB, die i.R.d. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung keine Stellungnahme abgegeben haben 2
2. Behörden / TöB, die i.R.d. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben 2
3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben 3

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

1. Behörden / TöB, die i.R.d. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung keine Stellungnahme abgegeben haben

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	
01	MIV - Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Postfach 3653, Magdeburg	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.
03	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Julius-Bremer-Straße 10, 39104 Magdeburg	
05	BIMA	
06	50Herz Transmission GmbH	
07	GDMcom	
19	Umweltamt Magdeburg, Untere Bodenschutzbehörde (UBB)	
19	Umweltamt Magdeburg, Untere Wasserbehörde (UWB)	
19	Umweltamt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde (UNB)	
21	Dez. Stadtentwicklung, Bau- und Verkehr, Untere Bauaufsichtsbehörde	
22	Untere Straßenbaubehörde	

2. Behörden / TöB, die i.R.d. Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abgabe der Stellungnahme mit Schreiben vom
04	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt	29.01.2018
13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	29.01.2018
15	Handwerkskammer Magdeburg	29.01.2018
17	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co KG	13.02.2018

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

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

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschluss-vorschlag
2	Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale) 19.03.2018	Aus Sicht des LVWA, unter Beteiligung der Fachreferate: obere Verkehrsbehörde (Ref. 307), obere Immissionsschutzbehörde (Ref. 402), obere Behörde für Wasserwirtschaft (Ref. 404), obere Naturschutzbehörde (Ref. 407) lässt sich Folgendes feststellen:		
		<u>obere Immissionsschutzbehörde</u> 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 HGH (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. Den 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 HGH) 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 u. im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BlmSchG genehmigungsbedürftig sind u. 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.	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 (Eco Akustik, 29.01.2018) unter der Maßgabe, dass die Ergebnisse (Emissionskontingentierung der Bauflächen) in den BP eingearbeitet werden, zugestimmt.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
		<u>oberen Naturschutzbehörde</u> Hinweis: Das Umweltschadensgesetz u. das Artenschutzrecht sind zu beachten. Im Zush. wird auf §§19,39 BNatSchG i.V.m. d. Umweltschadensgesetz (10.05.2007, BGBI.I S.666) sowie auf §§ 44, 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.	Der Sachverhalt wurde bereits berücksichtigt, indem in der Begründung, Kap. 5.3, die erforderlichen Aussagen enthalten sind und auf dem Plan ein entsprechender Hinweis vermerkt wurde.	kein Beschluss erforderlich
		Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der LH MD, insbes. für die Bereiche Natur-, Boden- u. Immissionsschutz und Wasser verwiesen.	Die Stellungnahmen der benannten unteren Fachbehörden wurden berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschluss-vorschlag
8	Landesamt für Geologie und Bergwesen PF 156 06035 Halle / Saale 06.02.2018	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:	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
		<u>Bergbau</u> 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.	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
		<u>Geologie</u> 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.	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-Entwässerungsystem 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.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
		Das LAGB plant oder unterhält im angegebenen Planungsbereich keine eigenen Anlagen oder Leitungen.	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschluss-vorschlag
11	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg 21.02.2018	<u>Gasversorgung</u> Das Gebiet ist im bzw. angrenzenden Bereich erschlossen. Die GDRA im westlichen Nebenbereich des K.-Miesner-Platzes wurde entfernt, die HD-Gasleitung 061 DN 150 St (1980) zwischen der GDRA u. der Liebknechtstraße stillgelegt u. der Netzanschluss für die H.-Gieseler-Halle wurde auf das vorhandene ND-Gasnetz umgebunden. Im Zuge der koordinierten Gesamtbaumaßnahme ist vorgesehen, die vorhandene ND-Gasleitung in der W.-Kobelt-Straße zu sanieren. Die Versorgung der einzelnen Bauprojekte (Schule, Poco-Markt, H.-Gieseler-Halle) mit Gas ist technisch möglich. Der sich außer Betrieb befindliche Anlagenbestand kann bei Bedarf in Abstimmung mit dem SWM-Bereich AN-AG, Anspp. Herr Kothe, zurückgebaut werden.	Kenntnisnahme Die Hinweise wurden in der Begründung, Kap. 3.5.2 bereits berücksichtigt und wurden nochmals aktualisiert.	kein Beschluss erforderlich
		<u>Wasserversorgung</u> Die Versorgung des Plangebiets ist über den vorhandenen Leitungsbestand nicht in vollem Umfang möglich. Deshalb ist vorgesehen, die in der W.-Kobelt- Straße vorhandene VW DN 125 / 100 GG in OD 160 PE auszuwechseln. Weiterhin erfolgt eine Auswechslung der südlich der HGH vorhandenen VW DN 300 GG in OD 160 PE. Erforderlich ist dann für diese Leitung ein Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m als Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht. Dies wurde im Planteil A eingetragen. Zwischen den beiden Leitungen ist ein Ringschluss vorgesehen.	Kenntnisnahme Die Hinweise wurden in der Begründung, Kap. 3.5.2 bereits berücksichtigt und wurden nochmals aktualisiert.	kein Beschluss erforderlich
		<u>Wärmeversorgung</u> Es gibt keine Hinweise und keine Einsprüche gegen den Entwurf.	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
		<u>Info-Anlagen</u> Es gibt keine Einsprüche gegen den Entwurf. Es laufen zzt. Planungen den BP-Bereich mit SWM-Info zu erschließen.	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschluss-vorschlag
11	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg 21.02.2018	<u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag u. im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Es bestehen keine Einwände gegen die Grundzüge der Planung. Im Einzelnen werden dennoch folgende Einwände geltend gemacht:	Kenntnisnahme	kein Beschluss erforderlich
		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.	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
		Planteil B: Das GFL „c“ muss um „zugunsten Ver- u. Entsorger“ erweitert werden. Sofern die derzeitige Formulierung „zu Gunsten der Öffentlichkeit“ dies von vorn herein mit umfasst, entfällt dieser Einwand.	Dem Hinweis wird gefolgt, indem das betreffende GFL auch mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichnet wird	kein Beschluss erforderlich
		<u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) 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-Entwässerungsystem 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.	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-Entwässerungsystem 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.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschluss-vorschlag
11	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg 21.02.2018	Allgemeine Hinweise Investive Maßnahmen sind im BP-Bereich wie v.g. vorgesehen. Für die Wärme-Versorgung wird keine Erschließung des BP-Gebiets erfolgen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbes. die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998, Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen u. Anlagen in öffentlichen Flächen) u. die DVGW - Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Wenn u. soweit hinsichtl. der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M 162 „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.	Kenntnisnahme Die Breite von Schutzstreifen wurde im Plan als GFL-Korridor eingetragen, soweit die Vorgaben der Ver-/ Entsorger bekannt gegeben wurden und nicht innerhalb öffetlicher Verkehrsflächen liegen. Die einschlägigen Vorschriften werden i.R.d. Umsetzung der Planinhalte berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
		Gegen den vorliegenden Entwurf des BP bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren BP-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-PK in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, weiterhin rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-D) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind U. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.	Kenntnisnahme, die Hinweise sind bekannt und wurden bereits berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
14	Industrie- u. Handwerkkammer Magdeburg Alter Markt 8 39104 Magdeburg 19.02.2018	die IHK Magdeburg hat die Unterlagen zum o.g. vBP vom 19.01.2018 erhalten und verweist i.R.d. öffentlichen Auslegung auf die Stellungnahme vom 31.08.2017, welche weiterhin Gültigkeit besitzt.	Die Abwägung der Hinweise aus der Stellungnahme vom 31.08.2017 erfolgte mit der DS0485/17 mit dem Beschluss Nr. 1705-048(IV)17 am 07.12.2017 durch den Stadtrat.	kein Beschluss erforderlich

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag	Beschluss-vorschlag
19	Umweltamt Magdeburg untere Immissions-schutzbehörde (UIB) 20.02.2018	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 Emissionskontin-gente nachzuweisen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Ergebnisse des genannten Schallgut-achtens (Emissionskontingente, textliche Festsetzungen) werden in den Plan über-nommen und in der Begründung entspre-chend ergänzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz", Landeshauptstadt Magdeburg

Teil II

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.07.2018 durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
Aufgrund zeitlicher Überschneidungen werden die Anregungen aus der durchgeführten Bürgerversammlung in der Abwägung und Satzung behandelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.01.2018 bis zum 22.02.2018 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Abgabe der Stellungnahme mit Schreiben vom
01	17.02.2018
02	20.02.2018
03	22.02.2018
04	22.02.2018

Die angesprochenen Einwände und Anregungen sind im Wesentlichen übereinstimmend, sodass diese zu den entsprechenden Themenbereichen zusammengefasst werden. Die Stellungnahmen sind dieser themenbezogenen Abwägung beigefügt.

Thema / Sachverhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz / Stadtbild 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.	Der Sachverhalt der geänderten Gebäudeanordnung des POCO-Marktes gegenüber den Vorstellungen vor Beginn der Aufstellung des vBP wird wie folgt klargestellt: Der Umgebungsschutz eines Denkmals ist im Bestand am höchsten und greift hauptsächlich in architektonischem oder funktionalem Zusammenhang von Gebäuden. Die denkmalgeschützte HGH befindet sich zurzeit inmitten von Brachflächen bzw. in einer epochalen Veränderung, sodass der Umgebungsschutz Denkmal hier gemindert ist und der Neubau POCO-Domäne diesem nicht vollständig unterliegt. 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 Tagen 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 u. unteren Denkmalschutzbehörde ist i.R.d. Beteiligungs- / Aufstellungsverfahrens erfolgt, deren Hinweise wurden 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 beigefügt. 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 beigefügt 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.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

Thema / Sachverhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Denkmalrechtliche Sanierung und Nutzungskonzept Hermann-Gieseler-Halle (HGH) 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.	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.	Dem Hinweis wird gefolgt.
Maß der baulichen Nutzung 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.	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 beigefügt 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
	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.	s.o.

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

Thema / Sachverhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Werbepylon Es wird der Zulässigkeit des Werbepylon widersprochen und das Erfordernis angezweifelt.	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 Bauherren 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
Anzahl der Stellplätze Es wird vorgetragen, dass die geplante Anzahl der KFZ-Stellplätze in den Sondergebieten überdimensioniert wäre. Gleichzeitig wird bemängelt, dass Aussagen zu Fahrradstellplätzen fehlen.	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, die derzeit nur im Entwurf vorliegt und noch nicht in Kraft ist, 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 wieder findet. 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.	Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Verkehrskonzeption Schlachthofquartier / Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs 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)	Der Hinweis betrifft den Verkehr auf öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des vBP 223-1.3, der hierfür keine Regelungen o. Festsetzungen treffen kann. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Nr. 223-1 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 u. 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.	Der Anregung wird gefolgt.

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

Thema / Sachverhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
s.o.	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.	s.o.
Lärmwirkungen Es werden Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm befürchtet.	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 beigefügt. 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.	Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.
	Eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms, ausgehend von den öffentlichen Straßen im Planungsraum, ist nur auf der Grundlage einer Verkehrskonzeption für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen BP 223-1 sinnvoll und insofern auch Gegenstand der 6. Änd. des BP 223-1. (sh. oben) Die §§ 5, 6 BImSchG treffen nach unserer Einschätzung nicht für Verkehrsanlagen zu. Die geforderten straßenverkehrsrechtlichen Einschränkungen zwecks Lärmminimierung erfolgen auf anderen rechtlichen Grundlagen wie der Straßenverkehrsordnung (StVO) und den Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm (Lärmschutz-Richtlinien-StV).	Der Anregung wird gefolgt.

Thema / Sachverhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Niederschlagswasserentsorgung Das Konzept zur Niederschlagswasserversickerung wird hinterfragt (Funktionsfähigkeit, Kapazitäten, konkrete Planung und Nachweisführung), insbesondere auch vor dem Hintergrund der Grundwasserbelastungen im Plangebiet.	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt; der Sachverhalt wird wie folgt klargestellt: Die NW-Entsorgung von den öffentlichen Flächen erfolgt in das bestehende Kanalsystem. Die NW-Entsorgung von den privaten Flächen erfolgt über die Kastenrigolensysteme. Die uWB und die uBB haben, auch unter Würdigung der Grundwasserbelastung, der Entwässerungslösung mit Stellungnahme vom 24.10.2017 und 24.08.2017 vom Grundsatz her zugestimmt. Die konkreten Planungen und Berechnungen liegen vor, letzte Abstimmungen werden derzeit mit der uWB geführt und die Unterlagen zur Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung erstellt und zeitnah eingereicht.	kein Beschluss erforderlich
Gestaltung der Freianlagen Es wird die Darstellung der Gestaltung der Freianlagen gefordert.	Der Sachverhalt wird wie folgt klargestellt: Mit der Festsetzung der Allee (Erhalt und Ergänzungspflanzung) entlang der W.-Kobelt-Straße wird ein wesentliches Element der Freianlagengestaltung mit Blicklenkung auf die HGH gesichert. Festgesetzte öffentliche Grünflächen (Böschung Westring, Grünfläche „Kneipp-Verein“) sichern den Erhalt der Gehölze. Die Bauflächen im Geltungsbereich sind vollständig ausbilanziert, die nicht überbaubaren Freiflächen sind entsprechend zu gestalten. Die Stellplatzanlage ist flächendeckend mit der maximal möglichen Anzahl von Bäumen begrünt (sh. Planzeichnung u. TF 2.1 bis 2.3). Die Gestaltung der Freifläche vor der HGH wird separat mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Hier sind Gehölze aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig, weil blickverstellend. Darüber hinausgehende Freiflächen sind nicht verfügbar. Eine detaillierte Freianlagenplanung ist nicht Gegenstand des vBP.	kein Beschluss erforderlich
Schutzgüter Flora / Fauna / Mensch Es wird hinterfragt, ob eine Gefährdung der Schutzgüter Flora / Fauna / Mensch von der Planung ausgeht.	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Zum vBP 223-1.3 wurde gem. des BauGB eine Einzelfallvorprüfung erstellt. Die Hinweise der Fachbehörden des Umweltamtes zum VE wurden in der Zwischenabwägung gewürdigt und in der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
Wechsel vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB zum Bebauungsplan gem. § 30 BauGB	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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

Thema / Sachverhalt der Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Rückabwicklung des Verkaufs der HGH und Weiternutzung durch die LH MD Es wird angeregt, den Verkauf der HGH rückgängig zu machen und die HGH 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.	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 ² 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.	Der Anregung wird nicht gefolgt.

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

(v) BP – (vorhabenbezogener) Bebauungsplan; EAB - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz; FNP – Flächennutzungsplan; GFL – Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht; HGH – Hermann-Gieseler-Halle; LEP - Landesentwicklungsplan; LH MD – Landeshauptstadt Magdeburg; LSA – Land Sachsen-Anhalt; NW – Niederschlagswasser; REP – Regionaler Entwicklungsplan; RO - Raumordnung; SO – Sondergebiet; TF – Textliche Festsetzung; TöB – Träger öffentlicher Belange; VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan; VK – Verkaufsfläche; VT - Vorhabenträger

Nr. 01

Stellungnahme zum Bebauungsplan 223-1.3 „Klaus – Miesner – Platz"

1. Einspruch gegen die Verkehrsführung des Zuliefer- und Kundenverkehrs durch die Schlachthofstraße
2. Einspruch gegen die ungenügende Beachtung des Denkmalschutzes

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Grosche,

unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme vom September 2017 legen wir fristgemäß Einspruch gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Klaus-Miesner-Platz" ein.

Das Areal der Hermann-Gieseler-Halle befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 223-1 „Schlachthof" und ist in diesem als Sondergebiet Sport festgesetzt. Die in dem Bebauungsplan enthaltene Erweiterungsfläche ist einer Wohnbebauung vorbehalten.

Im Rahmen der „Verkaufsausschreibung Hermann-Gieseler-Halle" wurde darauf hingewiesen dass der Investor mögliche Änderungen zum Bebauungsplan zu beantragen hat. Unter Hinzuziehung des Vortrages im Rahmen der Bürgerinformation am 13.02.2018 in der Hermann – Gieseler –Halle dürfen die Bürger davon ausgehen, dass der Investor beabsichtigt, die Abweichungen vom genehmigten Bebauungsplan zu Lasten der Bewohner des Teilbereiches 223-1.1 Liebknechtstraße 27 durchzusetzen. Zu Lasten nicht nur in Bezug auf die Erhöhung der Lärmimmissionen sondern auch die finanziellen Lasten.

Die Bewohner im WA-2 Gebietes des BB-Plans 223-1.1 sind bereits jetzt durch überhöhte Lärmimmissionen über das normale Maß hinaus belastet. Hierbei hilft auch nicht die Begründung der Stadt, dass im Jahr 2016 das schallschutztechnische Gutachten durch das Ingenieurbüro ECO-

Akkustik überarbeitet, die Berechnungsfehler bereinigt und mit der Anordnung einer „30-Zone" alles Mögliche getan wurde.

Die alte Schlachthofstraße besteht aus Kopfsteinpflasterbelag. Hierüber wird bereits jetzt u.a. der Gewerbe- und Schwerlastverkehr für eine Vielzahl von Gewerbebetrieben einschließlich Busverkehr der MVB abgewickelt. Kein Geheimnis ist, dass die Schlachthofstraße als „Rennstrecke" genutzt wird. Beschwerden der Anwohner werden mit Argumentationen „das war schon immer so" und **-Zitat** aus einem Schreiben des Dezernat Stadtentwicklung und Verkehr-..." straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen aufgrund von Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr sind nicht begründet" zurückgewiesen.

Die Neuausbildung eines gesamten Areals wie dem Schlachthofquartier, stellt nicht nur eine wesentliche Änderung für dieses Gebiet dar sondern ist auch eine Herausforderung an die Stadt. Wir bitten um ausreichende Berücksichtigung der Belange der Bewohner der Schlachthofstraße und Einleitung von Maßnahmen zwecks Einhaltung der Immissionsgrenzwerte.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht gewahrt und eingehalten. Die TA Lärm definiert die Schutzansprüche der in ihr erfassten Gebiete. Diese sind für die Genehmigungsbehörden verbindlicher Grundsatz. Die Grenze der Schwelle der Gesundheitsgefährdung sind bei ca. 79/60 dB (A) tags/nachts überschritten. Wir fordern, den zugewiesenen Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes für den Teilbereich 223-1.1 einzuhalten bzw. herzustellen (55/40 dB (A).

Wir bitten eine harmonisierte nachhaltige Verkehrsplanung durchzuführen und weitere Möglichkeiten der Verkehrsführungen z.B. über den östlichen Bereich/ Maybachstraße – Durchörterung Magdeburg Ring – sowie in westliche Richtung unter den Westring hindurch über das Gewerbegebiet zu prüfen und einer Lösung zuzuführen. Bereits 1892 wurde der Verkehr nach Sudenburg über die Bahn abgeleitet, da das dreiseitig eingeschlossene Plangebiet des Schlachthofes nur eingeschränkte Verkehrsmöglichkeiten bietet. Der zusätzliche Zuliefer- und Kundenverkehr (600 Stellplätzel) für das Poco Möbelhaus kann nicht „verträglich" über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur abgebildet werden.

Weiterhin lässt der vorgelegte Bebauungsplan die Würdigung und Umsetzung der Hauptforderung der o.g. „Verkaufsausschreibung" nach Umsetzung der Denkmalschutzaspekte für die Herrmann-Gieseler-Halle vermissen. Das Planobjekt für Poco-Domäne hat eine erdrückende Wirkung nicht zuletzt durch die Höhe von 15 m. Dies stellt einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar.

Dem Investor ist im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung eine Überarbeitung des Bebauungsplanes unter Darlegung seiner Planung/Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur aufzugeben. Des Weiteren ist ein Baubeginn für Poco-Domäne bis zur endgültigen Klärung der Verkehrsinfrastruktur zu untersagen.

Nr. 02

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 223-1.3 - Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den folgenden Festsetzungen aus dem vorliegenden B-Plan Entwurf und Begründung legen wir Widerspruch ein.

1. Überbaubare Grundstücksfläche (Anordnung geplanter Möbelmarkt im Plangebiet SO 2

Die Position des geplanten Gebäudes im SO 2, ist städtebaulich nicht nachzuvollziehen.

1.1. Zum Westring wird eine „Rückseite" zum öffentlichen Raum geschaffen. Die beabsichtigte, nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB ist nicht sichergestellt. Durch die geplante parallele Anordnung zum Westring in Verbindung mit den geplanten Anlagen für den ruhenden Verkehr, entsteht zu diesem eine "Rückseite". Gerade für die der Stadt zugewandten Seite, ist dies zu vermeiden. Die Größe und der Zuschnitt des Plangebietes lässt eine andere Anordnung zu. Beispielsweise ein zum Bahnkörper parallel angeordneten Baukörper in gleicher Größe.

1.2. Die Anordnung des Gebäudes widerspricht der Argumentation des Vorhabenträgers, eine Verringerung der Schallimmission durch die Platzierung des Baukörpers parallel zum Westring, für das Plangebiet zu erreichen. Eine schallschutztechnische Untersuchung liegt nicht vor und sollte vom Vorhabenträger beauftragt werden. Die Argumentation ist fachlich und wissenschaftlich nicht hinterlegt.
Eine alternative Aufstellung des geplanten Möbelmarktes parallel zur Bahnstrecke, scheint unter den Absichten den Baukörper als „Schallschutzwand" einzusetzen, besser.
Ein circa 150 Meter langes und 15 Meter hohes Gebäude übernimmt sicher eine bessere Funktion als "Lärmschutzwand" gegenüber dem Bahnverkehr als ein parallel zum Westring aufgestelltes Gebäude. Gerade im Hinblick auf die geplante Schule ist dies wünschenswert. Eine

Schallschutzgutachten mit Varianten Entwicklung soll erstellt werden.

1.3. Die Argumentation, dass sich durch die geplante Anordnung des Möbelmarktes, hinsichtlich der Reduktion der Schallimmission für die Schulnutzung gegenüber dem Westring verbessert wird, ist nicht korrekt. Das Grundstück der geplanten Schule grenzt westlich an den Westring. Eine abschirmende Funktion durch den Möbelmarkt für die Schule vom Westring ist somit nicht gegeben.

1.4. Die in der Begründung genannte gewünschte "abwechslungsreiche Stadtansicht für Bahnfahrer" ist sowohl aus gesamtstädtebaulicher Betrachtung (Stichwort: sichtbarer Straßen-und Fassadenansichten der Innenstadt und Sudenburger Wuhne), als auch aus Sicht der in Stadtfeld wohnenden Bürgerschaft, als zu vernachlässigender Anspruch des Vorhabenträgers anzusehen.

1.5. Der geplante Möbelmarkt in Verbindung mit der geplanten Höhe (siehe folgend Pkt. 2) schränkt die Sichtbarkeit der denkmalgeschützten Hermann-Gieseler-Halle (nachfolgend H-G-H) vom Westring aus nicht nur ein, sondern verdeckt diese vollständig.

1.6. Der geplante Möbelmarkt (und Werbepylone als Nebenanlage) in Verbindung mit der geplanten Höhe (siehe folgend Pkt. 2) schränkt die Sichtbarkeit des Stadtbildes mit Domblick vom Westring aus ein. Stichwort Schutzgut: Stadt-und Landschaftsbild.

1.7. Der vorliegende Entwurf ist für einen Vorhabenbezogenen B-Plan inhaltlich sehr pauschal. Das Instrument eines Vorhabenbezogenen B-Plans bietet gerade für die konkrete Maßnahme eines konkreten Vorhabenträgers die Möglichkeit, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gezielt festzulegen.
In dem vorliegenden Entwurf ist weder eine mögliche städtebauliche sinnvolle Höhenstaffelung des geplanten Gebäudes festgesetzt, noch wichtige Wegebeziehungen zur Umgebung wie Haupteingang zur Verkaufsfläche, Warenanlieferung etc. erkennbar. Diese Angaben sind unter den Voraussetzungen, dass der Nutzer als „POCO Domäne Möbelmarktes" bereits feststeht, auch zu diesem Zeitpunkt planerisch zu generieren und festzusetzen.

2. **Maß der baulichen Nutzung - (geplante Gebäudehöhe von bis zu 15m) ist städtebaulich störend.**

2.1. Das geplante Gebäude von 15 Meter Höhe ist stadtplanerisch nicht nachvollziehbar und städtebaulich störend. Ein 15 Meter hoher und 150 Meter langer rechteckiger, in wahrscheinlich typischer Gewerbegebiet Bauweise ausgeführter, Baukörper in auffälliger Farbigkeit und mit Innenstadt untypischer Materialität sowie wenige Fassadenöffnungen, fügt sich weder in diesem Maß gestalterisch, noch denkmalpflegerisch in das direkte Umfeld der H-G-H ein.

Gleichwohl ist mit technischen Dachaufbauten, wie Klima-und Abluftgeräten auf der Dachfläche, zu rechnen, welche ebenfalls den Blick von Westring her negativ beeinflussen und auch gerade wegen einer möglichen Höhe von 15 Metern direkt im Sichtfeld zum Dom vom Westring aus liegen. Die in der Begründung unter 4.3.2. gewünschte verträgliche Einfügung ins Umfeld und Ortsbild ist nicht gegeben.

2.2. Gemäß Begründung passt sich der Neubau mit einer Höhe von 15 Metern der vorhandenen Höhe der H-G-Halle an. Die H-G- Halle ist jedoch im First ca. 9,50 Meter hoch. Der Höhennachweis/Angabe der H-G-H fehlt gänzlich im B-Plan Entwurf bzw. der Begründung.
Die städtebauliche Kubatur der H-G-H ist kein einfacher rechteckiger Körper, sondern ein liegender Bogen bzw. tonnenförmiger Körper. Die wahrgenommene Gebäudehöhe (aus Blickwinkel eines Passanten) der Halle ist wesentlich geringer, durch die gestaffelten niedrigeren Seitenschiffe (Höhe bis ca. 4,0 Meter). Ein benachbarter 15m höher Baukörper fügt sich somit städtebaulich nicht ein.

2.3. Ein 15 Meter hohes Gebäude ist auch aus der geplanten Nutzungs- und Flächenstruktur eines Möbelmarktes nicht nachvollziehbar. Wozu benötigt eine ebenerdige Verkaufs- und Lagerfläche eine ca. 15 Meter lichte Raumhöhe? 15 Meter erlauben die Errichtung eines bis 3-4 geschossigen Gebäudes. Eine vom Vorhabenträger gewünschte, angestrebte wirtschaftliche Bauweise entspricht einem 15 Meter hohen und ungenutzten Raum wohl kaum bzw. widerspricht seiner eigenen Argumentation.
Selbst für Lagerflächen und einer Aufstellung von Schwerlastregalen mit einer Regalhöhe über 7,50 Meter bzw. 9,00 Meter, sind für eine solche Höhe ein erhöhter (Kosten)Aufwand für die Einhaltung von Brand- und Arbeitstechnische Anforderungen.

2.4. Die Höhe und Zulässigkeit der technischen Aufbauten auf der Dachfläche, ist in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen

2.5. Die Dachform ist planungsrechtlich ebenfalls nicht geregelt. Gemäß den jetzigen Festsetzungen sind steile Pult- oder Satteldächer möglich, welche in der näheren städtebaulichen Umgebung nicht zu finden sind und sich somit störend auf den Gebietscharakter auswirken. Die Dachform ist als Flachdach festzusetzen.

2.6. Es ist damit zu rechnen, dass bspw. durch eine Pultdachausführung der o.g. Effekt einer Rückseitenausbildung zum Westring hin verstärkt wird. Eine Festsetzung als Flachdach mit umlaufender, gleicher Attikahöhe inkl. Höhe (technischer) Dachaufbauten, ist festzusetzten. Eine maximale Gebäudehöhe von 10 Meter sollte für die spezifische Nutzung ausreichend sein sowie wirtschaftlich im Sinne des Vorhabenträgers.

2.7. Die städtebauliche Einfügung ist mittels eines einfachen Städtebau Modells (ca. 1:250) nachzuweisen.

3. **Stellplatzanlage**

Die geplanten Anlagen für ca. 600 PKW-Einstellplätze sind überdimensioniert und folgen nicht dem Gebot einer nachhaltigen Bodennutzung und eines möglichst geringen Versiegelungsgrad zum Schutz der Güter Boden und Grundwasser.

3.1. Gemäß Stellplatzsatzung Magdeburg § 2 Ziffer 3.1 – ist bei einer vom Vorhabenträger genannten Verkaufsfläche von 6.000 m² eine Anzahl von 6.000m2 / 40m2 heranzuziehen. Dies entspricht also 150 Stellplätzen.
§ 2 Ziffer 3.3 trifft nicht zu, da es sich um ein Kerngebiet handelt. Selbst wenn die spätere Nutzung der H-G-H hinzugerechnet wird, mit ebenfalls ca. 6.000m² Verkaufsfläche, ergeben sich noch weitere 150 Stellplätze. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Diskussion und Anpassungsabsichten der Stellplatzsatzung für Gebiete und Verkaufsflächen mit guter ÖPNV Anbindung, soll eine Verringerung der notwendigen nachzuweisenden Stellplätze erreicht werden. Die Übererfüllung des Vorhabenträgers widerspricht also auch den aktuellen politischen und Verwaltungsabsichten bzgl. des ruhenden Verkehrs der Stadt Magdeburg.

3.2. Es handelt sich um kein schlüssiges Außenraumkonzept bzw. städtebauliches Konzept (wie auch schon die Anordnung des Gebäudes) im Sinne der angestrebten und gesetzlichen Vorgaben §1 Abs. 5 BauGB. Die Stellplatzanlage ist nach dem Prinzip geplant: „Alle entstehenden und ungenutzten Freiflächen werden mit PKW-Stellplätzen überplant."
Dies entspricht nicht dem Ziel eines B-Plans einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

3.3. Die Anzahl von 600 Stk. widerspricht der eigenen Argumentation des Vorhabenträgers. Er verweist auf die gute Anbindung an ÖPNV (auch Vorteil Innenstadtlage) und möchte trotzdem den Stellplatznachweis übererfüllen und die Baukosten dafür tragen.

3.4. Dem Ziel der Reduktion der Flächenversiegelung nach Bundesregierung entspricht die Stellplatzanlage nicht. Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr [...] zu verringern. *siehe https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#textpart-1*

3.5. Die geplante Außenanlage ist planerisch und gestalterisch beliebig, anspruchslos und einseitig.

3.6. Wünschenswert ist eine direkte und konstruktive Auseinandersetzung mit dem Vorhabenträger hinsichtlich nicht benötigter Freiflächen. Hier können sowohl Flächenpotenziale für im Stadtteil benötigte oder auch von der Landeshauptstadt Magdeburg geforderte "Flächen für Ausgleichspflanzungen" (im eigenen Stadtteil) generiert werden, als auch stadträumliche qualitativ hochwertige Außenräume geschaffen werden – auch im Hinblick auf die östlich vom Planungsgebiet geplante Wohnbebauung. Diese höhere Qualität kann nur im Sinn des Vorhabenträgers

sein - da eine hohe Qualität der Außenräume auch seine Kundenfrequenz verbessert und Baukosten für nicht benötigte Stellplätze eingespart werden können.

4. Errichtung einer Pylone

Die geplante Errichtung einer bis zu 20 Meter hohen Werbepylone ist planungsrechtlich auszuschließen.

4.1. Eine städtebauliche Begründung im Sinne der Ziele des BauGB ist nicht gegeben und in der Begründung auch nicht enthalten.

4.2. Es liegt ein eindeutig einseitiges Interesse des Vorhabenträgers vor, seine "Sichtbarkeit" zu steigern. Dies ist nicht im Sinne der Ziele §1 Abs. 5 BauGB.

4.3. Gleichwohl widerspricht es der eigenen Argumentation, dass die gute Lage und Verkehrsanbindung genug Kundenfrequenz generiert und solche einseitigen, baulichen Anlagen im städtischen Raum unnötig sind. Die Planungshoheit sollte deutlich machen, dass Vorhabenträger, die innerstädtische Flächen revitalisieren wollen, – was grundsätzlich zu begrüßen ist - dies auch nach den Regeln einer städtebaulichen, nachhaltigen Planung zu geschehen hat und nicht nach dem Prinzip „Grüne Wiese + Parkplatz + Baukörper in der Mitte des Grundstücks".

4.4. Für das angrenzende Stadtfeld gilt eine Gestaltungssatzung zum Bsp. hinsichtlich von Farbigkeit sowie Materialität für Fassadenflächen bis hin zur Ausgestaltung der Einfriedungen im öffentlichen Raum. Welchen Sinn ergeben solche wünschenswerten Regelungen, wenn in direkter Nachbarschaft eine 20 Meter hohe Werbepylone aufgestellt wird?

4.5. Die Pylone steht nicht im Sinne des vom Vorhabenträger angestrebten "sensiblen und nachhaltigen Umgangs" mit dem Umfeld der denkmalgeschützten H-G-H..

4.6. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Werbepylone entsteht für alle anderen Vorhabenträger im Gebiet grundsätzliche ein Rechtsanspruch, selbst eine zu errichten – auch wenn hierfür weitere formelle sowie politische Bedingungen erfüllt sein müssen. Mit dieser Festsetzung wird ein Anspruch grundlegend, planungsrechtlich manifestiert. In Folge könnte es im Schlachthofgebiet zu einer Vielzahl von Pylonen kommen, die weder im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach BauGB ist, noch im Sinne der Bewohnerschaft eines der wenigen erhalten Gründerzeitquartiere Magdeburgs.

5. Knotenpunkt Liebknechtstraße

Die in der B-Plan Begründung gemachten Aussagen zur Belastbarkeit und Verträglichkeit des Knotenpunktes/Einbindung Wilhelm-Kobelt Straße, sind pauschal und nicht mittels Analysen und Szenarien von Verkehrsströmen hinterlegt. Die zu erwartende Verkehrsbelastung wird den derzeitigen Ausbaustandard des Knotenpunktes nicht gerecht (keine Lichtsignalanlage, Abbiegerspuren, Rückstau Liebknechtstraße bis Kreuzung Westring etc.). Gerade im Hinblick bei einer Anzahl von 600 Stellplätzen ist der reibungslose Verkehrsfluss ohne Anpassung am Knotenpunkt fragwürdig.

5.1. Eine Analyse der zukünftigen Verkehrsströme und Szenarien sind zu fordern.

5.2. Die planungsrechtlich geplante Ost-West Verbindung ist grundsätzlich richtig. Sowohl deren Einfluss für die „gewünschte" Entlastung des Knotenpunktes Liebknechtstraße / Wilhelm-Kobelt Straße ist in der tatsächlichen Alltags-Praxis, als auch in den Nutzungsgewohnheiten durch eine umfassende Verkehrsanalyse zu untersuchen und zu hinterfragen. Gerade in Verbindung mit dem Schulneubau und der hohen motorisierten Rate für Individualverkehr in Magdeburg.

5.3. Die Realisierung der geplanten Straße ist mit konkretem Termin und in Abhängigkeiten zum geplanten Möbelmarkt, zwingend im städtebaulichen Vertrag festzusetzen. Eine planungsrechtliche Festsetzung birgt noch keine Umsetzungsgarantie.

6. Nutzungskonzept H-G-Halle

Die Verbindlichkeit des Vorhabenträgers, eine nachhaltige Nutzung der H-G-Halle nach 2021 sicherzustellen, muss im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.
Eine Planungssicherheit für Stadt und Vorhabenträger kann schon zum heutigen Zeitpunkt durch z.B. Bauvorbescheid(e) inkl. Brandschutz-, Nutzungs- und Wirtschafskonzepte erreicht werden.

7. Regenwasserversickerung

Die Aussagen zur Versickerung des Niederschlagwassers sind für die Größe der Flächenversieglung durch die PKW-Stellplätze unzureichend und nicht konkret. Es wird lediglich von einer „entsprechend tiefen Rigolenanlage ..." geschrieben. Aussagen zur Dimensionierung oder zur genauen Lage werden nicht getroffen. Hier müssen die Aussagen konkretisiert und ein Nachweis geführt werden. Bei dem angestrebten hohen Versiegelungsgrad ist von einer Rigolenanlagen mit bis zu 1.500m3 zu rechnen. Welche wiederum in bestimmten Erdschichten zu realisieren ist – sprich mit einem ebenfalls erheblichen Aushub zu rechnen um diese Anlage überhaupt zu realisieren.
Die entsprechende bauliche Dimensionierung und der damit verbundenen Tiefe birgt das Risiko das wasserführende Untergrundschichten angestoßen werden – und dies vor dem Hintergrund das es sich beim Schlachthofgelände um Bodenschichten mit hohen Belastungen (Stichwort: historische Industrie/ Gewerbefläche, Altlastenkataster Registratur als archivierte Fläche der Stadt MD) handelt und das Schlachthofareal durch eine gravierende Grundwasserkontamination

gekennzeichnet ist. Für die weitere Vorgehensweise sollte auch im Bauplanungsrechtlichen Verfahren die LAGA M 20 sowie die ATV DVWK-M 153 mit ihren Handlungsempfehlungen für belastete Niederschlagsabflüssen verbindlich geregelt werden. Im Durchführungsvertrag ist die Pflicht sowohl für Altlastensanierung als auch zur Beseitigung schädlicher Bodenänderungen und dessen Nachweis der verträglichen Entsorgung zu fordern.
Zusammenfassend ist mit den vorliegenden Planungen und Aussagen/Kenntnisstand des Vorhabenträgers nicht eindeutig geklärt ob eine Gefährdung der Schutzgüter Flora/Fauna/ Mensch ausgeht.

— Ende des Einspruchs————

Nr. 03

Stellungnahme zur Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz"

Sehr geehrte Frau Grosche,

fristgerecht nehmen wir zum ausgelegten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. **Denkmalgerechte Sanierung der Hermann-Giesler-Halle**
   Für den Stadtfelder Bürgerverein steht die Sicherung des kulturellen Erbes mit der denkmalgerechten Sanierung der Hermann-Gieseler-Halle (HGH) im Mittelpunkt. Die von Bruno Taut und Johannes Göderitz errichtete Halle „Stadt und Land" ist das erste im Stil des „Neuen Bauens" errichtete kommunale Bauwerk in Deutschland. Die Konstruktion aus acht Stahlbeton-Bogenbindern macht die Halle zu einem weltweit einzigartigen Baudenkmal. Mit der Aufnahme der HGH in das am 20.02.2018 von der Landesregierung beschlossene Netzwerk „Das Bauhaus Dessau und die Orte der Moderne" soll das Bauwerk dauerhaft in das touristische Angebots- und Vermarktungsprofil des Landes Sachsen-Anhalt integriert werden.

   Die Sanierung des Bauwerks ist von daher dringlich und geboten. Mit dem Beschluss zum Verkauf des Objektes hat sich die Landeshauptstadt von Ihrer Verpflichtung zur Erhaltung des kommunalen Bauwerks befreien wollen. Dies kann u.E. nicht gelingen.

   Das Interesse des Vorhabenträgers liegt fast ausschließlich auf der Erlangung eines zentral gelegenen Grundstückes für die Errichtung des POCO-Möbel- und Einrichtungsmarktes. Die ursprüngliche Absicht die HGH in diese Nutzung einzubeziehen ist schon 2016 aufgegeben worden.

   Bis zum heutigen Tage hat der Investor keine realistischen Vorstellungen zur Nutzung der denkmalgeschützten einzigartigen Halle. Seine Vorschläge, die HGH als „Markthalle" bzw. als „Basar" (vgl. 06.12.2017) auszubauen, sind unrealistisch. Schon der Versuch, eine sehr viel kleinere Markthalle in zentraler Lage am Marktplatz in Magdeburg zu installieren, ist vor einigen Jahren kläglich gescheitert. Vergleiche mit der innerstädtischen Markthalle in Hannover oder der Kleinmarkthalle im Zentrum Frankfurt/Main ziehen nicht.

...

Es ist nicht damit zu rechnen, dass bis 2021 für die HGH angemessene lukrative Nutzungen gefunden werden, die die Chance bieten, die notwendigen Kosten von rund 20 Mio. Euro zu refinanzieren.

Das gewählte B-Planverfahren nach § 12 BauGB verlangt vor dem Satzungsbeschluss die rechtssichere Formulierung und den Abschluss des Durchführungsvertrages. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der denkmalgerechten Sanierung der HGH verpflichten.

Da in der Halle mit Ausnahme eines auf eine Verkaufsfläche von 400 m² begrenzten Ankermieters kein Innenstadtrelevanter Einzelhandel untergebracht werden darf, bestehen große Zweifel, dass die Sanierung von Vorhabenträger nach 2021 wirklich realisiert werden kann.

Um ganz sicher zu sein, müsste der Investor schon vor Errichtung der Bauten für den Möbelmarkt eine Erfüllungsbürgschaft in der Größenordnung der erwarteten Baukosten vorlegen. Erst anschließend darf u.E. mit dem Bau des Möbelmarktes begonnen werden.

Abschließend stellt sich die Frage, ob die Stadt die Bauleitplanung überhaupt nach § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte ausrichten dürfen, da die künftige Nutzung der Gieseler-Halle unbestimmt ist und weder für die HGH noch für den POCO-Möbelmarkt eine konkrete Vorplanung vorliegt. Aus dem Vorhabenplan nicht zu erkennen, sind z.B. die Haupt-, Nebeneingänge und die Lage der Anlieferung oder Ausgabeschalter für gekaufte Möbel; sogar Geschossigkeit bleibt offen. Üblicherweise werden bei vorhabenbezogenen B-Plänen mindestens Regelgrundrisse mit den Details z.B. der Müllentsorgung, der Fahrradabstellanlagen usw. verlangt.

Wir empfehlen den Abbruch des Verfahrens und die Umwandlung in ein Normalverfahren.

2. Denkmalrechtlicher Umgebungsschutz

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und Bestandsteil des bereits abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages war der Vorhabenplan des Investors vom 05.09.2016.

Zum damaligen Zeitpunkt sollte westlich der HGH unmittelbar zu der Böschung zum Westring eine eingeschossige Lagerhalle und südlich der HGH ein zweigeschossiger Möbelmarkt mit einer baulichen Verbindung zur Gieseler-Halle errichtet werden. Bei diesem Baukonzept wäre eine Komplettansicht auf das denkmalgeschützte Bauwerk mit dem einzigartigen Dach und dem zur Sanierung anstehenden Lichtband gegeben.

In dem jetzt ausgelegten B-Planentwurf soll zwischen Westring und Gieseler-Halle ein 130 m langes und 15 m hohes Gebäude für den POCO-Markt entstehen. Damit stünde die am First (Lichtband) nur ca. 13 m hohe Gieseler-Halle „im Schatten" bzw. wäre aus der Blickrichtung vom Westring komplett verdeckt.

Für uns stellt sich die Frage, ob derartige Änderungen des Vorhabenplans im Rahmen der Bauleitplanung überhaupt zulässig sind und in wieweit diese Änderungen einer Zustimmung des Verkäufers bedürfen. Die in der Veranstaltung unseres Bürgervereins vom Vorhabenträger gegebene Begründung, die Änderungen seien notwendig geworden, weil man südlich der HGH ein MVB-Trafohäuschen „gefunden" habe, dass ohne erheblichen Mehraufwand nicht beseitigt werden könne, lässt auf eine unprofessionelle Vorbereitung des Vorhabenplans und des Kaufvertrages schließen.

Wie aus der Begründung zum B-Plan hervorgeht, bestehen schon deshalb keine Bebauungsmöglichkeiten südlich der Halle, weil hier Leitungsrechte für Trinkwasser, die MVB-Elektroversorgung und 10 kV-Kabel für die Deutsche Bahn bestehen. In diesem Bereich können also allenfalls Parkplätze, aber keine Gebäude errichtet werden.

...

Unseres Erachtens bleibt dem Investor die Möglichkeit, ein maximal 8 m hohes Gebäude mit maximalem Abstand westlich von der HGH direkt an die Böschung zu stellen.

Weiterhin empfehlen wir den Vorhabenträger noch einmal zu prüfen, ob er nicht die Chance ergreift, den Handel mit Einrichtungsgegenständen hauptsächlich in dem einzigartigen Innenraum – vielleicht sogar teilweise als Galerie der Gieseler-Halle – zu konzentrieren. Er könnte sicher die Flächen zwischen der Halle und dem Rinderetagenstall sowie der Rindermarkthalle (Kaufland-Parkhaus) zur Anlieferung, Abholung von Möbeln oder auch für einen Anbau nutzen.

3. Fehlende (Verkehrs-)Konzeption für das Schlachthofquartier

Der B-Plan betrifft einen Teil des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans für das gesamte Schlachthofquartier. Mit diesem Teilbereich wird erneut ohne ein Gesamtkonzept (z.B. Städtebaulicher Rahmenplan) versucht einen Abschnitt zu ordnen. Die beabsichtigte Errichtung beispielsweise eines Möbelmarktes hat aber Auswirkungen auch auf andere Teile dieses Stadtquartiers und erfordert auch dort städtische Vorgaben und möglicherweise aus dem B-Plan „Klaus-Miesner-Platz" resultierende Anpassungen der Infrastruktur.

Schon die Bewältigung des Verkehrs lässt daran zweifeln, dass die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan machbar ist.

Die Begründung zum B-Plan enthält keinerlei Aussagen, wie der zu erwartende motorisierte Individualverkehr (MIV) gemeistert werden soll. Mit annähernd 600 Parkplätzen wird deutlich, dass bei der Umsetzung des Vorhabens mit erheblichen bisher nicht vorhandenem Kundenverkehr gerechnet wird. Offenbar sollen die Kraftfahrzeuge über den Knotenpunkt Liebknechtstraße und Wilhelm-Kobelt-Straße abgewickelt werden. Neben der vorgesehenen Wohnnutzung soll eine drei- oder vierzügige Grundschule neu gebaut werden. Schon heute ist die Liebknechtstraße gut gefüllt. Die Leistungsfähigkeit des Knotens an der Wilhelm-Kobelt-Straße ist zweifellos begrenzt. Die Installation einer weiteren Lichtsignalanlage mit der kurzen Entfernung zum Westring ist kaum denkbar.

Zum Anlieferverkehr des Möbelmarktes findet sich in der Begründung überhaupt keine Aussage. Die Bemerkung des Entwurfsverfassers Rolf Onnen in der Veranstaltung des Stadtfelder Bürgervereins am 13.02.2018 („Es wird höchstens einen LKW pro Stunde geben.") ist nicht ausreichend. Die Breite der Wilhelm-Kobelt-Straße kann den Kunden- und Anlieferverkehr nicht aufnehmen. Zwar verfügt die Straße über mit Grünstreifen und Alleebäumen abgetrennte Gehwege, ein sicherer Radverkehr wäre allerdings nicht gegeben. Selbst wenn auf beiden Seiten Schutzstreifen markiert würden. Begrüßt wird der in der Sitzung des Stadtrates am 07.12.2017 einstimmig beschlossene Vorschlag die Andienung des Möbelmarktes und der künftigen Handelseinrichtungen mit LKW ausschließlich über die Schlachthofstraße von hinten entlang direkt der Bahnlinie zu organisieren. Hier ergibt sich das bereits o.g. Problem, dass der Vorhabenträger den gegebenenfalls notwendigen Ausbau der Schlachthofstraße und der Erschließung entlang der Bahnlinie durchführen und finanzieren müsste.

Es bedarf dringend gutachterlicher Stellungnahmen zum erwarteten Verkehrsaufkommen, zur Leistungsfähigkeit des Knotens und der Wilhelm-Kobelt-Straße sowie der Vorplanungen für die vom Stadtrat gewünschte rückwärtige Erschließung.

Im Bebauungsplan sind zwar annähernd 600 PKW-Stellplätze verzeichnet, Aussagen zu den Abstellanlagen für den Fahrradverkehr fehlen aber gänzlich. Gemäß der neuen Stellplatzsatzung sind – wie in der Stadtratssitzung am 07.12.2017 im Änderungsantrag DS 0486/17/1/1 ebenfalls beschlossen wurde – allerdings je 100-150 m² Netto-Verkaufsfläche ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen und davon 25 % regensicher zu überdachen oder im Gebäude unter zu bringen. Die Ausführungen zum Fuß- und Radverkehr in der Begründung finden grundsätzlich unsere Zustimmung. Auch wir unterstützen die Realisierung der Variante West/Nordwest.

...

Aus dem über die Wilhelm-Kobelt-Straße abzuwickelnden Kundenverkehr ergibt sich möglicherweise auch die Notwendigkeit weiterer schalltechnischer Untersuchungen. Insbesondere die gegebenenfalls aus dem MIV herrührenden Lärmauswirkungen stehen unter dem Vorbehalt, dass die bisher nicht feststehenden Nutzungen der Hermann-Gieseler-Halle sich nicht auf Nachtstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) erstrecken. Auch dies erscheint umfassend angesichts der Unbestimmtheit der Nutzung der HGH schwierig, da gegebenenfalls auch z.B. kulturelle oder gastronomische Nutzungen in den Nachtstunden denkbar sind.

Abschließend möchten wir noch einmal unterstreichen, dass beide Teile des vom Stadtrat beschlossenen Prüfauftrags zwingend umzusetzen sind.

4. **Sportliche Nutzung der Gieseler-Halle als Ausweg aus dem Dilemma**
Insbesondere auch auf Grund der Turbulenzen, in denen der Steinhoff-Konzern derzeit steckt, sollte auch darüber nachgedacht werden, ob es nicht sinnvoll erscheint, den Verkauf der Gieseler-Halle rückgängig zu machen und das hochgradige Baudenkmal weiterhin öffentlich für Sportzwecke zu nutzen.

Dafür spricht außerdem, dass der notwendige bisher nicht ausfinanzierte 3 bis 4-zügige Ausbau der Grundschule „Am Westring" deutlich verbilligt werden kann, weil man auf dem Neubau der Schulsporthalle verzichten könnte und sicher 2 bis 3 Mio. Euro sparen würde.

Weiterhin könnten der Stadtsportbund und ggf. das Fanprojekt dort verbleiben. Für die auch ursprünglich angedachte Sanierung der HGH als außergewöhnliche Sporthalle gemäß den Vorgaben des Deutschen Handballverbands spricht weiterhin, dass der gem. am 20.02.2018 bestätigten Bauvorlage für die Ersatzsporthalle zum einen die veranschlagten Bruttobaukosten inzwischen auch auf 12 Mio. Euro angewachsen sind und zum anderen Zielvorgabe des Grundsatzbeschlusses vom 03.09.2015 (bis zu 1.800 Zuschauerplätze) nur mit etwa 58 % (1.048 Plätze) erreicht wird. Auch das Ziel den Stadtsportbund und das Fanprojekt dort unterzubringen, wurde inzwischen aufgegeben. Eine Lösung ist noch nicht in Sicht. Darüber hinaus ist die Freiflächenplanung noch nicht zufriedenstellend gelöst.

Wir empfehlen, den B-Plan nicht weiter zu führen und die Rückabwicklung des Kaufvertrages vorzunehmen. Die Landeshauptstadt wäre gut beraten, unter Verzicht auf die Sporthalle die fertige und mit der Denkmalpflege vollumfänglich abgestimmte Sanierungsplanung von 2015 umzusetzen. Möglicherweise können die notwendigen hohen Kosten für die Stadt mit Fördermitteln des Landes abgesenkt werden. Neben dem Stark 3-Programm sind unter dem Aspekt der touristischen Vermarktung als „Ort der Moderne" auch weitere Fördermittel zu erlangen.

Zudem dürfte es mehr als wünschenswert sein, wenn sich die Landeshauptstadt zu der Sanierung eines Denkmals bekennt, die der Bewerbung ‚Kulturhauptstadt' mehr als zuträglich sein würde.

=> 61.32
Ø Deußen
Nr. 04

Niederschrift Bürgerstellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz**	Datum: 20.02.2018 Bearbeiter: Frau Heinicke Tel.: 5405322 E-Mail: Annette.Heinicke@spa.magdeburg.de AZ: 61.31/Hei

Datum:	20.02.2018
Besprechungsort:	Stadtplanungsamt, An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg, Zi. 625
Leitung:	Frau Heinicke, SB verbindliche Bauleitplanung
Teilnehmer:	Frau [redacted] Herr [redacted]
Verteiler:	Teilnehmer, 61.33

Anlass:
Frau und Herr Göhlert möchten eine Stellungnahme zum o.g. B-Plan im Rahmen der aktuell stattfindenden öffentlichen Auslegung des Planentwurfs abgegeben.
Sie baten und [redacted] ung einer Niederschrift ihrer Stellungnahme zur Planung.
Frau und Herr [redacted] sind Bewohner der [redacted] und insofern unmittelbare Nachbarn zum Plangebiet.

Stellungnahme:

1.
Es werden Bedenken vorgetragen zur verkehrlichen Erschließung des gesamten Plangebietes ausschließlich über die Wilhelm-Kobelt-Straße.
Die Bedenken betreffen sowohl die Leistungsfähigkeit dieser Straße an sich (auch unter Beachtung der vorhandenen Bebauung und Nutzung und der östlich geplanten Vorhaben) als auch der Leistungsfähigkeit des Knotens zur Liebknechtstraße. Bereits jetzt seien die Verhältnisse an der Einmündung Liebknechtstraße teils kritisch.

2.
Es wird angeregt, das Baufeld für den Neubau POCO Domäne soweit nach Süden zu verschieben, dass die nördliche Bauflucht der Hermann-Gieseler-Halle aufgenommen wird. Weiterhin wird die Höhe für den geplanten Neubau von POCO kritisiert. Das neue Gebäude darf nicht die Dominanz des denkmalgeschützten Gebäudes beeinflussen und die Sichtbarkeit vom Westring aus wesentlich einschränken.

3.
Lage und Höhe des Baukörpers der geplanten Grundschule sollten nicht die Sicht auf die Hermann-Gieseler-Halle verdecken. Auch hier wird die Prüfung und ggf. Verschiebung von Baulinien bzw. Baugrenzen und die Anpassung der zulässigen Höhe angeregt.