

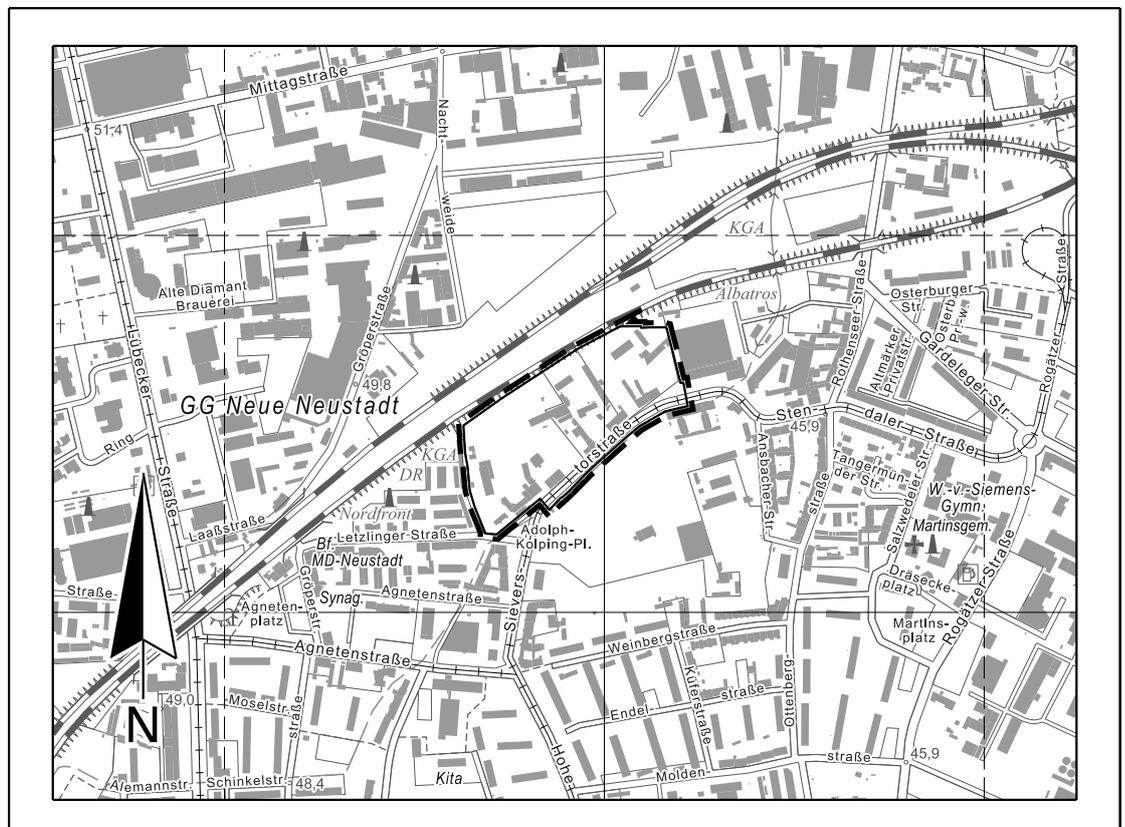


## Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 174-5

SIEVERSTORSTRASSE 39-51

Stand: April 2019



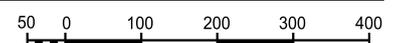
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2018

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der Bürgerversammlung zum B-Plan, welche als frühzeitige Information der Öffentlichkeit am 26.09.2017 durchgeführt wurde, gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Ein Grundstückseigentümer hatte bereits zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes eine Stellungnahme abgeben wie folgt:

Datum Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Eigentümer mehrere Grundstücke im Plangebiet, Schreiben vom 06.03.2015	<p>Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat nach Ihren Angaben in seiner Sitzung vom 22.01.2015 die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Weiteres ergibt sich aus dem Amtsblatt vom 06.02.2015, Seite 46 und Seite 47 und den daraus entnehmbaren Ausführungen und Begründungen zu diesem Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird auf Seite 47 unter 1. näher umgrenzt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg entwickelt, wobei dieser Flächennutzungsplan in diesem Bereich der betroffenen Grundstücksflächen als gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen ist, wird entsprechend ausgeführt.</p> <p>Im bestehenden rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan 174-4 sind die betroffenen Grundstücksflächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen und ein kleiner Bereich in Nordosten ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Grundstücksflächen sind bebaute und unbebaute Bauflächen. Eine Teilfläche dieses rechtsgültigen einfachen Bebauungsplans Nr. 174-4 im Bereich der Sieverstorstraße 39-51 weist eine gemischte Baufläche mit Wohn- und Gewerbebereich aus, eine Grünfläche ist darin nicht ausgewiesen.</p> <p>Es besteht somit bereits ein rechtsverbindlicher einfacher Bebauungsplan Nr. 174-4 zur ausschließlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung des Stadtteils Alte Neustadt und als gemischte Baufläche mit Wohn- und Gewerbebereich.</p> <p>Dieser einfache Bebauungsplan 174-4 wird in einem Teilbereich dieses</p>	<p>Der Stadtrat beschloss am 22.01.2015 nur die Aufstellung des B-Planes, keinen Entwurf.</p> <p>Der B-Plan Nr. 174-4 ist ein einfacher Bebauungsplan, welcher ausschließlich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben trifft, jedoch keine Nutzungsart nach Baunutzungsverordnung (wie beispielsweise Mischgebiet) festsetzt. Der Geltungsbereich ist deutlich größer als der des B-Planes 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan 174-4 sind die bestehenden Nutzungen beschrieben, allerdings gibt es keine Festsetzung eines Mischgebietes oder einer „gemischten Baufläche mit Wohn- und Gewerbebereich“.</p> <p>Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung der</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	<p>Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“ durch die unter 1. näher dargelegten umgrenzten Flurstücke begrenzt und soll offenbar in der Bebaubarkeit der betroffenen Flurstücke erneut verändert werden, wodurch sich erhebliche wirtschaftliche Nachteile und Vermögensnachteile der Eigentümer ergeben werden. Aus 2. ist zu entnehmen, dass in Abänderung des einfachen Bebauungsplans 174-4 die gemischte Baufläche - nun das Plangebiet - als Mischgebiet und Grünfläche festgesetzt wurden, „ggf. ist anteilig eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet zu prüfen.“</p> <p>„Lediglich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 174-4 „nördlich Sieverstorstraße“ zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind zu übernehmen.“ Alle weiteren Festsetzungen der bestehenden Bebaubarkeit der betroffenen Flurstücke sollen offenbar nicht übernommen werden. Hierzu wird von mir auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ und dessen Grundlagen als gemischte Baufläche mit Wohn- und Gewerbebereich verwiesen. Die nun beabsichtigte Vermögensentwertung von Bauland in Grünfläche, stellt faktisch den Eingriff in das Eigentum des Unterzeichners sowie der anderen Eigentümer dieser Grundstücksflächen dar. Das Grundgesetz schützt das Eigentum und dessen Unverletzbarkeit. Ungeachtet dieses Schutzes soll die Schaffung von Grünflächen durch die Aufhebung von Bauland und deren Bebaubarkeit durch den Bebauungsplan 174-5 vorgenommen werden.</p> <p>Im neuen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist dieses Gebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche ausgewiesen, wobei die Begründung für die Veränderung des vormaligen Flächennutzungsplans zu den Grünflächen u.a. die Ermangelung von Investoren dargelegt wurde, was jedoch nicht zutrif bzw. zutrifft. Bezeichnend ist, dass die vorhandene Bebauung u.a. des Einfamilienhauses auf dem Flurstück 10415 und der Gebäude auf dem Flurstück 11/7 in dem Ausschnitt der topographischen Stadtkarte des Lageplans Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss nicht enthalten ist. Es handelt sich somit um einen unvollständigen, also falschen Aus-</p>	<p>Grundstücke im Geltungsbereich des einfachen B-Planes Nr. 174-4 regelte sich vor Aufstellung bzw. Rechtskraft des B-Planes Nr. 174-5 nach § 34 BauGB, Bauen im unbeplanten Innenbereich. Der B-Plan 174-4 gilt ausschließlich für die Nutzungsart „Einzelhandel“. Mit der Aufstellung des B-Planes 174-5 wird die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet erstmals umfassend und eindeutig geregelt.</p> <p>Es gibt keine weiteren Festsetzungen des B-Planes Nr. 174-4, welche übernommen werden könnten.</p> <p>Die Grundstücke im Plangebiet 174-5 werden erstmals mit verbindlichem Baurecht überplant im Rahmen der Wahrnehmung der gemeindlichen Planungshoheit der Gemeinde.</p> <p>Der Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich ist seit dem 16.07.2012 wirksam (10 Änderung).</p> <p>Auf dem Flurstück 10415 gibt es kein Einfamilienhaus, gemeint ist vermutlich die sanierte Bebauung auf dem Flurstück 10413. Dieses Gebäude ist auch im generalisierten 10.000er Maßstab erkenntlich.</p>	
--	--	--	--

	<p>schnitt vom 08/2014 der topographischen Stadtkarte des Lageplans. Wie aus der beigegefügte Anlage aus der Liegenschaftskarte, Maßstab 1:2.500 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt vom 13.03.2014 ersichtlich ist, sind die örtlich vorhandenen Gebäude, wie z.B. auf dem Flurstück 10415, 11/7 und 10419 eindeutig ersichtlich. Das Flurstück 10415 wurde neu vermessen, um nach geltendem Recht des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans für die Sanierung des Wohngebäudes wie auch der weiteren auf dem Flurstück befindlichen Gebäude durchzuführen.</p> <p>Der falsche Ausschnitt der topographischen Stadtkarte des Lageplans des Planaufstellungsbeschlusses täuscht eine nicht vorhandene Bebauung in Teilbereichen vor, welche jedoch vorhanden ist. Ob hier bereits eine Einflussnahme zugunsten der „Grünfläche“ für die Einwirkung auf den Immobiliensektor durch in diesem Bereich selbständige Investoren vollzogen wurde, welche auch im Stadtrat und in den Ausschüssen tätig sind, kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist bereits öffentlich bekannt, dass betroffene Stadträte durch Interessenkonflikte aus eigenen wirtschaftlichen Erwägungen der Stimmenthaltung nicht entsprochen haben und ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen vertreten haben, welche zudem „eigene“ Bebauungspläne gefertigt haben wollen, obwohl dies im Aufgabenbereich des Stadtplanungsamtes Magdeburg und deren Bevollmächtigten liegt.</p> <p>Weiterhin wurde in den Anmerkungen zum Bebauungsplan nicht auf die beabsichtigte Bebauung des Flurstücks 11/7 mit zwei Parkhäusern verwiesen, was nun als Grünfläche im Bebauungsplan vorgesehen ist. Die beabsichtigte Umnutzung und Sanierung der „tonnengeformten“ Gebäudestruktur der vormaligen Zichorienfabrik - Marmeladenfabrik - auf dem Flurstück 10414 zu Wohn- und Gewerbenutzung ist hier offenbar genauso gefährdet wie die bereits sich in Planung befindlichen Senioren- und Pflegeanlage auf dem Flurstück 10418, wofür bereits die Bauvoranfrage eingereicht wurde.</p> <p>Der Grundsatz der Verlässlichkeit des Planungsrechts wird offenbar mit Füßen getreten, da nach vier Jahren Entwicklungsstillstand nun sämtliche neuen Investitionen, auch des betroffenen Flurstücks, unter der Beachtung des einfachen Bebauungsplans 174-4 und erfolgter Rechtskraft offensichtlich wieder vernichtet werden sollen.</p>	<p>Der Auszug aus der topographischen Stadtkarte im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss ist eine generalisierte Darstellung im Maßstab 1:10.000, in diesem Maßstab kann nicht jedes Gebäude dargestellt werden und dies ist auch nicht erforderlich. Maßgeblich ist die Grenzbeschreibung zum Aufstellungsbeschluss.</p> <p>Die Unterstellung wird zur Kenntnis genommen und nicht weiter kommentiert.</p> <p>Für eine entsprechende Bebauung gibt es keine Grundlage. Es liegt kein Bauvorbescheid oder eine sonstige zu berücksichtigende Planung vor. Welches verlässliche Planungsrecht hier gemeint ist, erschließt sich somit nicht. Der rechtsverbindliche B-Plan 174-4 trifft keine Aussage zur Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit einer Bebauung mit Parkhäusern oder einer Wohn- und Gewerbenutzung auf den genannten Flurstücken.</p>	
--	---	--	--

	<p>Zu dem Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 174-5 „Sieverstorstraße 39-51“ und dessen beabsichtigte Umsetzung zur Ausweisung als Grünfläche, möchte ich als Eigentümer der Grundstücksflächen Gemarkung Magdeburg, Flur 274, Flurstücke 10428, 10429, 10414, 10416, 10417, 10418 und weiterer Flächen bei denen ich mit einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen bin, bebaut und unbebaut in einer Größe von etwa 20.000 m<sup>2</sup> nördlich der Sieverstorstraße, meine Bedenken und mein Unverständnis zu diesem investitionshemmenden und vermögensvernichtenden Bebauungsplan zum Ausdruck bringen und lege hiermit Einspruch, Beschwerde, Erinnerung ein.</p> <p>Ich beantrage die Grundlagen des bestehenden einfachen Bebauungsplans zur Bebaubarkeit der betroffenen Flurstücke beizubehalten und die Festsetzung des einfachen Bebauungsplans vollständig- ohne bzw. hilfsweise nur mit Teilflächen - in den Bebauungsplan rechtsverbindlich zu übernehmen.</p> <p>Das Stadtplanungsamt wollte eine hochverdichtete Bebauung auf den vorgenannten Flurstücken, welche endlich fast fertig geplant erfasst wurden. Nun wurde ich durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit einer Grünfläche überrascht. Wie dem Liegenschaftsservice der Landeshauptstadt Magdeburg hinreichend bekannt ist, liegen dort Kaufanträge zum Ankauf verschiedener Flurstücke - hier das Flurstück 1162/20, 1255/18 und 1258/19 - vor, um eine Durchfahrt über die alte Spessartstraße zum Verwaltungsgebäude der vormaligen TGA und zur Rothenseerstraße zu ermöglichen.</p> <p>Hilfsweise stelle ich den Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf Änderung der Grundlagen für den Bebauungsplan durch den Verzicht oder den Teilverzicht auf Grünflächen.</li> <li>• Die Teilaufhebung des Beschlusses zur Erstellung des Bebauungsplans vom Vorhaben zur Festsetzung als Grünfläche Abstand zu nehmen, jedoch als Mischgebiet so wie dies bereits im rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan ausgewiesen ist zu übernehmen.</li> <li>• Hilfsweise die Flächen als Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet</li> </ul>	<p>Der Einspruch erfolgte zum Aufstellungsbeschluss des B-Planes und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des B-Planes 174-4 können nur insoweit übernommen werden, als sie existieren. Es gibt nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Der B-Plan 174-4 setzt keine Baugebiete oder Grünflächen fest, so dass diesbezüglich keine Übernahme möglich ist.</p> <p>Mit der Neuaufstellung des B-Planes 174-5 wird ein verbindliches Baurecht für eine Nachnutzung der größtenteils brachliegenden Grundstücksflächen auf der Nordseite der Sieverstorstraße westlich des ehemaligen TGA-Gebäudes geschaffen. Die B-Plan-Aufstellung dient somit der Vorbereitung möglicher Investitionen auf den betreffenden Grundstücken.</p> <p>Die Festsetzung der Grünflächen resultiert zum einen aus der Bestandserhebung und –bewertung, welche im Zuge der Bebauungsaufstellung erfolgte, zum anderen aus der übergeordneten Planung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.</p> <p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennut-</p>	
--	--	--	--

	<p>für die noch zu benennenden Flurstücke diverser Eigentümer und die Flurstücke 10418, 10428, 10415, 10414 auszuweisen, um die bereits bestehende Planung für das Senioren- und Pflegeheim wie auch den Bauvorbescheid zu der Entwicklung der Bauvoranfrage und der Bebaubarkeit, hilfsweise auch gemäß des rechtsgültigen Grundlagen des einfachen Bebauungsplan, zu ermöglichen.</p> <p>Gleichfalls stelle ich den Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Als Käufer und Investor mit bereits einer im Grundbuch bestehenden Auflassungsvormerkung u.a. für das Flurstücke 11/7 wurde die beabsichtigte Bebauung des Flurstücks 11/7 mit zwei Parkhäusern auch beim Stadtplanungsamt vorgetragen, welches nach erfolgten Eigentumsübergang der Grundstücke in einem Bauantragsverfahren beim Bauamt mündet.</p> <p>Ebenso bestehen mehrere grundlegende Investorenverhandlungen, welche u.a. ein Seniorenheim und/oder ein Pflegeheim und betreutes Wohnen auf dem Flurstück 10418 errichten möchten. Entsprechende Rückfragen mit Planungsunterlagen sind beim Bauamt für dieses Flurstück und weitere Flurstücke bereits durchgeführt worden.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Gestatten Sie mir zum besseren Verständnis einen kurzen Rückblick in die Entwicklung dieser vom Bebauungsplan 174-5 betroffenen Grundstücke und angrenzender Grundstücksflächen. Durch den Ankauf umfassender Grundstücks- und Gebäudeflächen der vormaligen TGA GmbH und der vormaligen Maschinenfabrik Beling, gesamt ca. 42.000 m<sup>2</sup> Fläche u.a. nördlich der Sieverstorstraße, war eine planerische Gesamtentwicklung der nördlichen Sieverstorstraße von mir beabsichtigt. Zu dieser Entwicklung gehört die Errichtung und Sanierung des achtstöckigen Verwaltungsgebäudes der vormaligen TGA mit Nutzungsänderung und der Neubau von 2 Parkhäusern im hinteren Bereich der Grundstücksflächen auf dem Flurstücken 11/7 vor dem Bahndamm angrenzend an das Flurstück 1258/19 der vormaligen Spessartstraße. Park- und Garagenflächen im weiteren Verlauf der rückwärtigen Flächen entlang der Bahn, die zudem als Geräuschkämmung konzipiert werden, sind ebenfalls geplant.</p> <p>Einen Verkaufsmarkt mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Motorräder und Fahrräder mit Maschinenteilen und zweimal 400 m<sup>2</sup> überdachter Parkfläche, welche komplett im Dachbereich begrünt werden wird, ist für die</p>	<p>zungsplan zu entwickeln. Dieser Vorgabe, geregelt im § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch, folgt der Bebauungsplan.</p> <p>Die Belange von Natur und Landschaft sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Sinne des Abwägungsgrundsatzes gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Grünflächen ist neben der vorher begründeten Übernahme der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes auch Ergebnis der Erhebungen zur bestehenden Nutzung und ökologischen Wertigkeit des B-Plan-Gebietes. Das Flurstück 10418 beispielsweise ist jahrzehntelang Bestandteil einer privaten Parkanlage gewesen und weist entsprechend hochwertigen Gehölzbestand und nach jahrelangem Leerstand auch flächendeckenden Aufwuchs auf. Dieses Flurstück hatte auch vor der Bebauungsplanaufstellung keine Baulandqualität, eine Bebauung nach § 34 BauGB bestand insofern auch vor der Aufstellung des B-Planes hier nicht.</p> <p>Für keines der genannten Flurstücke wurde ein Bauvorbescheid erteilt oder konkrete bauliche Absichten abgestimmt. Eine im Jahr 2014 eingereichte Bauvoranfrage für das Flurstück 10418 wurde nicht beschieden, da der fällige Gebührenvorschuss nicht bezahlt wurde. Trotz mehrerer schriftlicher Zahlungsaufforderungen wurde der Bauvorbescheidsantrag deshalb mit Schreiben vom 04.08.2014 zurückgesandt. Seit Abgabe der Stellungnahme erfolgten keine weiteren Vorlagen von Planungen oder Anfragen zu Vorhaben auf den betreffenden Grundstücken.</p>	
--	--	---	--

	<p>Investitionsmaßnahme ebenfalls geplant. Hierzu wird eine Bauvoranfrage erstellt, welche sich zudem an dem rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan orientiert und nach Rechtskraft eines Bebauungsplans eingereicht wird.</p> <p>Hierzu ist die Bebaubarkeit der benötigten Flurstücke erforderlich. Nach eingetretener Rechtskraft des einfachen Bebauungsplans 174-4 nördlich der Sieverstorstraße darf kein Discountermarkt über 400 m<sup>2</sup> errichtet werden. Nach neuer Investorensuche besteht nun die Absicht, eine Wohnbebauung für ein Senioren- und Pflegeheim oder einer Wohnanlage für betreutes Wohnen gemäß der beigefügten Planung auf dem Flurstück 10418 zu errichten.</p> <p>Die weitere Bebauung auf den Flurstücken 10414, 10415 und 10428 soll mit Wohn- und Geschäftshäusern nördlich der Sieverstorstraße wie auch im vorderen Grundstücksbereich erfolgen.</p> <p>Nun wird trotz der früheren Rücksprachen und gewisser Abstimmungen zum einfachen Bebauungsplan jetzt ein Bebauungsplan erstellt, obwohl ein rechtsverbindlicher einfacher Bebauungsplan rechtsgültig ist und sehr teure Planungsunterlagen im Auftrag der Investoren und von mir bereits gefertigt wurden und werden.</p> <p>Als Eigentümer und Investor dieser Grundstücksflächen muss ich mich auf die bestehenden Rechtsgrundlagen wie auch den rechtskräftigen Bebauungsplan verlassen können, um kostenintensive Planungsarbeiten durchführen wie auch Investoren anwerben zu können. Die Grundstücksflächen wurden zur Vorbereitung der Bebauung neu vermessen und bereits neue Flurstücke gebildet.</p> <p>Die neuen Auswirkungen des Bebauungsplanes mit den Einschränkungen zur Ausweisung der Grünflächen und Versagung von Wohnfläche greifen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein, was faktisch eine Enteignung zugunsten Dritter zur Ausweisung von Grünfläche darstellt.</p> <p>Anteilige Grünflächen anderer Baugebiete und deren Bebauungspläne sollen offenbar zur „Begrünung der Stadt“ auf den Flächen des einfachen Bebauungsplans entstehen.</p> <p>Gemäß dem „Magdeburg Märktekonzept“, - welches keinerlei Rechtskraft im Sinne eines Gesetzes hat, es ist somit kein Baurecht, es entspricht keinem Baurecht, weder dem BGB (Bürgerliche Gesetzbuch), ja schon gar nicht des Sachenrechts, auch nicht das Verwaltungsgesetz,</p>	<p>Einer Änderung der Grünflächenfestsetzung in eine Baugebietsfestsetzung erfolgt aus vorgeannten Gründen nicht. Hinzu kommt die hohe Belastung der betreffenden Flächen durch die unmittelbar angrenzende Bahntrasse mit entsprechenden Lärmemissionen.</p> <p>Auch der Anregung zur Aufhebung oder Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses wird nicht gefolgt, da ein städtebauliches Planungserfordernis besteht für das Plangebiet aufgrund des hohen Leerstands und der brachliegenden Grundstücksflächen.</p> <p>Große Teile der in der Stellungnahme zitierten Flurstücke bleiben trotz Festsetzung der Grünflächen Bauland bzw. werden als solche über die B-Plan-Aufstellung eindeutig definiert. Eine wirtschaftliche Verwendung der Grundstücke ist somit möglich und eine Aufwertung des Bereichs bei Planrealisierung gesichert.</p> <p>Zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die entsprechende Fachplanung, das „Magdeburger Märktekonzept“, verwiesen. Nach dem „Magdeburger Märktekonzept“ ist der Bereich an der Agnetenstraße als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Alte Neustadt ausgewiesen. Ergänzend liegt aus dem Jahr 2009 eine Untersuchung vor von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, „Der Stadtteil Alte Neustadt als Versorgungsstandort“). Mit dieser Untersuchung wurden die Rahmenbedingungen und Entwicklungsspielräume bzw. –erfordernisse der verbrauchernahen Versorgung standortkonkret für den Stadtteil Alte</p>	
--	--	--	--

	<p>es ist lediglich, wenn überhaupt, eine Orientierungshilfe -jedoch keinerlei Gesetz! - sollen die „zentralrelevanten“ Sortimente auf den Grundstücksflächen für neue und damit hochmoderne, innovative zu errichtende Gebäude mit einer Ladenfläche ab 401 m<sup>2</sup> nicht verkauft werden dürfen! Ein Discountermarkt ab 800 m<sup>2</sup> ist ebenfalls „nicht genehmigungsfähig“! Zahlreichen Ausnahmegenehmigungen wurden zur Errichtung von Discountermärkten trotz des „Magdeburger Märktekonzeptes“ erteilt. Die bereits mit dieser Einschränkung des Eigentums vollzogenen Vermögensengriffe sollen jetzt sogar noch der Vermögensverlust von Bau- landflächen zu Grünlandflächen - hier von ca. 104,- €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert auf ca. 5,- €/m<sup>2</sup> - erfolgen.</p> <p>Dies ist absurd und betrifft nicht nur das bestehende Verbot eines Discounters ab 401 m<sup>2</sup> der die Waren des zentralrelevanten Sortimentes verkaufen möchte, sondern nun auch die Neuerrichtung von Wohn - und Geschäftsgebäude nördlich der Sieverstorstraße, da diese Grundstücksflächen nun zu Grünflächen umgewidmet werden.</p> <p>Somit ist bereits die Neuerrichtung eines Gebäudes für den Verkauf zentralrelevanter Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eines Discountermarktes ab 401 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im bereits rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans nicht möglich</li> <li>- einen Discountermarkt von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche untersagt und daher nicht möglich</li> <li>- eine Geschäftseröffnung für den Verkauf von Lebensmitteln sowie die nachstehend</li> <li>- im Einzelhandel üblichen Produkte:</li> <li>- ein Obst- und Gemüseladen</li> <li>- ein Drogeriegeschäft</li> <li>- die Errichtung einer Apotheke</li> <li>- die Eröffnung eines Blumengeschäftes</li> <li>- die Errichtung eines Tier- und Zoogeschäftes</li> <li>- die Ausstattung von Textilgeschäften</li> <li>- Pelz- und Kürschnergeschäft</li> <li>- die Eröffnung eines Handarbeits- und Kunstgeschäftes</li> <li>- die Eröffnung eines Schuhgeschäftes</li> <li>- Sport- und Fitnessgeschäfte</li> <li>- Haushaltswarengeschäfte</li> <li>- Rundfunk- und Fernsehgeschäfte</li> </ul>	<p>Neustadt bearbeitet, die Ergebnisse dienen der sachgerechten Bebauungsaufstellung. Das bestehende Nahversorgungszentrum soll gestärkt und weiter entwickelt werden, hierzu befinden sich der westlich benachbarte Bebauungsplan Nr. 174-3 „Agnetenstraße“ sowie als Teilfläche davon der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174-3.1 „Agnetenstraße 20/21“ in Aufstellung. Der Bebauungsplan 174-5 „Sieverstorstraße 39 – 51“ hat diese Fachplanung insofern zu beachten, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in seiner Zulässigkeit zu beschränken ist, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen.</p> <p>Während im rechtsverbindlichen einfachen B-Plan Nr. 174-4 „Nördlich Sieverstorstraße“ noch Ladengrößen bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind, sollen im neuen B-Plan 174-5 nur noch Ladengrößen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nur in den Bereichen entlang der Sieverstorstraße zulässig sein. Die Reduzierung auf 100 m<sup>2</sup> ist erforderlich aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung und Definition des typischen „Magdeburger Ladens“ mit ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Lage entlang der Geschäftsstraßen in Wohn- und Mischgebieten, typischerweise als Unterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern. Eine Kategorie eines ca. 400 m<sup>2</sup> großen „Nachbarschaftsladens“ kann in Magdeburg nicht begründet werden.</p> <p>Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben rechtlich zulässig, allerdings hinsichtlich der Feinsteuerung auf bestimmte aus dem Bestand zu begründende Kategorien</p>	
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optiker und Hörgeräteakustiker</li> <li>- Fotogeschäfte</li> <li>- Uhren und Schmuckgeschäfte wie auch Silberwaren</li> <li>- Papier- und Schreibwarengeschäfte wie auch Bücher</li> <li>- Musikgeschäfte, Spielwaren und Musikalien</li> </ul> <p>sind bei dem rechtskräftig bestehenden einfachen Bebauungsplan zulässig, was jetzt in dem Bebauungsplan mit den geplanten Grünflächen vollständig untersagt werden soll!!</p> <p>Da im bestehenden einfachen Bebauungsplan nun eine Vielzahl von Neubebauungen auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen baurechtlich genehmigungsfähig sind und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im einfachen Bebauungsplan 174-5, Sieverstorstraße 39-51, rechtskräftig besteht, stellt sich die Frage wo die vorgenannten Einzelhandelsbetriebe in dem jetzt bestehenden Baurecht für Neubebauungen auf den vorgesehen Grünflächen des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan erstellt und ausgeübt werden können, obwohl die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu übernehmen ist. Nirgends!</p> <p>All diese Einzelhandelsbetriebe die Innovation für die Alte Neustadt, Steuern, Arbeitsplätze, Wohnungen, Geschäfte, Kindergärten und gesellschaftliche Entwicklung für die Bevölkerung der Alten Neustadt und Magdeburg bedeuten, können nach dem bestehenden rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes neu errichtet und in hochmoderne Gebäude nördlich der Sieverstorstraße eingerichtet und eröffnet werden.</p> <p>Nach den Grundlagen des Bebauungsplans werden Grünflächen keinerlei Entwicklung für die Neubebauung und das Betreiben des Einzelhandels ermöglichen!!</p> <p>Wo ist hier die freie Marktwirtschaft und das Recht auf Unverletzbarkeit des Eigentums zu erkennen? Seit 1992 werden Investoren tätig, erstellen Planungsunterlagen und erörtern die Investitionsmaßnahmen, welche alle die Neubebauungen jedoch nicht umsetzen konnten. Ich vermag eher Restrektionen zu erkennen ohne Perspektiven zur Neubebauung und Arbeitsplatzbeschaffung. Junge, moderne, auszubildende und gut ausgebildete Menschen wie auch die Menschen, die sich mitreißen lassen und mit begleitet werden können, benötigen neue Ideen und ein hochwertiges Umfeld mit hochwertigen Geschäften und Wohnraum.</p> <p>Auch die Änderung des Lebensalters muss eine Umkehr für die in Zu-</p>	<p>zu begrenzen. Dies erfolgt mit dem „Magdeburger Laden“ mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Die Beschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil Alte Neustadt. Geschützt wird dadurch der zentrale Versorgungsbereich an der Agnetenstraße, welcher kurze Wege aus den fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Bereichen der Alten Neustadt bietet. Auch für das Plangebiet 174-5 ist mit ca. 200 bis 450 m Entfernung aus diesem Gebiet bis zum im Bau befindlichen SB-Markt an der Agnetenstraße eine unmittelbare Nähe gegeben.</p> <p>Auch der rechtsverbindliche einfache B-Plan 174-4 bietet kein Baurecht für alle Flächen in seinem Geltungsbereich, dies ist jeweils im Einzelfall nach § 34 BauGB zu prüfen und zu entscheiden, da hier kein Mischgebiet festgesetzt ist, sondern einzig die Nutzungsart „Einzelhandel“ geregelt wird.</p> <p>Die Planungshoheit der Gemeinde gestattet entsprechende detaillierte Festsetzungen und Regelungen mit Einschränkungen für bestimmte Nutzungsarten. Grundlage bietet hierfür die gutachterliche Begleitung über das „Magdeburger Märktekonzept“.</p>	
--	--	---	--

	<p>kunft älter werdende Bevölkerung geschuldet sein. Wie sollen diese Arbeitsplätze und/oder Wohnungen auf einer Grünfläche entstehen? Die Universität mit den Lehrkörpern und den Studenten sind hierfür wegweisend Ideen nach außen zu tragen und diese für eine moderne Stadtentwicklung zu entwickeln. Die Forschung und Lehre wie auch die Umsetzung innovativer Ideen ist für Studenten und Berufsanfänger Grundlage, welche jetzt mit der Schaffung von Grünflächen vollständig aufgehoben werden. Es gibt somit keine positive Entwicklung der gesamten Sieverstorstraße, so sollte der einfache Bebauungsplan einen Ausschluss der vorgenannten Neuerstellungen und auch von dann zahlreich fehlenden Geschäften für den Einzelhandel eine Ablehnung finden. Die Mitglieder des Stadtrates haben den Mut gehabt, zahlreiche Beschlüsse zur Erstellung von Bebauungsplänen und/oder Aufhebung zur Erstellung von einfachen Bebauungsplänen wie auch der Aufhebung von Bebauungsplänen in Magdeburg zu fassen.</p> <p>Nach meiner Kenntnis ist dies eine Entwicklungsmöglichkeit bei zahlreichen Brachflächen in Magdeburg gewesen, die heute einen gepflegten Eindruck mit positiver Entwicklung der näheren Wohnbebauung und/oder Sanierung bedeuteten.</p> <p>Durch die mehrfachen Änderungen der gegenüberliegenden Flurstücke aus einem Gewerbe-/ Mischgebiet in ein Wohngebiet südlich der Sieverstorstraße, sind die mehrfach vorgefertigten Konzepte für die Investoren Makulatur geworden.</p> <p>Sämtliche investive Maßnahmen und Planungskosten nördlich der Sieverstorstraße werden ebenfalls Makulatur, so sollte der Bebauungsplan mit der Ausweisung als Grünfläche genehmigt werden. Als Eigentümer fühle ich mich getäuscht die Grundstücksflächen vermessen und Flurstücke neu gebildet zu haben sowie im Vertrauen auf den einfachen Bebauungsplan Arbeiten durchgeführt zu haben, ohne davon Kenntnis zu erhalten, dass ich womöglich keine Genehmigung zur Neubebauung und den Verkauf in den geplanten Einzelhandelsbetrieben erhalten werde, so sollte der Bebauungsplan genehmigt werden.</p> <p>Die freie Marktwirtschaft ist ein Sinnbild der Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland. Konkurrenz belebt das Geschäft und ist ein Leitbild dieser Marktwirtschaft. Diese Stadt benötigt Arbeitsplätze und Wirtschaft, Investitionen, Sicherheit für die Menschen und Anreize dafür</p>	<p>Die Bebauungsplanaufstellung dient der Schaffung eines klaren und verbindlichen Baurechts sowie der Sicherung der zugehörigen Erschließungsflächen. Eine positive Entwicklung dieses langjährig untergenutzten Bereichs ist dabei wesentliches Ziel der Planaufstellung.</p> <p>Die Entwicklung oder das Brachliegen von Flächen hängt leider oft von den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke ab, weniger von der gemeindlichen Planung. So zeigt der kürzlich erfolgte Eigentümerwechsel des südlich des Plangebietes liegenden Geländes der ehemaligen Bördebrauerei positive Folgen. Hier erfolgt aktuell mit den neuen Eigentümern eine intensive Abstimmung und Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs zur Vorbereitung einer städtebaulich der Lage ansprechenden Entwicklung von überwiegender</p>	
--	---	---	--

dass die Kaufkraft nicht nach Halle, Braunschweig, Hannover, Berlin oder Hamburg, Leipzig bzw. Dresden abwandert, sondern hier in dieser Stadt bleibt.

Die älteren Menschen brauchen die Nähe und Vielzahl, somit ein reichhaltiges Warenangebot und die Sicherheit auch im hohen Alter eine gesicherte Wohnqualität und Versorgung u.a. durch ein Senioren- und/oder Pflegeheim bzw. Wohnraum zu haben.

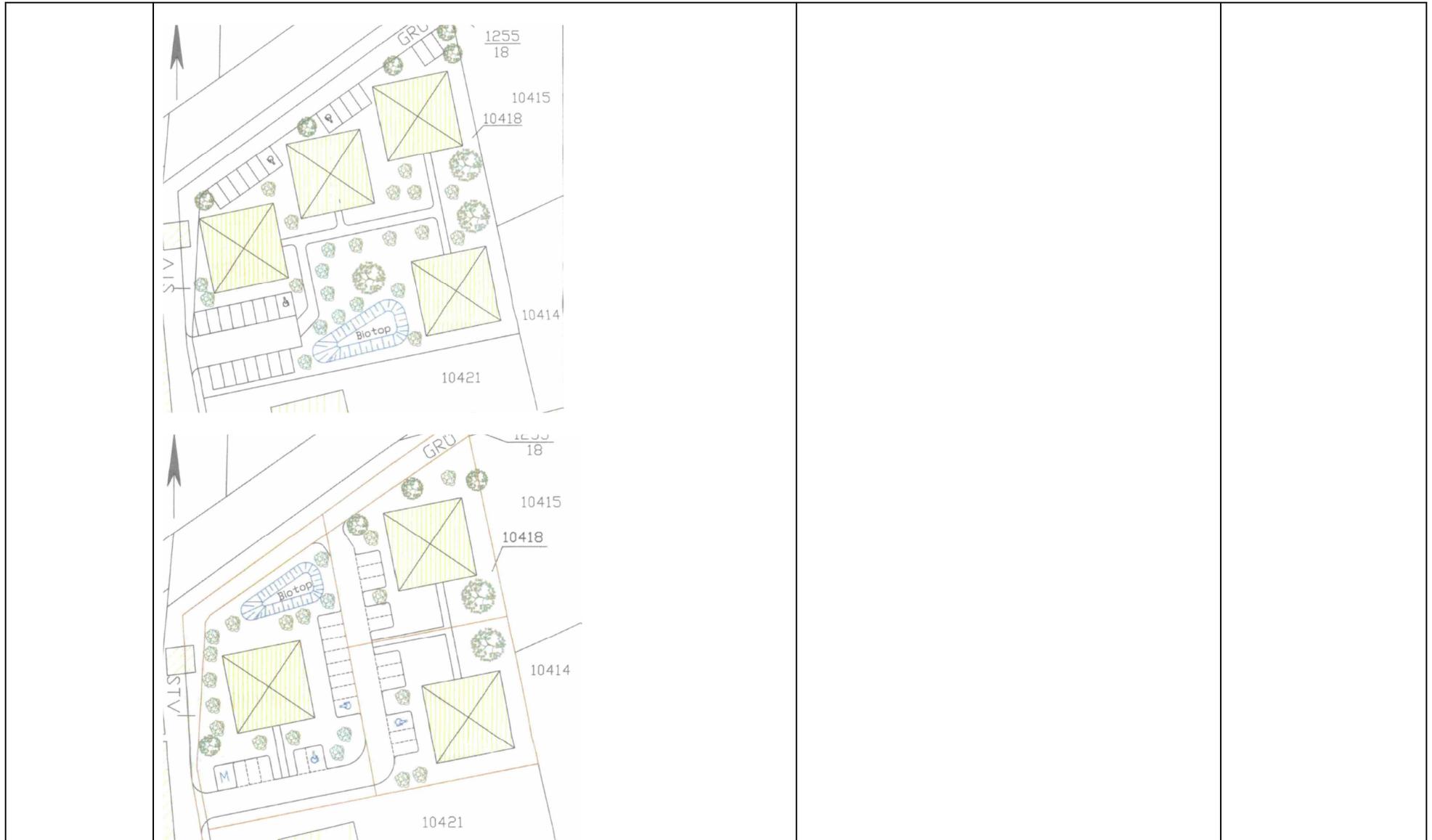
Ich möchte Sie bitten den Bebauungsplan mit dem Verbot weiterer Geschäftsentwicklungen für den Verkauf der im Einzelhandel üblichen Sortimente aufzuheben und die Genehmigung für die Neubebauung zu erteilen sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan aufzuheben, oder derart abzuändern, dass die Grundlage des einfachen Bebauungsplan in den Bebauungsplan übernommen wird und keine Grünflächen ausgewiesen werden, hilfsweise die Bebauung auf dem Flurstücken 10418 mit einem Senioren- / Pflegeheim und den Flurstücken 10415, 10414 und 10428 zu Wohnzwecken genehmigt wird.



Wohnbebauung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsnutzung auf den „Magdeburger Laden“ mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Begrenzung auf die an die Sieverstorstraße angrenzenden Teilflächen behindert hier in keiner Weise eine offensichtlich wirtschaftliche Entwicklung des Bereichs.

Die Festsetzungen zur Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleiben im Ergebnis einer erneuten Prüfung Inhalt der Planung.

Das Flurstück 10418 wird auch weiterhin als Grünfläche festgesetzt, da hier auch ohne B-Plan kein Senioren- und Pflegeheim zulässig wäre. Auf den Flurstücken 10415, 10414 und 10428 ist zu großen Teilen Wohnnutzung nach B-Plan-Festsetzungen zulässig.



**Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde öffentlich ausgelegt vom 26.11.2018 bis zum 04.01.2019. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging nachfolgende Stellungnahme eines Grundstücksbesitzers ein:

Datum, Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Eigentümer Sieverstor-Straße 51, 02.01.2019 und 09.01.2019	<p>Im Zuge der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes bitten wir als Eigentümer des Grundstücks Sieverstorstraße 51 der in Anlage 1 dargestellten Flurstücke um folgende Präzisierung/Änderung. Diese ist aus unserer Sicht notwendig, da die optimale Ausnutzung des Grundstückes so nicht gegeben ist. Übernehmen Sie diese Punkte bitte noch vor Festsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p><i>1. offene Bauweise</i> Der Bebauungsplan schreibt im WA1 und WA2 offene Bauweise vor, demnach dürfen Baukörper nicht länger als 50m sein. Das bedeutet, dass die grundsätzlich mögliche GFZ 1,2 nicht ausgeschöpft werden kann, da die Gesamtanlage aus Einzelbaukörpern besteht, die eine Überlagerung der Abstandsflächen innerhalb des Baufensters nach Bauordnung nicht zulassen. In unserem dargestellten Entwurf gehen wir von einer geschlossenen Bauweise aus. Dies ist auch mit der Stadtplanung in mehreren Gesprächen so kommuniziert worden. Die Änderung von offener in geschlossene Bauweise im WA 1 und WA 2 stellt gleichzeitig eine Optimierung der Bebaubarkeit des Lärmschutzes im Innenhof dar.</p> <p><i>2. Staffelgeschoss</i> In unserem dargestellten Entwurf planen wir die obere Etage als Staffelgeschoss. Die Bauordnung von Sachsen-Anhalt kennt diesen Begriff jedoch nicht. Demnach wäre ein zusätzliches Dach- bzw. Staffelgeschoss zu den ausgewiesenen 3 bzw. 4 Vollgeschossen nicht möglich. Im WA 1 wäre die Änderung auf 5 Vollgeschosse und im WA 2 auf 4 Vollgeschosse nötig, um auch die festgesetzte GFZ 1,2 erreichen zu können. Dies ist wirtschaftlich notwendig. Alternativ wäre die Festsetzung einer Obergrenze der Traufhöhe denkbar, in Anlehnung an das Eckgebäude/ Bestand gegenüber am Adolph-Kolping- Platz.</p>	<p>Zur Auswertung der Stellungnahmen fand mit dem Eigentümer am 07.02.2019 eine Besprechung statt. Hier wurden die Möglichkeiten der Änderung der Festsetzungen diskutiert und die Inhalte des 2. Entwurfs zum B-Plan einvernehmlich wie folgt geregelt: Die Baugrenze entlang der Süd- und Westgrenze des WA1 und WA2 wird in eine Baulinie umgewandelt. Das Baufeld im WA2 wird sehr großzügig erweitert: 5m Abstand jeweils zur nördlichen und nordöstlichen Grenze, 15 m Abstand zum rückwärtigen Anbau an das Denkmal, weiter entlang der Knödellinie bis zur verlängerten nordöstlichen Baugrenze des WA1. Die Bauweise für das WA1 und WA2 wird geändert in abweichende Bauweise dahingehend, dass Gebäudelängen größer 50 m zulässig sind. Die Geschossigkeit wird wie folgt erhöht: WA1: IV-V + Staffelgeschoss (ggf. noch Obergrenze Gebäudehöhe nach Prüfung des Bestandsgebäudes Sieverstorstraße 55a und 55b) WA2: III-IV + Staffelgeschoss als max. <math>\frac{2}{3}</math>-Lösung</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

### 3. Baufenster/ GRZ 0,4

Da im Textteil keine weiteren Hinweise auf eine Begrenzung der Überschreitung der GRZ vorhanden ist, gehen wir davon aus, dass die höchste GRZ 0,6 (für Nebenanlagen) als Planungsgrundlage verwendet werden kann.

Um stadtplanerisch und architektonisch das Grundstück bestmöglich zu entwickeln, benötigen wir eine Verbreiterung der Baufenster von 15 m auf 25 m. Dies ermöglicht eine höhere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie die optimale Ausnutzung der GRZ ist gewährleistet.

Anlage: Lageplan



## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden beteiligt parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 22.11.2018 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.01.2019.

### Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Behörde für den Schwerlastverkehr  
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde  
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Fischereibehörde  
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Denkmalschutzbehörde  
 Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen  
 Bischöfliches Amt Magdeburg  
 Untere Straßenverkehrsbehörde  
 Gleichstellungsbeauftragte  
 Kinderbeauftragte  
 Behindertenbeauftragter  
 Seniorenbeirat  
 Integrationsbeauftragte

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	05.12.2018	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
2	19.12.2018	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
3	06.12.2018	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
4	05.12.2018	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
5	27.12.2018	50Hertz Transmission GmbH
6	20.12.2018	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
7	29.11.2018	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
8	20.12.2018	Landesamt für Geologie und Bergwesen
9	28.11.2018	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
10	05.12.2018	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze

11	18.12.2018	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
12	12.12.2018	Industrie- und Handelskammer
13	19.12.2018	Handwerkskammer Magdeburg
14	19.12.2018	Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH
15	03.12.2018	Untere Naturschutzbehörde
16	05.12.2018	Untere Bodenschutzbehörde
17	26.11.2018	Untere Bauaufsichtsbehörde
18	30.01.2019	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH

### Beteiligte Behörden, Träger und Beauftragte mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	07.01.2019	Landesverwaltungsamt, obere Immissions-schutzbehörde	Mit der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 13.11.2017 wurde von Seiten der oberen Immissionsschutzbehörde auf mögliche Konflikte mit dem im Geltungsbereich des B-Plans befindlichen Flüssiggaslager für brennbare Gase Holger Gerlach, welches sich in der Genehmigungszuständigkeit des LVwA befindet, hingewiesen. Die Hinweise werden aufrechterhalten. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes bei dem Planungsvorhaben ist die untere Immissionsschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg, auf deren Stellungnahme hier verwiesen wird.	Zu dieser Stellungnahme erfolgte mit der Beschlussfassung des Stadtrates am 01.11.2018 eine Abwägung (Beschluss-Nr. 2160-060(VI)18). Dieses Abwägungsergebnis wurde dem Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 18.12.2018 mitgeteilt. Das Abwägungsergebnis wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.	Kein Beschluss erforderlich.
2	08.01.2019	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise ent-	Auf die gesetzliche Meldepflicht wird bereits durch einen entsprechenden Hinweis im Plan-teil B, nachrichtliche Übernahmen, verwiesen. Auch in der Begründung unter Punkt 6.6. sind entsprechende Ausführungen vorhanden.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)	<p>schieden.</p> <p>Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].</p> <p>Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).</p>		
3	04.12.2018	DB Services Immobilien GmbH	<p>Von den uns zu oben bezeichneter Planung zugeleiteten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen. Die in unserer Stellungnahme vom 20.10.17 gegebenen Hinweise/Forderungen bezüglich der Fachplanung bahneigener Grundstücksflächen wurden berücksichtigt.</p> <p>Vorsorglich möchten wir auf die westlich des Verfahrensgebietes verlaufenden Bahnstrecken und die hiermit verbundenen Immissionen/Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe z. B. durch Bremsstäube etc. ...) hinweisen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Ständige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten bahnabgewandt eingeplant werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Planung wurde eine schalltechnische Berechnung erstellt. Die Ergebnisse wurden als Maßnahmen zum passiven Schallschutz im B-Plan festgesetzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
4	29.11.2018	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf</p>	<p>Eine entsprechende Stellungnahme gab die Deutsche Telekom bereits zum Vorentwurf ab. Deshalb enthält die Begründung zum B-Plan alle für die Planung relevanten Informationen unter den Punkten 6.4. und 7.6 der Begründung.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Deutsche Telekom Technik GmbH)	<p>der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom favorisiert die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau, mittels Festnetz FTTH –Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wir danken für Ihr Entgegenkommen.</p>		
5	11.01.2019	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p>Seitens der Gasversorgung, Wasserversorgung, Wärmeversorgung, Info-Anlagen und der Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) gibt es keine weiteren Hinweise oder Bedenken mehr.</p> <p><i>Abwasserentsorgung</i> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Die Stellungnahme vom 02.11.2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die Hinweise wurden lediglich in der Begründung aber nicht im Planteil berücksichtigt. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung und –versickerung/ Verdunstung</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH &amp; Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH)</p>	<p>sichtigung bzgl. der Forderung nach einer Flächenreservierung für die Regenwasserversickerung. Im aktuellen Entwurf wurde die Fläche zur Versickerung weiter reduziert. Eine Einleitung von Regenwasser in das Mischsystem ist nur bei Bestandsgebäuden weiterhin erlaubt. Dies schließt nicht nur die Regenwassereinleitung von neuen Dachflächen, sondern von sämtlichen neu zu errichtenden, abflusswirksamen Flächen, inklusive öffentlicher Verkehrsflächen, aus.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung). Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p>	<p>vorgehalten. Für die westliche Stichstraße sind 2,5 m der festgesetzten Straßenbreite als Versickerungsmulde vorgehalten (siehe Begründung Punkt 7.5). Für die östliche Stichstraße ist eine Fläche für das Niederschlagswasser festgesetzt. Die privaten Bauherren müssen auf den jeweiligen Grundstücken bei Neubebauung eine entsprechende private Lösung planen in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb und der unteren Wasserbehörde.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Realisierungsplanung und Bauausführung zu beachten. Die genannten Regelwerke und Vorschriften gelten unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	--	-------------------------------------

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH)	Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-P in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordination, Gruppe Auskunft (TS-D) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.	Die Anfrage wurde gestellt und der Leitungsbestand in der Planung berücksichtigt, soweit erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
6	27.11.2018	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.	Im Planteil B ist bereits ein entsprechender Hinweis vorhanden.	Kein Beschluss erforderlich.
7	02.01.2019	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	Abteilung Technik: Stellungnahme Bereich Stromversorgung: In unmittelbarer Nähe zum beplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bahnenergieversorgung, bestehend aus Gleichstrom-, Steuer- und Informationskabelanlagen sowie Fahrleitungsanlagen. Die Anlagen entsprechen dem Stand der Technik und Veränderungen sind seitens unseres Unternehmens nicht geplant. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind die Sicherheitsabstände von Fahr- und Radwegen zu den Fahrleitungsmasten zu berücksichtigen, gleiches gilt für Baumpflanzungen unter Beachtung der Baumkronen/ Wurzelbereich. Bei Schachtungen im Umkreis von 2.00m und Tiefer >1,00m von Fahrleitungsmasten ist die Standsicherheit durch den Antragsteller/ Bauausführenden zu gewährleisten.	Die Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>(noch Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH &amp; Co. KG)</p>	<p>ten, ggf. sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen abzustimmen und durch den Verursacher zu veranlassen und zu tragen. Bei Einsatz von Großgeräten ist der Schutzabstand zu Oberleitungsanlagen einzuhalten.</p> <p>Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten. In der Anlage übergeben wir Ihnen Bestandspläne zu den Bahnenergieversorgungsanlagen der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH &amp; Co. KG. Der Bebauungsplan wird von Seiten des Bereiches Stromversorgung bestätigt.</p> <p>Stellungnahme Bereich Gleisbau: Im Gleisbereich sind folgende Festlegungen zu beachten: Es ist nur geschlossene Bauweise erlaubt. Mindestdurchörterungstiefe: 1,50 m unter Schienenoberkante; Mindestabstand Baugrube: 1,20 m von der Schienenaußenkante; Ab Baugrubentiefe 1,00 m: Verbau der Grube zum Gleis Die Rillenschienen und Weichenanlagen sind während der gesamten Bauzeit ständig sauber zu halten ( Entgleisungsgefahr). Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Vorhandene Schienen- bzw. Gleisentwässerungen sind bei Auffinden zu erhalten und ihre weitere Gebrauchsfähigkeit abzusichern. Die Lage der Unterirdischen Leitungen ist nicht bekannt. Arbeiten im / am Gleis sind durch ausgebildete und unterwiesene Sicherungsposten zu sichern. Keine Veränderungen an unseren Gleis- und Weichenanlagen. Der Bebauungsplan wird von Seiten des Bereiches Gleisbau bestätigt.</p> <p>Abteilung Informationstechnologie: Im geplanten Baubereich befindet sich eine Haltestelle. Es muss beachtet werden, dass sich an der Haltestelle stadteinwärts eine DFI (Dynamische Fahrgastinformationstafel) befindet. Diese muss abgebaut, eingelagert und nach Beendigung der Baumaßnahme wieder aufgebaut werden. Sollte die Erneuerung der</p>	<p>Diese Hinweise sind bereits in die Begründung übernommen worden und im Kapitel 6.4 der Begründung enthalten.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	--	---	---

		<p>(noch Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH &amp; Co. KG)</p>	<p>Haltestelle stadtauswärts vorgesehen sein, dann ist zu beachten, dass eine DFI vom Typ 3 (zweiseitig) nach dem Magdeburger Standard mit einzuplanen ist.</p> <p>Abteilung Betrieb, Abteilung Marketing, Abteilung Rechnungswesen/ Finanzen, Abteilung Personal, Betriebsleiter: Keine Anmerkungen</p> <p>Abteilung Verkehrsplanung Entlang der Sieverstorstraße betreibt die MVB eine Straßenbahnlinie und eine Buslinie im Tagesverkehr sowie eine Buslinie im Nachtaktivnetz 24 Stunden an 365 Tagen. Die auftretende Lärmimmission ist zu dulden. Die Geschwindigkeiten entlang der Sieverstorstraße sind beizubehalten bzw. eine Verringerung der Höchstgeschwindigkeit ist nicht zulässig (Verkehrsberuhigung). Zurzeit liegt die Haltestelle „Sieverstorstraße“ an der nördlichen Baugrenze, eine Verlegung oder Aufgabe der Haltestelle ist nicht geplant. Sollte ein Standortwechsel vorgesehen sein, dann ist neben der MVB auch die LH Magdeburg als Aufgabenträger frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Der Ausbau am neuen Standort muss zwingend nach Magdeburger Standard der Barrierefreiheit (Drucksache DS0040/16) durch den Bauherrn erfolgen.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrten zum Bebauungsgebiet sind zwingend verkehrsrechtlich der Sieverstorstraße unterzuordnen, Linksabbieger auf den Gleisen sind nicht zulässig.</p> <p>Während der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die Anfahrtswege so zu wählen, dass es zu keinen Verschmutzungen der Gleisanlagen kommt. Durch den Bauherrn sind ggf. geeignete Reinigungsmaßnahmen zu organisieren. Verkehrseinschränkungen während der Bauphasen im Bereich der Sieverstorstraße sind zu vermeiden. Anfallende Kosten für die Bearbeitung, Organisation und Durchführung von Umleitungen und Ersatzmaßnahmen sind durch den Verursacher zu tragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Angaben zu den bestehenden Linien des öffentlichen Personennahverkehrs sind bereits in der Begründung enthalten. Die Verkehrsemissionen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht, es sind im Ergebnis Festsetzungen zum passiven Schallschutz im B-Plan getroffen. Eine Verlegung von Haltestellen wird durch die Planaufstellung nicht initiiert.</p> <p>Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zu verkehrsorganisatorischen Maßnahmen.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Planrealisierung und werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	--	---

8	12.12.2018	Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf des B-Planes unter Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu: Der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers soll auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Vom Grundsatz her entspricht dies den Forderungen des Wassergesetz sowie Wasserhaushaltsgesetz, dort wo die Standortverhältnisse für eine Versickerung gegeben sind. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen.</p> <p>Grundsätzlich sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (hier Versickerungsmulde Straße) gemäß dem Arbeitsblatt der DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berechnen und zu betreiben. Die Versickerungsmulde sollte im Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>Die Erschließungsplanung bezüglich der Entsorgung von Niederschlagswasser der Straßen ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist das Versickern in Auffüllungen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Klärung der Versickerungsbedingungen und die Beauftragung entsprechender Untersuchungen obliegen den Bauherren im Zuge der Planrealisierung.</p> <p>Die Versickerungsmulde ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und wird nicht in der Planzeichnung dargestellt, da dies eine konkrete Planung voraussetzen würde, welche aber zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung noch nicht vorliegt. In der Begründung ist die Straßenbreite von 8,5 m damit begründet, dass eine ca. 2,5 m breite Mulde Platz finden soll.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
9	02.01.2019	Untere Immissionsschutzbehörde	<p>Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde wird folgender Hinweis gegeben: Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Flüssiggaslager. Für dieses Lager ist das Landesverwaltungsamt die zuständige Behörde für die Genehmigung und Überwachung. Aussagen zu Abständen im B-Planverfahren liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der unteren Immissionsschutzbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Sachverhalt des bestehenden Flüssiggaslagers und der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde wurde mit der Beschlussfassung des Stadtrates am 01.11.2018 eine</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		(noch Untere Immissionsschutzbehörde		Abwägung (Beschluss-Nr. 2160-060(VI)18) vorgenommen. Dieses Abwägungsergebnis wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.	
10	07.01.2019	Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV	<p>Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtteil Alte Neustadt und somit laut dem am 14.06 2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) in einem Gebiet mittlerer Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 400 m Luftlinienentfernung bzw 480 m Realweglänge von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt. Im Umfeld des B-Plan-Gebietes liegen folgende Haltestellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agnetenstraße (Straßenbahn, Nachtbus) ca. 180 m südlich vom südlichen Rand des B-Plan-Gebietes: erschließt den südwestlichen und mittleren Teil des B-Plan-Gebietes</li> <li>• Sieverstorstraße (Straßenbahn, Nachtbus) am östlichen Ende des B-Plan-Gebietes für Fahrtrichtung stadtauswärts bzw. ca. 150 m östlich vom östlichen Ende des B-Plan-Gebietes für Fahrtrichtung stadteinwärts erschließt den mittleren und östlichen Teil des B-Plan-Gebietes;</li> <li>• Bahnhof Neustadt (Stadtbus bis ca. 2020. SPNV. Regionalbus) ca. 260 m westlich des westlichen Endes des B-Plan-Gebietes: erschließt die westliche Hälfte des B-Plan-Gebietes</li> <li>• Bahnhof Neustadt (Straßenbahn und Nachtbus) ca. 430 m südwestlich des westlichen Endes des B-Plan-Gebietes: keine nahverkehrsplankonforme Erschließungswirkung für das B-Plan-Gebiet.</li> </ul> <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das B-Plan-Gebiet über die ersten drei genannten Haltestellen gut bis sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist.</p> <p>Gemäß § 8 (3) PBefG stehen wir als Aufgabenträger ÖPNV in der Pflicht, im ÖPNV eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen. Diese ist u.a. an der Haltestelle Sieverstorstraße noch nicht gegeben. In Abhängigkeit von einer im Jahr 2019 zu erstellenden Prioritätenliste ist langfristig somit auch der Umbau dieser Haltestelle</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind Ausführungen zur Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr enthalten.</p> <p>Die Anregung zur Verlegung der Erschließungsstraße im Baugebiet WA 4/ WA5 wurde geprüft. Eine Verlegung scheidet aus folgenden planerischen Grün-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

		<p>(noch Kommunalen Aufgabenträger des ÖPNV)</p>	<p>erforderlich. Hierfür liegen jedoch noch keine Planungen vor. Denkbar wäre eine Platzierung der stadteinwärtigen Haltestelle im Bereich der Straßenaufweitung zwischen den Hausnummern 33 und 40, womit sich auch die ÖPNV-Qualität des B-Plan-Gebietes weiter verbessern würde. Unabhängig von der konkreten Bauform der Haltestelle würde jedoch ein nicht durch Kfz überfahrbare Haltestellenbord entstehen. Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern die Kfz-Erschließung des WA 5 alternativ über die derzeitige Baulücke im Bereich der Hausnummer 42 gewährleistet werden kann, sodass auf die Straßenverkehrsfläche am östlichen Rand des B-Plan-Gebietes verzichtet bzw. diese ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten werden kann. Unbenommen hiervon ist auch die stadtauswärtige Haltestelle Sieverstorstraße barrierefrei umzubauen, welche sich planmäßig vor den Hausnummern 21 bis 24 befindet, jedoch seit einiger Zeit, vermutlich aufgrund des Baugerüsts vor dem Haus 22, nach Westen verschoben wurde. Im Rahmen des Umbaus ist voraussichtlich eine Aufweitung des Gleisabstands notwendig, womit auch eine Anpassung der Gleisgeometrie und somit auch der Straßenraumaufteilung im Umfeld dieser Haltestelle einhergehen würde. Zur Vermeidung zusätzlicher Restriktionen bei der Planung der Haltestellen bitten wir darum, zwischen der Gleiskrümmung vor der Hausnummer 43 und dem östlichen Rand des B-Plan-Gebietes keine unumkehrbaren neuen Fakten zu schaffen.</p>	<p>den aus: Planungsziel ist eine straßenbegleitende, geschlossene Bebauung auch in den Bereichen der bestehenden Baulücken. Außerdem wurde die Lage der Straße am östlichen Plangebietsrand deshalb gewählt, um einen baulichen Abstand zum 9-geschossigen, leerstehenden Bürogebäude zu erzielen. Dieser Baukörper hat eine erdrückende Wirkung, so dass die öffentliche Straße eine sinnvolle Nutzung für die hier angrenzenden Grundstücksflächen darstellt. Weiterhin ermöglicht die geplante Straße auch die Erschließung des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks. Es ist davon auszugehen, dass die hier vorhandene Bebauung zu einem noch nicht bekannten Zeitpunkt abgebrochen und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt wird. Die Haltestelle könnte auch östlich des Plangebiets vor diesem Gebäude errichtet werden.</p>	
--	--	--	---	--	--

11	04.12.2018	Untere Landesentwicklungsbehörde	<p>Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Mischgebiet entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK) liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigeren Bereiches, welcher sich in westlicher sowie östlicher und südlicher Richtung über das Plangebiet hinaus erstreckt, für den ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht. In diesem Gebiet finden sich große städtebauliche Missstände. Die Entwicklung innenstadtnaher Wohnquartiere durchmischt mit wohnverträglichem Gewerbe und Einzelhandelsbetrieben sowie die Grünraumentwicklung entspricht dem Leitbild des ISEK.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24. MLV LSA, Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.</p> <p>Hinweise: Kapitel 5 „Aufstellungsverfahren“: Im Erläuterungsbericht wird folgende Aussage gemacht: ... „Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird.“ In einem Satz zuvor wird jedoch erläutert, dass die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Folglich wäre das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Kapitel 7.2, Abschnitt „Wohngebiete gem. § 4 BauNVO“, letzter Satz: Der Satz scheint unvollständig: „Begründung hierfür ist ebenfalls die Sicherung der verbrauchernahen durch den Schutz des vorhandenen Nahversorgungsbereichs an der Agnetenstraße.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligung erfolgte im gleichen Verfahren. Die (positive) Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde liegt vor.</p> <p>Die Begründung wurde korrigiert. Es sind deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach B-Plan zulässig, so dass es sich um einen B-Plan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt.</p> <p>Die Formulierung wurde ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
----	------------	----------------------------------	--	--	---