

Zur Behandlung der Stellungnahmen erfolgte eine Zwischenabwägung zu den Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung (DS0360/18). Die hier beschlossenen Abwägungsergebnisse (Beschluss-Nr. 2083-057(VI)18) wurden überprüft, haben weiter Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Planung.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt als Bürgerversammlung am 05.07.2018. Es gingen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahme ein.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Seitens des Eigentümers des Gewerbegrundstücks Liebknechtstraße 31 wird angeregt, dass eine ausreichende Erschließung bei B-Plan-Änderung gesichert wird.	Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	Durch die Anwohner der Schlachthofstraße wird die benachbarte Wohnbebauung begrüßt und angeregt, die Baukörper versetzt anzuordnen, um den Wind zu brechen. Außerdem sollte ein ausreichender Abstand zur Grundstücksgrenze geplant werden.	Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist die konkrete Lage der Baukörper noch nicht abschließend zu bestimmen. Nach gegenwärtigen Entwicklungsvorstellungen des Grundstückseigentümers ist aber eine versetzte Anordnung geplant. Der Abstand des Baufeldes zur Grundstücksgrenze überschreitet weit die nach Abstandsflächenrecht erforderlichen Abstände.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
3	Vom Eigentümer des Gewerbegrundstücks Liebknechtstraße 29 wird ebenfalls die Sicherung einer ausreichenden Erschließung angemahnt.	Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
4	Das sich auf der Grundstücksgrenze zum BB-Plan 223-1.1 befindliche Gebäude scheint erschließungstechnisch nicht berücksichtigt. Frage: Wird dieses Gebäude in der 5.Änderung berücksichtigt?	Die im Plangebiet liegenden 2 Kulturdenkmale (Beamtenwohnhaus 2 und eine Einfriedungsmauer) an der östlichen Plangebietsgrenze wurden nachricht-	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<p>So nein - was soll damit erfolgen? Die unter Denkmalschutz stehende Mauer auf der Grundstücksgrenze 5.Ä BB-Plan 223-1 zum BB-Plan 223-1.1 ist baufällig bzw. einsturzgefährdet. Frage: Wird diese bei der 5. Änderung berücksichtigt? So nein- wird die Stadt hier tätig?</p>	<p>lich übernommen. Ersteres steht auf dem Grundstück Flurstück 10231, welches durch die kommunale Straße „Zum Handelshof“ komplett erschlossen ist (Geltungsbereich 6. Änderung bzw. rechtsverbindlicher B-Plan). Beide Kulturdenkmale genießen den Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.</p>	
--	--	--	--

Bereits vor der Bürgerversammlung ging folgende Stellungnahme ein:

Stellungnahme vom 16.01.2018	Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Im August 2012 erwarben wir gemeinsam das Grundstück Liebknechtstr. 31 in Magdeburg. Der Erwerb erfolgte auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Nr. 223-1 der Stadt Magdeburg für das Schlachthofareal. Die Planung sah eine Erschließungsstraße an der Südseite unseres Grundstücks vor. Zum damaligen Zeitpunkt war bereits die Kreuzung im Zuge der Sanierung des Schlachthofs dafür ausgebaut, so dass wir von einer späteren Realisierung der Straße bis zur Schlachthofstraße ausgehen konnten. Hinzu kam die Verlegung des Abwasserkanals in der vorgesehenen Straße bis zur Schlachthofstraße, sodass dieser Korridor nicht bebaut werden darf. Wegen der nicht vorhandenen Straße wurde uns ein Wegerecht zum Nachbargrundstück eingetragen, bei gleichzeitiger Zusicherung, dass bei Realisierung der vorgesehenen Straße das Wegerecht entfällt. Als wir 2013 unser Objekt erweiterten, wurde dieses so konzipiert, dass bei positiver Entwicklung unseres Unternehmens jederzeit eine Erweiterung realisiert werden kann. Sollte das Wegerecht jedoch bestehen bleiben, wird eine Entwicklung des Objektes nur schwer möglich sein, zumal wir 20% der Grundstücksfläche als Grünfläche vorhalten müssen. Eine Erweiterung im südlichen Teil wäre nur möglich, wenn die geplante Straße auch in die 5. Änderung aufgenommen wird. Wird die Straße nicht vorgesehen, stellt der derzeitige Zustand eine Wertminderung unseres Grundstücks dar. Außerdem muss auch die Zufahrt zum östlichen Nachbarn geklärt werden, der</p>	<p>Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

gleichfalls sein Grundstück nur durch einen Baulasteneintrag auf unserem Grundstück erreicht. Wir bitten um Konkretisierung und Ergänzung der 5. Änderung, bevor sie dem Ämterdurchlauf zugeführt wird.		
--	--	--

1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018. Im Rahmen dieser Beteiligung ging die schriftliche Stellungnahme des Eigentümers des Grundstücks Liebknechtstraße 31 ein wie folgt:

Lfd. Nr.	Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	12.10.2018	Eigentümer Lieb- knecht- straße 31	Zur Ergänzung unseres Schreibens vom 16.01.2018 möchten wir Ihnen folgendes mitteilen: Die XXX Magdeburg GmbH betreibt ein Küchenstudio. Die Belieferung mit Küchen erfolgt ausschließlich mit Sattelzugmaschinen. Um einen Betrieb an Ort und Stelle weiterhin zu gewährleisten, ist es unbedingt notwendig, dass eine für Sattelzugmaschinen ausreichend ausgebaute Zuwegung zum Objekt realisiert wird.	Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so verändert, dass diese Thematik in der 6. Änderung des B-Planes abzuhandeln ist. Mit der 5. Änderung werden keine Entscheidungen getroffen, die die Erschließung nachteilig beeinflussen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	22.11.2018	XXX Kapitalverwaltungs- gesellschaft	Für die XXX Kapitalverwaltungsgesellschaft als benachbarter Einzelhändler möchten wir zu den Entwürfen der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ wie folgt Stellung nehmen: 1. Ausgangslage, planerischer Absichten, Planerfordernis Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg ist seit 1999 rechtskräftig. Auf einer ca. 5 ha großen Fläche westlich der Altstadt und der B 71 im Stadtteil 24 „Stadtfeld Ost“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete und verträgliche Nachnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes geschaffen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ um-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte und Themen der 4. Bebauungsplanänderung. Sie enthält bezüglich der Festsetzungen in der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Sachver-	Kein Beschluss erforderlich. Kein Beschluss erforderlich.

			<p>fasst einen ca. 26.180 m² großen Teilbereich des Ursprungsplanes. Das Plangebiet ist begrenzt durch die mehrgeschossige, straßenbegleitende Bebauung der „Liebknechtstraße“ und der kommunalen Straße „Zum Handelshof“. Es erstreckt sich nach Süden bis auf die Höhe der nach Osten verlaufenden „Johann-Gottlieb-Schoch- Straße“. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Ursprungsplan eine Wohnbebauung mit zwingend 5, 6 bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (Blockrand- / Zeilenbauweise) festgesetzt.</p> <p>Die Aufstellung der vorliegenden 4. und 5. Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, diese innerstädtisch gelegenen, wertvollen Bauflächen zu aktivieren und einer zeitgemäßen sowie städtebaulich vertäglichen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Im südlichen Teil des Plangebietes sollen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Die dort vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz soll dabei sensibel integriert und ergänzt werden.</p> <p>Aus diesen Erläuterungen zur Ansiedlung weiteren Einzelhandels wird deutlich, dass die Planänderungen im Wesentlichen wirtschaftlich motiviert sind.</p> <p>Die Ziele der stadtplanerischen Ordnung des Gebietes treten hinter den wirtschaftlichen Interessen des Investors zurück.</p> <p>Insbesondere die baurechtliche Notwendigkeit der Neuausweisung der Einzelhandelsflächen ist aus stadtplanerischen Gesichtspunkten zu bezweifeln. Der Standort verfügt durch das XXX-Einzelhandelsunternehmen samt der Konzessionäre und der weiteren Mieter am Standort bereits über eine ausreichende Versorgung des Areals und der Umgebung.</p> <p>Die geplante Wohnnutzung durch verdichtete und sinnvolle Nachnutzung der Brachen ist zu begrüßen, doch die rein wirtschaftlich motivierten Ziele der Erhaltung des vorhandenen Bausubstanz können keine stadtplanerischen Fehlentwicklungen durch die geplante Ansiedlung einer unstrukturierten Einzelhandelsnutzung rechtfertigen. Demnach ist die 4. Änderung des B-Plans im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung mangels Planungserfordernis bereits als rechtswidrig einzustufen.</p>	<p>halte.</p>	
--	--	--	---	---------------	--

		<p>2. Fehlerhafte Festsetzung der Sondergebietsfläche Einzelhandel</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Sondergebietsfläche lauten wie folgt: <i>(Auszug der Textlichen Festsetzungen § 1 (1) und § 1 (2) aus dem Planteil B)</i> Festgesetzt wird damit die Zulässigkeit von 4.200 m² Verkaufsfläche. Dazu werden zulässige Sortimente festgesetzt, ohne einzelne Obergrenzen je Sortiment. Diese Festsetzung spiegelt jedoch in keiner Weise das Vorhaben der kleinteiligen Läden des Investors wider. In der Presse und bei Ausschussterminen wurde vom Investor dieses Plangebietes stets einzelne, kleinteilige Läden unterschiedlichster Nutzungsart vorgestellt, siehe anliegende Planung, Vgl. Anlage 1 - Nutzungskonzept Investor. Dort wurde in Größe und Sortiment im Einzelnen beschrieben: Laden 1: Textilien: 275 m² Verkaufsfläche Laden 2: Drogerie: 780 m² Verkaufsfläche Laden 3: Schuhe: 364 m² Verkaufsfläche Laden 4: Textilien: 755 m² Verkaufsfläche Laden 5: 1.007 m² Verkaufsfläche Laden 6: 513 m² Verkaufsfläche Laden 7: Apotheke: 147 m² Verkaufsfläche Laden 8: Frisör: 81 m² Verkaufsfläche Laden 9: Blumen: m² Verkaufsfläche Im ausgelegten Schall-Gutachten sind folgende Flächen definiert: 1. Lebensmittelmarkt mit 1.141 m² Verkaufsfläche 2. ein Drogerie-Markt mit 714 m² Verkaufsfläche 3. ein Laden für Tiernahrung mit 513 m² Verkaufsfläche 4. zwei Textil-Läden mit 1.476 m² Verkaufsfläche 5. mehrere Dienstleister sowie Gastronomische Betriebe Gesamt-Verkaufsfläche von 4.208 m², also bereits größer als der B-Plan Entwurf vorsieht. Zum einen zeigt sich hier schon die Unstimmigkeit des gesamten Vorhabens. Soll ein Lebensmittelmarkt kommen oder nicht? Auch die Stadtplanung scheint diese Frage nicht beantworten zu können. Die gesamte Argumentation der Zulässigkeit dieses Einzelhandels-Vorhabens begründet sich auf der Kleinteiligkeit und den verschiedenen Sortimenten der einzelnen Läden in Ergänzung des XXX-</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte und Themen der 4. Bebauungsplanänderung.</p> <p>Sie enthält bezüglich der Festsetzungen in der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	---	---	-------------------------------------

			<p>Objektes als einziger Lebensmittler des Schlachthof-Areals. Im Bebauungsplanentwurf erfolgte jedoch weder eine Beschränkungen der Gesamtverkaufsfläche nach einzelnen Verkaufsflächenanteilen noch eine Beschränkung nach Sortimenten. Die pauschale Festsetzung des Baufeldes ohne nähere Konkretisierung der Verkaufsflächenanteile nach Sortiment ist unbestimmt und damit rechtswidrig. Unproblematisch kann hier im Bebauungsplan der Ausschluss des Sortiments Lebensmittel und Höchstgrenzen für die übrigen Sortimente festgesetzt werden. Beispiel: Textil: maximal 1.200 m² Verkaufsfläche Drogerie: maximal 800 m² Verkaufsfläche Schuhe maximal 500 m² Verkaufsfläche usw. Ohne diese Unterteilung in der Festsetzung kann innerhalb der Baugrenze jedes der zulässigen Sortimente auch bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 4.200 m² realisiert werden. Beispielsweise wäre ein großer Supermarkt mit 4.200 m² Verkaufsfläche möglich. Es ist schwer vorzustellen, dass es die planerische Absicht der Stadt ist einen 4.200 m² großen Edeka oder Rewe neben dem XXX-Einzelhändler anzusiedeln. Von der wirtschaftlichen Wahrscheinlichkeit dieser Ansiedlung abgesehen, wäre diese, nach der derzeitigen Festsetzung, zumindest rein rechtlich möglich. Diese Festsetzung ist allein deshalb schon rechtswidrig, weil für diesen Fall weder eine Auswirkungsanalyse noch die Stellungnahmen der Landesplanung und der Fachbehörden zur städtebaulichen Integration und zur Verträglichkeit eingeholt wurden. Nach der derzeitigen Festsetzung wäre auch ein einzelner Textil-Markt mit 4.200 m² Verkaufsfläche möglich. Auch hier darf bezweifelt werden, ob dies den planerischen Absichten der Stadt entspricht, eine solche Konkurrenz zur Einkaufsinnenstadt zuzulassen, ohne jegliche Betrachtung der Auswirkungen. Auch hier verbietet sich eine Rechtfertigung dieser fehlerhaften Festsetzung mit dem pauschalen Argument des Erhalts denkmalgeschützter Gebäude. Die weitere Entwicklung des Standortes darf nur in den Grenzen erfolgen, die das Baurecht vorgibt und diese sind, dass schädliche Auswirkungen auf geschützte zentrale Versorgungsbereiche ausge-</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>geschlossen werden. Die vorliegenden ungenügenden und undifferenzierten Festsetzungen genügen diesen Anforderungen nicht. Zur Notwendigkeit der Anpassung der derzeit unzulässigen Festsetzungen siehe auch anliegend die Stellungnahme des spezialisierten Baurechts-Juristen Dr. YYY der Kanzlei ZZZ.</p> <p>3. Fehlerhafte Planung Stellplätze</p> <p>Im Plangebiet ist eine Fläche für Stellplätze definiert, jedoch keine Mindest-Anzahl an notwendigen Stellplätzen. In der anliegenden Planung (Anlage 1) des Investors sind nur 81 Stellplätze dargestellt. Den allgemein gültigen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Stadt Magdeburg des Verhältnisses von einem Stellplatz je 10-20 m² (im Mittel 1 zu 15 m²) Verkaufsfläche angenommen, müsste der Investor bei möglichen 4.200 m² Verkaufsfläche Sortiment Lebensmittel oder Textil ca. 280 Stellplätze schaffen!</p> <p>Zu der fehlerhaften Planung der Stellplätze ist auch das Schall-Gutachten sehr aufschlussreich. Hier wird von 781 Stellplätzen für die neu geplanten Einzelhandels-Vorhaben inklusive des XXX-Marktes ausgegangen (700 Stellplätze im Bestand XXX-Markt und 81 Stellplätze Neu-Planung), obwohl im Bestand beim XXX-Markt tatsächlich nur ca. 370 Stellplätze vorhanden sind. Hier erfolgt die Planung unter bewusster Nutzung der Stellplätze des benachbarten Parkhauses.</p> <p>Ohne diese maßlos falsche Darstellung der im XXX-Markt-Bestand vorhandenen Stellplätze wäre jedoch die Schall-Prognose nicht darstellbar gewesen für den Investor.</p> <p>Hier wird deutlich, dass die Planung der Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung in sich nicht tragfähig ist und damit fehlerhaft sowie rechtswidrig ist. Die Hoffnung auf die Nutzung des benachbarten Parkhauses ist nicht ausreichend. Die geplante Einzelhandels-Nutzung muss baurechtlich auch dann funktionieren, wenn die Fa. XXX-Markt den Betrieb des Parkhauses einstellen sollte. Dann darf es nicht zu einem Verkehrschaos kommen.</p> <p>Im Plan fehlerhaft dargestellt ist auch die Anzahl der Stellplätze im Kaufland-Parkhaus. Hier sind nur ca. 210 Stellplätze vorhanden statt der im Plan des Investors falsch dargestellten 450 Stellplätze. Ohne die ausreichende Planung von Stellplätzen droht in jedem Fall ein Verkehrskollaps, insbesondere in verkaufsintensiven.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte und Themen der 4. Bebauungsplanänderung.</p> <p>Sie enthält bezüglich der Festsetzungen in der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	---	-------------------------------------

			<p>Es existiert auch keine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen den jeweiligen Eigentümern zur Nutzung des XXX-Parkhauses durch die Kunden und Mitarbeiter der geplanten Läden. Damit fehlt es auch an der rechtlichen Grundlage die Stellplätze des XXX-Objektes für die Verwirklichung der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans mit heranzuziehen.</p> <p>Will die Stadt die denkmalgeschützten Gebäude erhalten und auch das Plangebiet nicht verändern, so kann ein Lösungsansatz nur darin bestehen, das Baufeld des Gebäudes zu Gunsten von weiteren Stellplätzen zu verkleinern, folglich das Baufeld nördlich zu reduzieren. So können ca. 80 weitere Stellplätze entstehen, um auf eine Gesamtzahl von wenigstens ca. 160 Stellplätzen zu kommen, statt der derzeit geplanten ca. 80 Stellplätze.</p> <p>4. Unzureichende Verkehrsplanung</p> <p>Eine ausreichende Erschließungsplanung ist nicht gegeben. Es fehlt an der Begutachtung der verkehrlichen Ist-Situation und an der Begutachtung der Verkehrs-Zunahme durch die zusätzliche Einzelhandels-Fläche und durch die neuen Wohnbauflächen. Untersucht werden müssen die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Handelshof/ Johann-Gottlieb-Schoch-Straße - Liebknechtstraße/ Zum Handelshof - Liebknechtstraße/ Schlachthofstraße - Zufahrt Kauflandparkhaus <p>Die Berechnung des zusätzlichen Verkehrs ist wiederum davon abhängig, welche Nutzungen realisiert werden sollen. Ein Lebensmittel-Markt wird häufiger frequentiert als ein z.B. Küchenfachmarkt. Zudem hat ein Lebensmittel-Markt einen wesentlich häufigeren Anlieferverkehr als ein Küchenfachmarkt.</p> <p>Auch aus diesem Blickwinkel zeigt sich die ungenügende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Auch hier muss das rechtlich Mögliche als Nutzungsart unterstellt werden und dies wäre ein Lebensmittelmarkt mit 4.200 m² Verkaufsfläche. Durch eine derartige Nutzung würde sich der Verkehr auf dem Gelände und insbesondere auf der Haupteerschließungsstraße „Zum</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf Inhalte und Themen der 4. Bebauungsplanänderung.</p> <p>Für den Bereich der allgemeinen Wohngebietsflächen im Plangebiet der 5. Bebauungsplanänderung ist festzuhalten, dass diese Art der Festsetzung gegenüber der Festsetzung des derzeit rechtsverbindlichen Ursprungsplan (Nr. 223-1) in der 5. Änderung nicht geändert wurde.</p> <p>Im Gegenteil: es ist davon auszugehen, dass die Gesamtanzahl der potenziellen zukünftigen Wohnungen durch die Re-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	--	--	-------------------------------------

			<p>Handelshof' nahezu verdoppeln. Die vorhandenen Knotenpunkte können den Verkehr nicht mehr aufnehmen. Ohne die ausreichende Untersuchung der verkehrlichen Entwicklung des Areals ist die Planung als mangelhaft und damit rechtswidrig einzuschätzen. Unterstellt, dass nicht die rechtlich möglichen, sondern nur die bisher seitens des Investors vorgestellten Planungen realisiert werden sollen (vgl. Anlage 1- Nutzungskonzept Investor), so würde sich auch für diesen Fall eine ungenügende Verkehrsplanung ergeben. Das anerkannte Fach-Gutachter Büro PGT Umwelt und Verkehr GmbH aus Hannover hat die Neuansiedlungsplanung untersucht, vgl. Anlage 3 - Verkehrsgutachten PGT. Hierfür wurde der Bestands-Verkehr auf den umliegenden Straßen auf dem B-Plan Gelände mit Messstationen an unterschiedlichen Tagen ermittelt. Die Ergebnisse hieraus sind, dass die vorhandenen Parkplätze und insbesondere das Parkhaus in Spitzenzeit bereits fast vollständig ausgelastet sind. Wird der prognostizierte Verkehr der vorliegenden Planung der 4. Änderung des B-Plans dazu addiert, ist ein Verkehrschaos vorprogrammiert. Der Knotenpunkt der Hauptzufahrt Liebknechtstraße/Zum Handelshof wird den Verkehr nicht mehr aufnehmen können, ebenso wenig wie der Knotenpunkt Zum Handelshof / Johann-Gottlieb-Schoch-Straße, vgl. Anlage 3 - Verkehrsgutachten PGT. Auch hier kann die Lösung nur darin bestehen, durch eine Begrenzung und konkretere Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen auf die zu erwartende Verkehrsmenge einzuwirken und durch die Erhöhung und bessere Anordnung der Parkplatzflächen auf einen besseren Verkehrsfluss innerhalb des B-Plan Gebietes und daher einen besseren Verkehrsabfluss von der Hauptkreuzung Liebknechtstraße/Zum Handelshof einzuwirken. Sollte das Verkehrskonzept dennoch in dieser rechtswidrigen Form beschlossen werden, so sind Beschwerden der Anlieger und Kunden vorprogrammiert.</p> <p>5. Unzureichende Begutachtung der Schall-Emissionen</p> <p>Vorgelegt wurde ein schalltechnisches Gutachten vom 14.08.2017, nebst Ergänzungen vom 20.09.2017 und 27.01.2018.</p>	<p>duzierung der maximalen Geschossigkeit deutlich minimiert und damit auch die künftige Verkehrsbelastung gegenüber dem Szenario ohne der 5. Bebauungsplanänderung reduziert wird. Unberührt davon zeichnet sich bei den derzeit laufenden verkehrsplanerischen Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Schlachthofs / Liebknechtstraße ab, dass der Ausbau des Einmündungsbereiches „Am Handelshof“ zur Liebknechtstraße mit einer Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich ist.</p> <p>Die anteilige finanzielle Beteiligung ist Bestandteil der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Änderungen von Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung sind dadurch aber nicht erforderlich.</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>Aber inhaltlich ist das Schall-Gutachten grob fehlerhaft. Schon die getroffenen Annahmen sind falsch. Wie der Gutachter auf 7.000 m² Verkaufsfläche und 700 Stellplätze beim XXX-Markt kommt (siehe Seite 12), wird sein Geheimnis bleiben. Tatsächlich liegt die Verkaufsfläche unter 5.000 m² und die Anzahl der Stellplätze im Parkhaus und außen liegt zusammen bei ca. 370 Stellplätzen. Auch die Schallpegelannahmen der Parkplatzflächen und des Parkhauses sind fehlerhaft. Wie kommt der Gutachter auf diese Zahlen ohne eine Messung vorgenommen zu haben? Wie kommt der Gutachter zu der Annahme von 37 LKW Fahrten pro Tag? Auch die Annahmen der technischen Anlagen am XXX-Markt entbehren jeglichen Grundlage. Seitens der Fa. XXX-Markt wurden hier keine Daten zugearbeitet. Die Fa. Kaufland ist jedoch stets gesprächsbereit im Sinne einer geordneten Gesamtentwicklung des Areals. Der Grundfehler des Schall-Gutachtens ist auf Seite 16 und auf Seite 19 zu finden. Der Gutachter trifft dort die Annahme, dass ein Lebensmittelmarkt mit 1.141 m² Verkaufsfläche (VK), ein Drogerie-Markt mit 714 m² VK, ein Laden für Tiernahrung mit 513 m² VK, zwei Textil-Läden mit 1.476 m² VK und mehrere Dienstleister sowie gastronomische Betriebe errichtet werden sollen mit einer Gesamt-VK von 4.208 m², also bereits größer als der B-Plan Entwurf vorsieht.</p> <p>Woher nimmt der Gutachter genau diese Unterteilung, wenn im Bau-feld jedoch auch ganz andere Nutzungen und Flächengrößen zulässig sind? Die verschiedenartigen Nutzungen können gar nicht untersucht werden, so vielfältig sind die Möglichkeiten.</p> <p>Ein einzelner Lebensmittel-Markt mit 4.200 m² Verkaufsfläche erzeugt andere Schallpegel als ein einzelner Textil- oder Küchen-Markt, allein weil diese Nutzungen andere Verkehrsströme erzeugen und auch über andere technische Gebäudeausrüstungen verfügen.</p> <p>Die Tabelle 6-1 auf Seite 19 des Gutachtens zeigt die Abweichungen in der Verkehrsfrequenz deutlich, z.B. ein Drittel mehr Verkehr bei einem Lebensmittel im Vergleich zu einem Textil-Mieter. Ein 6-mal höheres Verkehrs Aufkommen bei einer Gastronomie-Nutzung im Vergleich zu einer Drogerie, usw.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich hauptsächlich auf Inhalte und Themen der 4. Bebauungsplanänderung.</p> <p>Änderungen von Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung sind dadurch nicht erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	--	--	-------------------------------------

			<p>Auf der Seite 35 des Gutachtens wird deutlich, dass die Immissionsrichtwerte des Vorhabens nur dann eingehalten werden, wenn die Vorbelastung berücksichtigt wird. Da die Ermittlung der Vorbelastung schon fehlerhaft erfolgte, kann auch dieses Ergebnis nur fehlerhaft sein.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan dennoch in dieser rechtswidrigen Form beschlossen werden, so sind Klagen der Anwohner vorprogrammiert.</p> <p>6. Fehlende und fehlerhafte Gutachten</p> <p>Um die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilen zu können müssen verschiedene Gutachten im Bauleitplan-Verfahren vorgelegt, geprüft und auch veröffentlicht werden. Dies ist seit Jahren bundesweit Standard, doch hier bei diesem Verfahren fehlen entscheidende gutachterliche Stellungnahmen komplett.</p> <p>Ausgelegt wurde neben dem Planteil mit Festsetzungen und der Begründung nur ein Schalltechnisches Gutachten und einzelne Stellungnahmen vom Landesverwaltungsamt, dem Umweltamt und der Bodenschutzbehörde.</p> <p>Es fehlen komplett:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungsanalyse der Einzelhandels-Ansiedlungen - Schall-Gutachten für alle rechtlich möglichen Ansiedlungen - Verkehrs-Gutachten - Umwelt-Gutachten <p>Trotz der gewählten Verfahrensart nach § 13a BauGB ist zumindest eine Untersuchung und Stellungnahme zu schützenswerten Pflanzen und Tieren im Plangebiet notwendig, wenn schon keine ausführliche Umweltprüfung erstellt werden muss.</p> <p>Nach alledem sind die vorliegenden 4. und 5. Änderungen des Bebauungsplans als rechtswidrig einzuschätzen und können daher nicht beschlossen werden.</p> <p>Diese Änderungen des geltenden Bebauungsplans würden einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand halten. Als unmittelbare Nachbarn</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits jetzt durch einen Bebauungsplan überplant. Durch den Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Situation nicht verschärft. Die Art der baulichen Nutzung (WA) wird nicht geändert; demgegenüber wird das Maß der baulichen Nutzung (hier insbesondere die maximale Anzahl der Vollgeschosse) deutlich reduziert. Durch die Planänderung werden somit keine umweltrechtlichen Belange erstmals bzw. erheblich beeinträchtigt. Schutzgebiete des Natur-, Wasser- und Umweltrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für die 5. Änderung sind weitere Gutachten deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	--	-------------------------------------

			<p>im Bebauungsplangebiet behalten wir uns hier weitere rechtliche Schritte ausdrücklich vor.</p> <p>6. Konzeptentwicklung gemeinsam im Dialog</p> <p>Nach den oben dargestellten Mängeln der Planung möchten wir jedoch betonen, dass auch wir die weitere Entwicklung des Areals insgesamt begrüßen und unterstützen. Wir möchten für eine abgestimmte und rechtssichere Planung auf jeder Ebene Gesprächsbereitschaft signalisieren, um hier eine für alle Beteiligten möglichst optimale Lösung zu erreichen.</p> <p>Das Ziel ist hier eine Planung zu erreichen, die nicht nur die wirtschaftlichen Interessen des Investors und die Interessen der Stadt am Schutz der denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigt, sondern auch die Ziele eine geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ansiedlung von verträglichen Nutzungen und ein funktionsfähiges Verkehrs- und Schall-Konzept beinhaltet.</p>	<p>Das Angebot, an diesem Planungsprozess aktiv und konstruktiv mitzuwirken, wird seitens der Stadt Magdeburg begrüßt. Für die 5. Änderung sind die angesprochenen Belange jedoch weitgehend unbeachtlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	--	-------------------------------------

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der 5. Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 17.04.2018 bis zum 25.05.2018 vorzeitig beteiligt. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Zwischenabwägung behandelt (DS0360/18). Die hier beschlossenen Abwägungsergebnisse (Beschluss-Nr. 2083-057(VI)18) wurden überprüft, haben weiter Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 22.10.2018 bis zum 27.11.2018 beteiligt.

2.1.1. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Lfd. Nr.	Behörde, Träger
1 (3)	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
2 (12)	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH -AGM-, Am Alten Theater 1, 39104 Magdeburg
3 (16)	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde
4 (18)	Verband der Gartenfreunde e.V. Magdeburg

2.1.2. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1 (7)	19.11.2018	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
2 (13)	07.11.2018	Landesamt für Vermessung u. Geoinformation, Otto-von Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
3 (24)	22.11.2018	Untere Straßenverkehrsbehörde

2.2.2 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	09.11.2018	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24	<p>Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 25. Oktober 2018 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB die Unterlagen zu o. g. Vorhaben der Landeshauptstadt Magdeburg zu.</p> <p>Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Schlachthof“, Planungsstand März 2018, habe ich mit Schreiben vom 16.05.2018 (Az. 20221/31-00608.1) festgestellt, dass diese Planung nicht raumbedeutsam und eine landesplanerische Abstimmung hierfür demnach nicht erforderlich ist.</p> <p>Nach Prüfung des mir nunmehr vorliegenden Entwurfes, Planungsstand Juli 2018, halte ich die Feststellung vom 16.05.2018 weiterhin aufrecht.</p>	<p>In der nebenstehenden Stellungnahme werden nur Rechts- und Sachverhalte dargelegt; sie enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
2	20.11.2018	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402	<p>anbei die Stellungnahmen des Referates 404 Wasser im LVWA</p> <p>Wahzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 - Wasser- werden nicht berührt.</p> <p>Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden durch die Planung nicht berührt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich keine Ergänzungen zur Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 31.05.2018.</p> <p>Die im Schalltechnische Gutachten ermittelten zusammengefassten Außenlärmpegel wurden Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zugeordnet. Diese wurden neben</p>	<p>In der nebenstehenden Stellungnahme werden nur Rechts- und Sachverhalte dargelegt; sie enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise in der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 31.05.2018 wurden beachtet; die untere Immissionsschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg wurde im Planverfahren beteiligt (siehe lfd. Nr. 19 auf Seite 33 der Abwägungstabelle).</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz in den Planteil A des Bebauungsplanentwurfs übernommen.</p> <p>Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes und mithin der Bewertung der Schallschutzmaßnahmen bei dem konkreten Vorhaben ist die untere Immissions-schutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Ich verweise auf deren Stellungnahme.</p>		
4	22.11.2018	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>Anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf. gesondert zu.</p> <p>Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:</p> <p>Es bestehen <i>keine grundsätzlichen Einwände</i> gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.</p>	<p>Die zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Vorschriften wurden in den Pkt. 2 unter den „Vermerken und Hinweisen“ auf der Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung enthält die Stellungnahme keine weiteren abwägungsrelevanten Sachverhalte.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>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 entschieden. 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]. Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9). Als Ansprechpartner steht ihnen Herr Dr. Alper (Tel: 039292/699814, Fax: 039292/699850; Email galper@lda.mksachsen-anhalt.de) zur Verfügung.</p> <p>Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p>		
5	26.10.2018	50Hertz Transmission GmbH	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.	Kein Beschluss erforderlich.

6	13.11.2018	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	<p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <p>Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH Betroffenheit: <u>nicht betroffen</u></p> <p>Anlagenbetreiber: Ferngas Neugesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen Sachsen) ¹ Betroffenheit: <u>nicht betroffen</u></p> <p>Anlagenbetreiber: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen Betroffenheit: <u>nicht betroffen</u> (GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen)</p> <p>Anlagenbetreiber: ONTRAS Gastransport GmbH ² Betroffenheit: <u>nicht betroffen</u></p> <p>Anlagenbetreiber: VNG Gasspeicher GmbH ² Betroffenheit: <u>nicht betroffen</u></p> <p>¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p>	Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.	Kein Beschluss erforderlich.
---	------------	--	---	---	------------------------------

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie ob der angefragte Bereich korrekt dargestellt ist (Darstellung angefragter Bereich 1 (SRID 4326 - Breite (N) 52,122610, Länge (E) 11,612464 [in Dezimalgrad]))

Anlagen: Anhang

Anhang - Auskunft Allgemein
zum Betreff: Entwurf der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 "Schlachthof" der Landeshauptstadt Magdeburg
ONTRAS Gastransgort GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich **keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen** der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG

			<p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) <u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>		
--	--	--	--	--	--

8	30.10.2018	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. I TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <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. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und</p>	Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.	Kein Beschluss erforderlich.
---	------------	---	---	---	------------------------------

			<p>den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</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.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom beabsichtigt 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.</p>		
--	--	--	--	--	--

9	08.11.2018	Avacon Netz GmbH	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>39108 Magdeburg OT Stadtfeld Ost Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der eben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.	Kein Beschluss erforderlich.
10	28.11.2018	TWM Trinkwasserversorgung	<p>Die zum o. g. Vorhaben übergebenen Unterlagen wurden in unserem Hause geprüft.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass die TWM im ausgewiesenen Baugebiet keine Anlagen unterhält. Es bestehen unsererseits daher keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.</p> <p>Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen informieren Sie sich bitte bei der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, Am Alten Theater 1 in 39104 Magdeburg.</p>	Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.	Kein Beschluss erforderlich.
11	13.11.2018	Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG	<p>zu den hier eingereichten Unterlagen erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg).</p> <p><u>Gas-, Wasser- und Wärmeversorgung / Info-Anlagen</u> Seitens der vorgenannten Bereiche gibt es keine neuen Hinweise und Bedenken gegen den überarbeiteten und ausgelegten Entwurf.</p>	Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Folgende Forderung wird wiederholt: „Planteil A: An der Südwestecke des Flurstückes 150938-144-10231/0000.00 liegen historisch gewachsen Kabel (10-kV und 1-kV) über eine Ecke des Grundstückes. Die Kabel liegen außerhalb des Baufeldes nach Planteil A. Auf Grund der im Allgemeinen offenen, nicht eingezäunten Gestaltung des Areals könnten die Kabel dort liegen bleiben. Zur Absicherung wird um ein GFL mit 3,0 Metern Breite gebeten.“</p> <p>Weitere Einwände, Bedenken oder Hinweise bestehen nicht.</p>	<p>Die Lage der historischen Elt-Kabel (10-kV und 1-kV) über die Südwestecke des Flurstückes 150938-144-10231/0000.00 wurde auf der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
		<p>Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH-AGM) Planungen oder Maßnahmen, die für den Planbereich von Belang sein könnten, liegen nicht vor. Vorherige Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit. Wir weisen darauf hin, dass der erste Absatz unter dem Punkt 8.4. zum nachstehenden Inhalt widersprüchlich ist und bitten darum, diesen im Hinblick auf das Niederschlagswasser zu streichen.</p> <p>„Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer sowie das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser können über das zentrale Schmutz- und Regenwasserentsorgungsnetz der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH abgeleitet werden.“ Zielführend wäre die gedrosselte Einleitung von 30 L/(s*ha) für einen 2-jährigen Regen als Möglichkeit ans Ende des Entwässerungsabschnittes zu stellen, um den Vorzug der lokalen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu verdeutlichen.</p>	<p>Der erste Absatz unter dem Punkt 8.4. der Begründung stellt keine Festsetzung dar, sondern erläutert eine technisch mögliche Variante. Ab Absatz 2 werden weitere Varianten beschrieben, die in angrenzenden B-Planänderungen praktiziert werden.</p> <p>Die letztendlich, standort- und vorhabenbezogen, beste Variante kann im Rahmen der Baugenehmigungsplanung konkretisiert und abgestimmt werden.</p> <p>Die weiteren Hinweise sind bei der weiteren Umsetzung und Erschließung zu beachten.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich im Norden des Planänderungsgebietes wird nach Süden verschoben, so dass ein ca.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

			<p>Während der Planungsphase ist als Voraussetzung für eine Genehmigung der rechnerische Nachweis für die gedrosselte Einleitung den SWM/AGM vorzulegen. Die mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Versickerungslösung wird analog zur 3. Änderung des B-Planes 223-1 Schlachthof nicht durch die AGM übernommen oder bewirtschaftet, sondern ist in die Baulast des Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Magdeburg zu übernehmen. Des Weiteren ist der vorhandene Regenwasserkanal DN 500 mit seinem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beidseitig) in der geplanten Privatstraße zu beachten und die Baugrenze gegebenenfalls anzupassen. Um einen Konflikt zu vermeiden, empfehlen wir das Kanalnetz lagegetreu in den Planteil aufzunehmen.</p>	<p>9 m breiter Streifen entlang der Südgrenzen der Flurstücke 10227, 10226 und 10147 (teilweise) verbleibt.</p> <p>Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Ursprungsplan, in der die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen oder liegen können, bleibt somit weiter bestehen, wird nicht in eine private Verkehrsfläche geändert, so dass die in nördlicher und nordöstlicher Richtung angrenzenden Grundstücke (außerhalb der 5. Bebauungsplanänderung) ausreichen erschlossen werden können.</p>	
			<p>Allgemeine Hinweise Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und SWM-Info sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Wärmeversorgung wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW- Arbeitsblätter 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</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise sind bei der weiteren Umsetzung und Erschließung zu beachten.</p> <p>Abwägungsrelevanten Sachverhalte bezüglich der Festsetzungen in der 5. Bebauungsplanänderung sind nicht enthalten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

			<p>Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>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 (sh. Anlage).</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen (sh, Anlage). Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-PK in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p> <p>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.</p>		
14	22.11.2018	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zur 4. und 5. Änderung der o.g. Bebauungspläne vom 22. Oktober 2018 erhalten und verweist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf die Stellungnahme vom 31. Mai 2018, welche weiterhin Gültigkeit besitzt.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 31. Mai 2018 bezieht sich nicht auf den Inhalt der 5. Bebauungsplanänderung und bereits Bestandteil des Abwägungsbeschlusses vom 20.09.2018.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

15	21.11.2018	Handwerkskammer	<p>Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zu den o. g. Entwürfen des Bebauungsplanes erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen.</p> <p>Wir verweisen darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.</p>	Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.	Kein Beschluss erforderlich.
17	04.12.2018	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co	<p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange baten Sie, mit Schreiben vom 22.10.2018 um Stellungnahme der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG.</p> <p>Zur Prüfung wurden uns nachfolgende Unterlagen in Papierform vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planentwurf - Begründung - Presseveröffentlichung <p>Anliegend erhalten Sie die Stellungnahme der MVB geordnet nach den zuständigen Fachbereichen.</p> <p>Abteilung Technik Stellungnahme</p> <p>Bereich Stromversorgung: Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bahnenergieversorgungsanlagen.</p> <p>Bereich Gleisbau Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes befin-</p>	Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>den sich keine gleis- oder infrastrukturellen Anlagen.</p> <p>Abteilung Informationstechnologie Keine Anmerkungen</p> <p>Abteilung Betrieb Keine Anmerkungen</p> <p>Abteilung Marketing Keine Anmerkungen</p> <p>Abteilung Rechnungswesen / Finanzen Keine Anmerkung</p> <p>Abteilung Personal Keine Anmerkungen</p> <p>Abteilung Verkehrsplanung</p> <p>Im Erschließungsgebiet betreibt die Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG eine Buslinie in der Relation Liebknechtstraße. Zum Handelshof, Johann-Gottlieb-Schoch-Straße, Schlachthofstraße. Montag bis Sonntag/Feiertag von 04:00 bis 00:00 Uhr und Sonntag/Feiertag von 06:00 bis 00:00 Uhr. Die Buslinie verbindet die Stadtteile Neustadt, Nordwest. Stadtfeld und Sudenburg. Sie dient als Zu- und Abbringer zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten von und zur Straßenbahn im Bereich Liebknechtstraße (ca. 700 m) und der Gr. Diesdorfer Straße (ca. 1.150 m). In der Johann-Gottlieb-Schoch-Straße befinden sich die Haltestellen der Buslinie, bei Umbauarbeiten ist der Magdeburger Standard der Barrierefreiheit zwingend einzuhalten (DS 040/16 LH MD). Dauerhafte Verkehrseinschränkungen auf dem beschriebenen Fahrweg sind nicht zulässig. Es ist von Fahrzeugen von bis zu 18 Meter Länge und 2,55 Meter Breite auszugehen. Temporäre Sperrungen während der Erschließung/Bebauung sind mindestens 8 Wochen vor Maßnahmenbeginn bei der MVB zu beantragen.</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Betriebsleiter Keine Anmerkungen</p> <p>Die Stellungnahme der Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG erfolgte auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p>		
--	--	--	--	--	--

19	23.11.2018	Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	<p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.</p>	Kein Beschluss erforderlich
		Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt der 5. Änderung zum B-Plan zu.</p> <p>Die wasserrechtlichen Belange und Abstimmungen zur Niederschlagsentwässerung sind in ausreichendem Maß berücksichtigt worden.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Versickerung von Niederschlagswasser sicherzustellen, dass im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage keine Altlasten im Boden oder im Grundwasser vorhanden sind, die durch eine gezielte Versickerung mobilisiert werden können bzw. das Grundwassermonitoring negativ beeinflussen. Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beider unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <p>Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanlagen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.</p>	Kein Beschluss erforderlich

		Unteren Bodenschutzbehörde	Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Die Belange der unteren Bodenschutzbehörde wurden sowohl in der Begründung zum Entwurf als auch im Planteil B Textliche Festsetzungen „Vermerke und Hinweise“ entsprechend berücksichtigt	Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.	Kein Beschluss erforderlich
		Immissionsschutz-Behörde	Die Lärmschutzwand ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung umzusetzen	Der nebenstehenden Stellungnahme wird gefolgt. Sie enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.	Kein Beschluss erforderlich

20	27.11.2018	Aufgabenträger ÖPNV	<p>Zum o.g. Verfahren nehmen wir als Aufgabenträger ÖPNV wie folgt Stellung:</p> <p>Die räumlichen Geltungsbereiche der 4. und 5. Änderung im B-Plan „Schlachthof“ liegen im Stadtteil Stadtfeld Ost und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan (NVP) der Landeshauptstadt Magdeburg in einem Gebiet hoher Nutzungsdichte. Demnach gilt ein Gebiet als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 300 m Luftlinienentfernung von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt. Nach beschlossenenem NVP werden im Zielnetz 2020+ die Änderungsbereiche im B-Plan-Gebiet „Schlachthof“ durch die Straßenbahnachse G 1-12 Europaring - Buckau tangiert sowie durch die Bus-Achse E 1-1 Sudenburg - Florapark - Neue Neustadt erschlossen.</p> <p>Im Einzugsradius von 300 m der räumlichen Geltungsbereiche der 4. und 5. Änderung im B-Plan „Schlachthof“ liegt am südlichen Rand des Geltungsbereiches der 5. Änderung des o.g. B-Plans die Bushaltestelle „Schlachthof“, welche derzeit durch die Buslinie 52 montags bis</p>	Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der Festsetzungen der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten.	Kein Beschluss erforderlich
----	------------	----------------------------	--	--	-----------------------------

			<p>samstags im 20...30-Minuten-Takt bedient wird. Die mittlere Entfernung zur Bushaltestelle Schlachthof beträgt vom Geltungsbereich der 4. Änderung im B-Plan „Schlachthof ca. 160 m (Luftlinie) und vom Geltungsbereich der 5. Änderung im B-Plan „Schlachthof“ ca. 120 m.</p> <p>Zwei weitere Bushaltestellen des ÖPNV im Einzugsradius von 300 m des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Plan-Gebietes „Schlachthof befinden sich nördlich des Geltungsbereiches mit der Haltestelle „Hermann-Gieseler-Halle“, welche durch die Stadtbuslinie 52 und den Regionalbuslinien 612, 614 und 663 bedient wird, sowie nordöstlich des Geltungsbereiches mit der Bushaltestelle „Kleiststraße“, welche durch die Stadtbuslinie 52 bedient wird. Die Bushaltestelle „Kleiststraße“ nördlich des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des o.g. B-Plan-Gebietes befindet sich ebenfalls in dessen Einzugsradius von 300 m.</p> <p>Im weiteren Einzugsbereich von ca. 400 m bis 500 m befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Liebknechtstraße“, welche durch die Linien 1, 4 und 5 bedient wird.</p> <p>Damit kann festgehalten werden, dass die räumlichen Geltungsbereiche der 4. und 5. Änderung im B-Plan-Gebiet „Schlachthof“ durch den ÖPNV grundsätzlich erschlossen sind.</p> <p>Mittelfristig ist zu prüfen, ob die Bedienung der Haltestelle Schlachthof durch die Stadtbuslinie 52 auch auf den Sonntag ausgeweitet werden kann, um eine tägliche ÖPNV- Erschließung der entstehenden Wohngebiete in den Geltungsbereichen der 4. und 5. Änderung im B-Plan-Gebiet „Schlachthof“ zu garantieren. Hierzu empfehlen wir im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 223-1.3 „Klaus-Miesner-Platz“ zu prüfen, ob die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Mitte des B-Plan-Gebietes (4. Änderung) für die Buslinie 52 ertüchtigt werden kann. Ziel wäre eine neue Haltestelle auf dem</p>		
--	--	--	--	--	--

			<p>Klaus-Miesner-Platz. welche über die genannte Verkehrsfläche direkt von der Haltestelle Schlachthof in der Johann-Gottlieb-Schoch-Straße erreicht werden sollte. Denkbar wäre u. E. eine einspurige Busschleuse analog der Straße Am Birnengarten, Für den genauen Platzbedarf wären jedoch die MVB zu kontaktieren.</p> <p>Die direkte Erreichbarkeit der Bushaltestelle „Schlachthof“ zum Geltungsbereich der 4. Änderung im B-Plan-Gebiet ist durch die zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes gegeben. Zudem wird, vom Westen, aus dem Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung kommend, ein 3 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg mit Anbindung an die geplante Wohngebietsstraße geschaffen, wodurch eine direkte Wegeverbindung zu der Haltestelle „Hermann-Gieseler-Halle“ und der Straßenbahnhaltestelle „Liebknechtstraße“ bestehen.</p>		
21	20.11.2018	Untere Landesentwicklungsbehörde	<p>Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ umfasst ein etwa 5 ha. großes Areal westlich der Altstadt im Stadtteil „Stadtfeld Ost“. Der Bebauungsplan wurde bereits 1999 rechtswirksam.</p> <p>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 1,2 ha großen Teilbereich des Ursprungsplanes. Dieses Plangebiet der 5. Bebauungsplanänderung ist südlich der „Liebknechtstraße“ gelegen, es grenzt im Westen unmittelbar an die Straße „Zum Handelshof“.</p> <p>Mit der 5. Änderung zum Bebauungsplan 223-1 „Schlachthof“ sollen die im Plangebiet liegenden Bauflächen aktiviert werden und einer zeitgemäßen städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden. Die im Ursprungsplan festgesetzte Wohnbebauung mit zwingenden 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise konnte bisher nicht realisiert werden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden mit der 5. Bebauungsplanänderung im Hinblick auf zeit-</p>	<p>In der nebenstehenden Stellungnahme werden nur Sachverhalte wiedergegeben, die seitens der Stadt Magdeburg bestätigt werden. Sie enthält bezüglich der 5. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			<p>gemäß reale Erfordernisse überprüft und angepasst. Dabei wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet (allgemeines Wohngebiet) beibehalten.</p> <p>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Die Entwicklung von Wohnbebauung auf dem Schlachthofgelände entspricht dem Leitbild des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK), In diesem urbanen Stadtteil sollen Stadthäuser als bedarfsgerechte Alternative zu Eigenheimen am Stadtrand entstehen. Die weitere Bebauung insbesondere mit Wohnen wird unterstützt (Stadtumbau gemäß Stadtumbaukonzept).</p> <p>Eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA ist nicht erforderlich.</p>		
22	21.12.2018	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Nach den bisherigen Feststellungen wurden im vorbezeichneten Bebauungsplangebiet Kulturdenkmale i. S. des Denkmalschutzgesetzes erkannt.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich um folgernde Kulturdenkmale die gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beamtenwohnhaus 2 - Einfriedungsmauer <p>Der Top 8.6 der Begründung ist zu korrigieren und die Kulturdenkmale sind im Plan darzustellen.</p>	<p>Die Kulturdenkmale Beamtenwohnhaus 2 und Einfriedungsmauer werden auf der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme entsprechend ausgewiesen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

			<p>Ferner wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie vom 22.11.2018 verwiesen.</p>	<p>In der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie vom 22.11.2018 wurden keine grundsätzlichen Einwände vorgetragen. Die Hinweise wurden beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
23	27.11.2018	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>Dem vorgelegten B - Plan - Entwurf wird aus Sicht des Bauordnungsamtes zugestimmt, wenn die folgenden Punkte berücksichtigt/ geklärt werden :</p> <p>- § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen: Die geltende Baunutzungsverordnung verweist auf die landesrechtlichen Vorschriften, also die Bauordnung von Sachsen-Anhalt. Die Vollgeschoss-Definition nach § 87 Abs. 2 BauO LSA lässt aber einen sehr großen (mathematischen) Spielraum zu letztendlichen Gebäudehöhen zu. Besser und konkreter ist eine Festsetzung für eine maximale Gebäudehöhe von ... m über vorhandenes Gelände (= bauordnungsrechtliche Basis für Abstandsflächen usw.) oder über einem anderen Bezugspunkt (z.B. Straßenniveau).</p>	<p>Bei den Höhenfestsetzung innerhalb der WA-Gebiete wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes sowie den Festsetzungen der 2. und 3. Änderungen des B-Planes Nr. 223-1 aufgebaut.</p> <p>Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab.</p> <p>Der dabei mögliche Spielraum ist allerdings – entgegen der Ausführungen in der nebenstehenden Stellungnahme – nicht größer als städtebaulich beabsichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
			<p>- § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen zu Bäumen „... vorhandene Bäume anzurechnen ? Punkt 8.2 der Begründung bemerkt dazu: „frei von Gehölzbeständen“. Missverständlich ausgedrückt?!</p>	<p>Die Festsetzung stellt das städtebaulich beabsichtigte Ziel dar; die Begründung wurde korrigiert.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
			<p>- § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zu Immissionschutz „zur lärmabgewandten Seite“. Diese Festsetzung erscheint unbestimmt, da keine bestimmte Lärmquelle definiert wurde.</p>	<p>Eine lärmabgewandte Seite kann erst bei Planrealisierung im Inneren des Quartiers entstehen. Durch die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind ein-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

				deutige Festsetzungen zu den Ausbildungen der Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren gegeben.	
		<p>- § 7 der textlichen Festsetzungen zur privaten Verkehrsfläche Diese Privatstraße ist etwa 75 m lang, ohne Wendeanlage und soll lt. Punkt 9.5 der Begründung neben der verkehrlichen Erschließung auch die Funktion als Feuerwehzufahrt übernehmen. Gemäß § 5 BauO LSA bedürfen Feuerwehzufahrten zu Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, vorschriftenkonforme Zu- oder Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen und Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden. Auf die als technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen.</p>		Der räumliche Geltungsbereich wurde auf die WA-Gebietsfläche zurück genommen, so dass die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Ursprungsplanes als Festsetzung bleibt und die Fläche nicht in eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung geändert wird.	Kein Beschluss erforderlich.
		<p>- Punkt 10 der textlichen Festsetzungen zu Grundwassermessstellen. Die Sicherung dieser GWMS 793-14-v-m und GWM 6 ist objektiv nicht möglich, da sie im B-Plan nicht zeichnerisch ausgewiesen und vermaßt ist.</p>		Die in der Planzeichnung enthaltenen Standorte wurden nach den Angaben der Stadt nachrichtlich übernommen. Genaue Daten sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den amtlichen Lageplan zum Bauvorhaben zu liefern.	Kein Beschluss erforderlich.