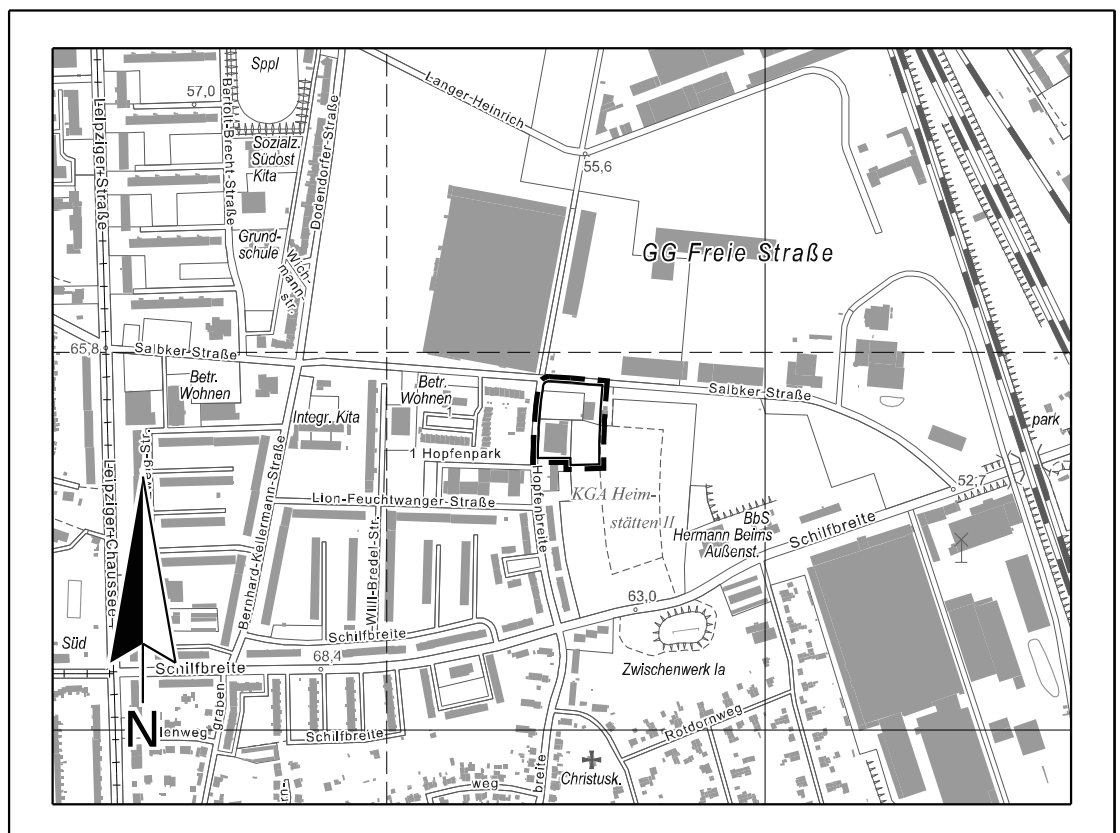


Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1

HOPFENBREITE 63

Stand: April 2020



Planverfasser:

Plan und Praxis GbR

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Manteufelstraße 1111

10 997 Berlin



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 04/2020

I Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 21. Januar 2019 bis einschließlich 21. Februar 2019 öffentlich aus. (Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.1.2019)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Stadtplanungsamt Magdeburg (Pförtnerbereich) durchgeführt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung lagen jeweils mit Datum Oktober 2018 der Bebauungsplanentwurf Nr. 410 – 6.1 „Hopfenbreite 63“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht zur Einsicht aus. Weiterhin wurden folgende wesentliche Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen ausgelegt: der Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft, Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur und sonstige Sachgüter). Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenplan als Anlage zur Begründung, die Biotoptypenkartierung vom 17.08.2018 als Anlage zur Begründung, die schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2018 sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Untere Naturschutzbehörde vom 29.06.2018,
- Untere Bodenschutzbehörde vom 19.06.2018
- Untere Wasserbehörde vom 25.06.2018
- Untere Immissionsschutzbehörde vom 03.07.2018.

Weiterhin lag ein Informationsschreiben der Landeshauptstadt Magdeburg über die Datenschutzinformationen im Rahmen der Bauleitplanung (Informationspflicht nach Art. 13 DSGVO) im Rahmen von Bebauungsplänen auf Grundlage der EU Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO) mit Angabe der für die Datenverarbeitung verantwortlichen Stelle sowie zum Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg aus.

Insgesamt ging 1 Stellungnahme fristgerecht durch persönliche Stellungnahme eines Bürgers vor Ort sowie die schriftliche Stellungnahme des Seniorenbeirats per Post mit Schreiben vom 18.02.2019 ein.

Eine weitere 14- tägige Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt vom 7.2. 2020 bekannt gegeben und erfolgte vom 17.2.2020 bis 2.3.2020. Die erneute Auslegung betraf die Änderung hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe. Es ist eine zusätzliche (nördliche) Firsthöhe von 67,5m möglich. Es ergibt sich aufgrund des geplanten Pultdaches. Bei den grünordnerischen Festsetzungen wurde auf die ursprünglichen Pflanzhöhen von 0,60 m verzichtet, um die Randbereiche und Notausgänge umzusetzen.

Dazu gingen keine Stellungnahmen ein.

Belang	Stellung-Nehmer	Anregung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
1 Bauablauf	Bürger 1	A1.1	Sofern die Beräumung der fünf betroffenen Gartensparten über die Zuwegung der Kleingartensparte erfolgen soll, befürchtet der Bürger eine Beschädigung des Vereinshauses. Die Verlegung der Eingangstür samt	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung des Vorhabens und werden im Rahmen der Baugenehmigung berücksichtigt. Es besteht keine rechtliche Möglichkeit, dies über den B-Plan zu regeln. Die Beräumung kann grundsätzlich so erfolgen, dass Auswirkungen auf das Vereinshaus ausgeschlossen werden.

			Zuwegung zum Vereinshaus wäre vor Beginn der Erdarbeiten erforderlich. Dabei sollte die Trinkwasserleitung im Fußweg gekappt werden.	
2 Gestaltung	Bürger1	A2.1	Eine optische Trennung zwischen dem Fußweg der Gartensparte und Ihrem Vorhabengrundstück, gerade im Bereich der Anlieferung, wird von Seiten des Bürgers gewünscht.	Der Anregung wird gefolgt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Freiflächenkonzept, ist entlang der Anlieferung die Pflanzung einer naturnahen Strauchpflanzung vorgesehen. Durch Festsetzung wird verbindlich gesichert, dass im Bereich entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze je 100 m² mindestens 100 Sträucher zu pflanzen sind, so dass eine ausreichende abschirmende Wirkung durch die Pflanzungen langfristig gewährleistet ist. Innerhalb der Pflanzfläche sollen Nebenanlagen wie z.B. Sammelstandorte für Abfallbehälter auf einer Fläche von insgesamt maximal 30 m² und mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1 m zugelassen werden. Durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich eingehaust werden. Es obliegt darüber hinaus der Verwaltung des Kleingartenvereins, eine zusätzliche visuelle Abschirmung im Bereich der Anlieferung durch Veranlassung entsprechender baulicher Maßnahmen wie der Aufstellung von Sichtschutzzäunen oder durch eigene Pflanzmaßnahmen entlang des Fußweges auf dem Grundstück des Kleingartenvereins zu erreichen.
	Seniorenbreirat	A2.2	Es ist eine Einpackzone vorzusehen, die insbesondere Seniorinnen und Senioren ein störungsfreies Verstauen der gekauften Waren ermöglicht. Vor dem Markt sollte ein Ruhebereich eingerichtet werden, der Seniorinnen und Senioren ein Verweilen ermöglicht.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wurden teilweise berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht der Realisierung einer Einpackzone, die ein störungsfreies Verstauen der gekauften Waren ermöglicht, nicht entgegen. Die Grundstücksfreiflächen vor dem Markt werden bereits durch die erforderlichen Stellplätze und Fahrgassen sowie die zur Eingriffskompensation auf dem Grundstück erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Eine Unterbringung von Ruhebereichen wäre nur bei Vergrößerung der Grundstücksfläche auf Kosten weiterer Kleingartenparzellen

			Ebenso sollten Fahrradständer aufgestellt werden, die Seniorinnen und Senioren ein gefahrungsfreies Sichern der Räder ermöglicht. Dem Investor ist aufzugeben, für ein Kunden-WC Sorge zu tragen, einschließlich einem behindertengerechten WC.	möglich. Auf die Unterbringung von Ruhebereichen wird zugunsten des Erhalts der verbleibenden Kleingartenparzellen zur Vermeidung weiterer Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft verzichtet. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, der Anlage des Durchführungsvertrages wird, ist die Unterbringung der Fahrradabstellanlagen in Gebäudenähe außerhalb der Fahrgassen vorgesehen, so dass gewährleistet ist, dass ein gefahrungsfreies Sichern der Räder durch Seniorinnen und Senioren möglich ist. Es bestehen keine rechtlichen Verpflichtungen für die Ausstattung von Verkaufsstätten mit Toilettenräumen. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Kunden-WC.
3 Lärm	Bürger 1	A3.1	Zudem befürchtet der Bürger eine übermäßige Lärmbelastung durch die zukünftige Anlieferung.	Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es erfolgte eine schalltechnische Untersuchung. Kleingärten genießen den gleichen Schutzanspruch wie Mischgebiete. In Mischgebieten sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Da Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz nachts nicht genutzt werden dürfen, haben diese keinen Anspruch auf die Einhaltung der Nachtwerte. Die Kleingärten sind bereits durch das nördlich angrenzende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 410-4 vorbelastet, so dass zur Beurteilung das 6 dB-Kriterium der TA Lärm herangezogen wird. Danach ist der Immissionsbeitrag einer zu untersuchenden Anlage dann nicht relevant, wenn die Immissionen den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten. Eine solche Unterschreitung konnte für den Tagzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Kleingartenanlage prognostiziert werden. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der schalltechn. Untersuchung von ECO Akustik (10.07.2018) untersucht. Eine Lärmbelastung über den zulässigen Rahmen hinaus liegt nicht vor.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 – 6.1- „Hopfenbreite 63“.

II Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 21.1.2019 über die Auslegung informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
50Herz Transmission GmbH
Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt
Polizeidirektion Sachsen-Anhalt
Flughafen Magdeburg GmbH
Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
Untere Bauaufsichtsbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen, ohne Anregungen und Hinweise:

GDMcom
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
Deutsche Bahn Immobilien
Landesamt für Verbraucherschutz
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Handwerkskammer Magdeburg
Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB)
Nahverkehrsservice GmbH

Aufgrund von Änderungswünschen des Vorhabenträgers erfolgte die Erstellung eines 2. Entwurfs. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit der Benachrichtigung vom 14.2.2020 beteiligt.

Die erneute Beteiligung betraf die Änderung hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe. Es ist eine zusätzliche (nördliche) Firsthöhe von 67,5m möglich. Es ergibt sich aufgrund des geplanten Pultdaches. Bei den grünordnerischen Festsetzungen wurde auf die ursprünglichen Pflanzhöhen von 0,60 m verzichtet, um die Randbereiche und Notausgänge umzusetzen.

Betroffene Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg)
Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
Umweltamt
Untere Bauaufsichtsbehörde

Dazu gingen keine Stellungnahmen ein. Lediglich eine Anregung der unteren Naturschutzbehörde zu einer Änderung im Begründungstext wurde übernommen.

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen, mit Anregungen und Hinweise:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt v. 25.2.19	B 1.1	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Für die bauausführenden Betriebe wurde auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht verwiesen. 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". 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). Es wird gebeten, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 14 (9), des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. DenkmSchG LSA sind unabhängig von den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten. Der Hinweis zur Meldepflicht nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt wurde im Planteil B unter Punkt 9 aufgenommen.

2 Verkehr	Landesverwaltung samt Referat Verkehrswesen v.21.2.2019	B 2.1	Das Referat Luftverkehr gibt den Hinweis, dass sich das Plangebiet ca. 770 m südöstlich vom Hubschrauberlandeplatz (Dach) des Universitätsklinikums Magdeburg befindet. Für die Nutzung der Baukräne im Planbereich ist rechtzeitig die obere Luftbehörde, hier LvwA Referat 307, zu beteiligen. Die Baukräne bzw. andere Baumaschinen sind Luftfahrthindernisse und müssen entsprechend gekennzeichnet werden. Die Kosten für sämtliche Kennzeichnungen hat der Bauherr zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Referats Luftverkehr wird in der Bauausführung berücksichtigt. Der Hinweis wird an den Bauherren weitergeleitet.
	Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV v. 29.05.19 i.V.m. 26.6.18	B 2.2	Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leipziger Straße und somit laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg in einem Gebiet mittlerer Nutzungsdichte. Es kann festgehalten werden, dass das B-Plan-Gebiet über die Haltestelle Hopfenbreite grundsätzlich durch den ÖPNV ausreichend erschlossen ist. Angemerkt sei jedoch, dass die hier verkehrende Buslinie 57 lediglich im 20-Minuten-Takt verkehrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3 Regionalplanung/ Landesplanung	Ministerium für Landes- entwicklung und Verkehr des Landes Sachsen- Anhalt v. 25.1.19	B 3.1	Die Realisierung von großflächigem Einzelhandel (Abschnitt 2.3 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt) ist grundsätzlich raumbedeutsam. Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) beinhaltet das Ziel Z 46, wonach Planungen des großflächigen Einzelhandels an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden sind. Die LH Magdeburg ist im LEP 2010, Ziel Z 36 als Oberzentrum festgelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ befindet sich innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Magdeburg und entspricht mithin dem Ziel Z 46 des LEP 2010. Gemäß Ziel Z 47 des LEP 2010 muss die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Dies ist hier der Fall, da das Oberzentrum Magdeburg eine überregionale Versorgungsfunktion besitzt und sich das Einzugsgebiet	Der Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Stellungnahme wird das Ziel der Planung grundsätzlich bestätigt, einen Versorgungsstandort zu erweitern und damit die Versorgungssituation zu verbessern. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird bestätigt. Die für die Planung relevanten und in der landesplanerischen Stellungnahme benannten Ziele Z 46 bis Z 48 des LEP 2010 wurden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es wird dargelegt, dass die Planung mit den o. g. Zielen vereinbar ist und dem Märktekonzept entspricht.

			der im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ vorgesehenen Einzelhandelsnutzung auf das Magdeburger Stadtgebiet beschränkt. Die Planung entspricht auch dem Ziel Z 48 Nr. 1, wonach die Projekte des großflächigen Einzelhandels mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen. Aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde bestehen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 410-6.1 „Hopfenbreite 63“ unter Bezug auf die hierzu vorgelegte Planbegründung keine Zweifel, dass die Planung auch dem LEP 2010 Ziel Z 48 Nrn. 2, 3, 4 und 5 entspricht, wonach die Projekte des großflächigen Einzelhandels städtebaulich zu integrieren sind (Z 48 Nr. 2), eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen (Z 48 Nr. 3), mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind (Z 48 Nr. 4) und durch auftretende PKW- und LKW-Verkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen dürfen (Z 48 Nr. 5). Relevant ist hier insbesondere das Ziel Z 48 Nr. 3, wonach der B-Plan Nr. 410-6.1 gerade der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsbereiches an diesem Standort dienen soll, welcher die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete in den Stadtteilen Reform und Hopfengarten der LH Magdeburg versorgt. Ausweislich der vorgelegten Planbegründung entspricht die vorliegende Planung den Empfehlungen und Vorgaben des Magdeburger Märktekonzeptes, welches der Landeshauptstadt Magdeburg als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dient.	
4 Naturschutz	Landesverwaltung samt Referat Naturschutz, Landschaftspflege	B 4.1.	Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sind keine Aussagen zum Vorkommen von wertvollen oder

	, Bildung für nachhaltige Entwicklung (Referat 407) Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht v.14.2.19			geschützten Arten im Untersuchungsraum enthalten. Nach Einschätzung des Umweltgutachters ist bei der Lage im Stadtgebiet, den vorhandenen Vegetationstypen und der randlichen Vorbelastung nicht mit dem Vorkommen von wertvollen und geschützten Arten zu rechnen. Es wird der folgende Hinweis zum Artenschutz im Planteil B aufgenommen: „In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder –abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.“
	Untere Naturschutz-behörde v.21.2.19 und 3.3.2020	B 4.2.	Es sollten insbesondere die Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen auf mindestens 2 m verbreitert werden und für die Baumstandorte eine ausreichend dimensionierte Pflanzflächen (2m x2 m) geschaffen werden. Alternativ können auch die in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnten unterirdischen Baumquartiere von mindestens 12 m³ Volumen, mit entsprechendem durchwurzelbarem Substrat, einer Bewässerungsmöglichkeit sowie der Anfahrtschutz im Textteil des Bebauungsplans (Planteil B) festgesetzt und im V+E-Plan dargestellt werden. Es wird angeregt, die Standorte der Baumpflanzung an der Ostseite so zu verändern, dass die Bäume gepflanzt werden und sich entwickeln können. Davon ausgehend, dass auch die Baumpflanzung an der Ostseite auf einen dauerhaften Bestand ausgelegt ist, müssen die Bäume so weit von der befestigten Fläche entfernt gepflanzt werden, dass die Herstellung einer	Den Anregungen wird gefolgt. Statt der Verbreiterung der Pflanzstreifen erfolgt die Anlage unterirdischer Baumquartiere von mindestens 12 m³ Volumen. Die Herstellung der Baumquartiere sowie des Anfahrtschutzes wird durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert, so dass auf zusätzliche Festsetzungen verzichtet werden kann. Im V+E-Plan erfolgt die Darstellung der unterirdischen Baumquartiere und des Anfahrtschutzes durch geeignete Signatur. Der Standort des südlichen Baumes der hinteren Reihe wird weiter östlich (3m Abstand zur Grundstücksgrenze) versetzt, so dass die Herstellung einer Pflanzgrube und die Entwicklung eines

			Pflanzgrube möglich ist und der Baum einen Stammdurchmesser von mehr als 40 cm erreichen kann. Dies ist für den zweiten Baum in der hinteren Reihe an den unnummerierten Stellplätzen nicht gegeben. v.3.3.2020: Die Begründung im Kapitel 3.3 sollte wie folgt geändert werden: „Der Landschaftsplan entfaltet keine eigene Rechtswirkung; er stellt jedoch die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für seinen Geltungsbereich dar. Damit sind seine Inhalte als öffentliche Belange zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägung einzustellen.“	Stammdurchmessers von mehr als 40 cm gewährleistet ist. Die Anregung zur Begründung wurde übernommen.
5 Leitungsrechte - Pflanzbindung	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) v.5.3.19	B 5.1	Der ausgelegte Entwurf kann in seiner Grünplanung so nicht bestätigt werden. Auf dem Flurstück 10254 verläuft die HW DN 700St, wo bereits jetzt zum vorhandenen Baumbestand Konfliktpunkte bestehen, die im Rahmen der B-Plangestaltung erst einmal zu lösen sind. Gleiches gilt für den für den Bestandsbaum Hopfenbreite Ecke Salbker Straße auf dem Flurstück 510/4 zur VW 150GG. Gleiches gilt für den einen geplanten Baum im nördlichen Bereich der Fläche B (Schutzstreifen der VW 150GG beachten und Leitungsschutz einbauen!) Zu berücksichtigen ist der Leitungsbestand zur möglichen Strauch- und Ziersträucherbepflanzung.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Konflikt mit dem vorhandenen Baumbestand – zu diesem zählt auch der Bestandsbaum Hopfenbreite Ecke Salbker Straße – besteht bereits und ist nicht Folge der Planung. Die Belange wurden insoweit berücksichtigt, dass die Bäume nicht festgesetzt wurden und der Schutzstreifen der Leitungen Bestandteil des Planteils A ist. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Konflikte zwischen Baumerhalt und Leitungsschutz abzeichnen, die nachweislich eine Fällung von Bäumen erfordern, kann diesen auf Grundlage der Baumschutzsatzung begegnet werden. Die Pflanzung des nördlichen Baumes innerhalb der Fläche B erfolgt außerhalb des Schutzstreifens der Leitung VW 150 GG. Sollte es bei Tiefbauarbeiten zum Abgang von Strauchbepflanzung kommen, ist diese auf Grundlage der Pflanzbindung durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen.
		B5.2	Nieder-und Mittelspannung:	Der Anregung wird nicht gefolgt.

	Netze Magdeburg GmbH) v.5.3.19		Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Auflagen: Planteil B, Grünordnerische Festsetzungen, Abschnitt 5. Die Forderung „Es ist ein dichter und gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.“ ist abzuschwächen. Zur Bewirtschaftung des Leitungsbestandes ist maximal ein offener Gehölzbestand akzeptabel, da die Leitung zur Störungssuche auch abgegangen werden muss. Ggf. ist dafür auch die Anzahl der Gehölze zu reduzieren. Im Grunde trifft dies auch auf den Abschnitt 6 bzgl. Fläche b zu, wobei auf Grund der Ausdehnung dieser Fläche eine einschränkende Anmerkung genügt, dass die offene Pflanzweise nur den Bereich des Leitungsschutzstreifens betrifft. Folgende Hinweise werden gegeben: Die Berücksichtigung der bisherigen Einwände und Hinweise wird begrüßt.	Die Pflanzdichte wird beibehalten, da diese zur Gewährleistung eines Ausgleichs der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes erforderlich ist und keine anderen Flächen im Plangebiet verfügbar sind. Im Durchführungsvertrag sollte geregelt werden, dass der Pflanzplan zur Baugenehmigung mit der SWM Magdeburg abzustimmen ist bzw. diese zu beteiligen ist. Alternativ könnten entsprechende Regelungen auch im Kaufvertrag getroffen werden.
	AGM mbH v.5.3.19	B5.3	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.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Forderung nach dem Schutz der vorhandenen Leitungen und ihrer Schutzstreifen wurde bereits durch die Festsetzung der Leitungsrechte beachtet. Auf die Festsetzung des Baumerhalts wird verzichtet. Potentiellen Konflikten zwischen Baumerhalt und Leitungsschutz kann im Rahmen der Baumschutzsatzung begegnet werden.
6 Immissionsschutz	Landesverwaltung samt (Obere Immissionsschutzbehörde) v.22.2.19	B 6.1.	Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der §§ 22 ff. BImSchG. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Es wird auf deren Stellungnahme verwiesen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
	Untere Immissionsschutzbehörde	B 6.2	Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 10. Juli 2018 sind im Antrag zur Baugenehmigung einzuarbeiten und umzusetzen.	Der Anregung wird gefolgt. Sie betrifft die Umsetzung des Vorhabens. Die gemäß der schalltechnischen

	v.21.2.19			Untersuchung erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt und Bestandteil des Durchführungsvertrages. Hierdurch ist gewährleistet, dass diese umgesetzt werden.
7 Niederschlagswasser	Untere Wasserbehörde v.21.2.19	B 7.1	Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers der unteren Wasserbehörde zu erbringen. Sollte die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen möglich sein, ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde im Umweltamt der Landeshauptstadt Magdeburg zu beantragen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Durch ein Entwässerungskonzept, das Anlage des Durchführungsvertrages ist, konnte in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Städtischen Werken Magdeburg die Machbarkeit der Niederschlagswasserentsorgung nachgewiesen werden. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauer Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist. Lediglich an den Baumquartieren erfolgt eine Versickerung. Der Vorhabenträger erklärt sich durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag dazu bereit, die gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen und die mit der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung verbundenen Kosten zu tragen.
	AGM mbH v.5.3.19	B 7.2	Der Grundsatz der Regenwasserentsorgung über Versickerung bzw. Nutzung und Versickerung ist zwingend zu beachten (vgl. auch Hinweise/nachrichtliche Übernahmen Pkt.4). In Anbetracht der Entwicklungsprognose des Einzugsgebietes und konform zum §55 WHG sind alle Maßnahmen (z. B. Dachbegrünungen, Versickerungen) zu ergreifen, um das	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch ein Entwässerungskonzept wurde der Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erbracht sowie alle Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden

			Niederschlagswasser des Gesamtgrundstücks vollständig auf selbigem zu belassen. Das vorhandene Mischsystem ist ausgelastet und steht aus hydraulischen, ökologischen, rechtlichen und hochwasserschutztechnischen Gründen für eine Regenwassereinleitung nicht zur Verfügung. Für die Schmutzwasserableitung sind die Mischwasserkanäle in der Hopfenbreite und Salbker Straße weiterhin nutzbar.	Niederschlagswasser geprüft und mit den zuständigen Behörden und den Städtischen Werken Magdeburg abgestimmt. Es erfolgt eine gedrosselte Ableitung, da eine Versickerung aufgrund wasserstauender Lösslehme nicht bzw. stark eingeschränkt möglich ist. Eine Dachbegrünung würde durch eine hohe Anzahl an Dachfenster in der Konstruktion stark beeinträchtigt werden. Der geplante Markt als so genanntes „Green Building“ Typ B mit der DGNB-Zertifizierung „Gold“ zeichnet sich bereits durch eine hohe ökologische Qualität aus. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Menge lediglich im Bereich der Baumquartiere möglich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes.
8 Ver- und Entsorgung	Deutsche Telekom Technik GmbH v. 29.1.19	B 8.1	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien im Bereich des Bestandsgebäudes, die der Versorgung des Bestandsgebäudes dienen, sind im Rahmen der Neubebauung anzupassen. Die im Flurstück 10254 verlaufenden Telekommunikationslinien einschließlich eines erforderlichen beidseitigen Schutzabstands von 0,5 m wurden als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Ergänzend wurde bereits eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die in der Planzeichnung eingetragene Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des

				zuständigen Leitungsträgers zu belasten ist. Weitere Abstimmungen bezüglich der vorhandenen Leitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden.
	Avacon Netz GmbH v. 8.2.19 i.V.m. 25.6.18	B 8.2	Hochspannungserdkabel Für das im Plangebiet befindliche 110-kV-Hochspannungserdkabel wird ein Schutzbereich von 4,0 m, d. h. 2,0 m zu jeder Seite der Kabelachse benötigt. Über dem Kabel wird ein Schutzbereich von 1,0 m benötigt. Arbeiten innerhalb dieses Schutzstreifens bedürfen eine vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger. Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handsehachtung und nur nach Einweisung durch den Mitarbeiter des Leitungsträgers ausgeführt werden. Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage der Kabel zu informieren. <u>Fernmelde:</u> Für das im Planungsgebiet befindliche Fernmeldekabel wird einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse benötigt. Über dem Kabel wird einen Schutzbereich von 1,00 m benötigt. Arbeiten innerhalb dieses Schutzstreifens bedürfen eine vorherige Abstimmung mit dem Leitungsträger. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig	Der Anregung wird gefolgt. Der Standort des Hochspannungserdkabels und die Schutzabstände wurden in der Planzeichnung als Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung, einschließlich der flachwurzelnden Anpflanzungen, wurde aufgenommen. Auf den Flächen mit Pflanzbindungen (Flächen a +b) wurde die Bepflanzung auf Sträucher beschränkt. Ersatzpflanzungen für den Verlust des Baumbestands erfolgen gemäß Umweltbericht im Plangebiet. Regelungen zum künftigen Bauablauf sind nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fernmeldeleitung befindet sich in öffentlichem Straßenland, das bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Eine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitung ist daher nicht erforderlich. Regelungen zum künftigen Bauablauf sind nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

			konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.	
	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH v. 22.2.19	B 8.3	Wie dem beigelegten Lageplan entnommen werden kann, verläuft im Bereich der Salbker Straße eine Trinkwasserhauptleitung DN 800 der TWM an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes. Da die Rohrleitung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, ergeben sich hier keine Berührungspunkte bzw. keine Beeinträchtigungen durch die Planung im o.g. Vorhabengebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserleitung DN 800 derzeit außer Betrieb ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.
	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg) v.5.03.2019	B 8.4	Wasserversorgung Für die Hauptwasserleitung (HW) DN 700 St ist ein Schutzstreifen (Schutzstreifenbreite 10,0 m; d.h. 5,0 m beidseitig der Rohrachse) vorzusehen. Für die in Betrieb befindliche und versorgungswirksame VW DN 150 GG (versorgt zzt. U.a. KGA „Heimstätten II“ und die Berufsbildenden Schulen in der Schilfbreite) ist ein Schutzstreifen (Schutzstreifenbreite 4,0 m; d.h. 2,0 m beidseitig der Rohrachse) vorzusehen. Die im Entwurf mit GFL zu belastende Fläche muss auf Grundlage eines aktuellen digitalen Leistungsbestandsplanes geprüft werden! Im östlichen Bereich ragt der Schutzstreifen der HW DN 700 in die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche. Im Bereich der VW DN 150 GG ist zu prüfen, ob der Schutzstreifen mit der GFL-Fläche übereinstimmt. Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Nutzungsbeschränkungen zu beachten: betriebsfremde Bauwerke dürfen nicht errichtet werden. Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung behindert, ist auszuschließen. Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden.	Der Anregung wird gefolgt. Eine erneute Prüfung mittels des aktuellen digitalen Leistungsbestandsplanes ergab, dass im Bereich des Vorhabengrundstücks der Schutzstreifen für die Hauptwasserleitung (HW) DN 700 St und die Leitung VW DN 150 GG vollständig innerhalb der Fläche liegen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche im Bereich des Leitungsschutzstreifens wird in dieser Form beibehalten, da durch die öffentliche Eigentümerschaft der betreffenden Flächen der Leitungsschutz auch künftig gewährleistet ist, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung bedarf. Durch textliche Festsetzung wurde bereits sichergestellt, dass der Schutzstreifen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf, so dass die Errichtung betriebsfremder Bauwerke und ein Bewuchs, der den Betrieb und die

			<u>Info-Anlagen</u> An der westlichen und nördlichen Baufeldgrenze befinden sich SWM Info-Anlagen mit einer Schutzstreifenbreite von 1,5 m beiderseits des äußeren Kabels. Diese Anlagen sind in Betrieb und müssen geschützt werden. Der zuständige Erschließungsplaner, der für die Außenanlagen zuständig ist, muss den Plan mit den SWM rechtzeitig (ca. 3-4 Monate) abstimmen und diesen sich bestätigen lassen. Hochspannung (110-kV) Es wurde bereits in unserer Stellungnahme vom 20.07.2018 darauf hingewiesen, dass am nördlichen Rand des B-Plan-Gebietes ein 110-kV-Kabelsystem mit einer Schutzstreifenbreite von 1,0 m beiderseits des äußeren Kabels, verläuft. Dies muss auch in der Begründung Stand Oktober 2018 unter dem Punkte 2.9.1 Stromversorgung (S. 8) vermerkt werden.	Instandhaltung der Leitung behindert, ausgeschlossen werden können. Auch für die Info-Anlagen gilt zunächst, dass der Schutzstreifen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf. Der Hinweis bezüglich von Maßnahmen im Bereich der Zufahrten wie die Tieferlegung von Leitungen oder der Verwendung von Halbschalen betrifft die Umsetzung des Vorhabens. Der Hinweis auf die Hochspannungsleitung wird in die Begründung aufgenommen.
9 Märktekonzept	IHK Magdeburg v. 14.2.19 i.V.m. 12.7.18	B 9.1	Die geplante Verkaufsflächenvergrößerung wird auf 1.800 m² beschränkt. Zudem sollen bestimmte weitere zentrenrelevante Sortimente in ihrer Verkaufsfläche begrenzt werden. Gemäß Magdeburger Märktekonzept befindet sich der bisherige Nahversorgungsbereich der Kategorie A in den Grenzen Hopfenbreite, Salbker Straße, Leipziger Straße, der sowohl die beabsichtigte Markterweiterung als auch bestehende Handelsobjekte am Hopfenplatz miteinschließt. Zur Verbesserung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im südlichen Bereich darf eine kurzfristige Wiederbelegung dieser offen gelassenen Nahversorgungslage durch die Erweiterung des REWE-Marktes nicht in Frage gestellt werden. Dies sollte bei der Beschränkung der Verkaufsflächenenerweiterung sowie der Begrenzung der Verkaufsfläche für bestimmte zentrenrelevante Sortimente berücksichtigt werden.	Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden aus dem Magdeburger Märktekonzept 2007 entwickelt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf insgesamt 1.800 m² beschränkt. (Erweiterung von 1.080 m² um rd. 67 %). Die allgemeine Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente wurde auf die die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) sowie Blumen und zoologischer Bedarf beschränkt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Sortimente des kurzfristigen Bedarfs. Die Zulässigkeit aller sonstigen zentrenrelevanten Sortimente

				gemäß Sortimentskonzept, deren Verkauf vorrangig dem Facheinzelhandel vorbehalten bleiben soll, wurde auf insgesamt max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Für weitergehende Festsetzungen zum Konkurrenzschutz bestehen keine bauplanungsrechtlichen Rechtsgrundlagen.
	Untere Landesentwicklungsbehörde v.4.2.19	B 9.2	Als Handlungsempfehlung wurde im Magdeburger Märtekonzzept beschrieben, dass in diesen Gebieten Maßnahmen als zunächst nicht dringend erforderlich gesehen werden, jedoch die Existenz der funktionsfähigen Versorgungsstrukturen zu sichern und zu optimieren ist. Gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 LEntwG LSA besteht die Verpflichtung, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, raumbedeutsame 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.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Handlungsempfehlung wurde im Sinne der Sicherung und Optimierung umgesetzt. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat das Ziel der Planung grundsätzlich bestätigt, einen Versorgungsstandort zu erweitern und damit die Versorgungssituation zu verbessern. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wurde bestätigt.