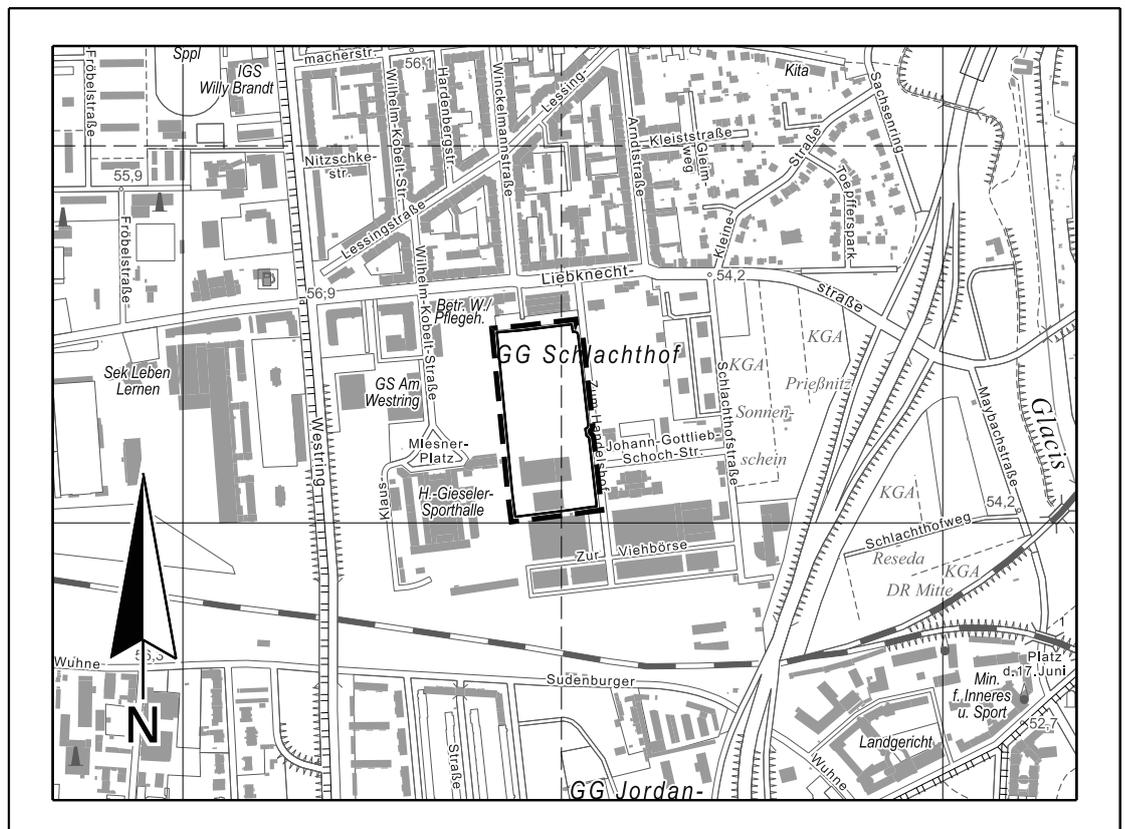


Behandlung der Stellungnahmen zur Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 SCHLACHTHOF im Teilbereich Stand: September 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2022

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 05.07.2018 durchgeführt. Die geführte Diskussion unterteilte sich hauptsächlich in die Schwerpunkte Spielplatz, Einzelhandel, Denkmalschutz und Verkehr. Die in der Bürgerversammlung zugesicherte Verkehrsuntersuchung für das gesamte Schlachthofareal wurde beauftragt und mit dem Abschlussbericht vom 20.05.2019 beendet. Entgegen der Aussage der Verwaltung in der Bürgerversammlung, dass die Anlieferung des Einzelhandels über die Schlachthofstraße ausgeschlossen ist, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.10.2019 (Beschluss-Nr. 166-004(VII)19) die Anlieferung des Einzelhandels über die Schlachthofstraße basierend auf der Verkehrsuntersuchung Schlachthof. In dem Schallschutzgutachten zum Schlachthofareal wird nachgewiesen, dass die Lärmbelastung für die Wohnbebauung entlang der Schlachthofstraße im B-Plan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ sich durch die Umsetzungen nicht erhöht und sich somit keine negative Auswirkung auf die Bestandsbebauung ergibt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen des 1. Bebauungsplanentwurfes vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Planentwurf erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB durch eine Betroffenenbeteiligung vom 15.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019. Die Beschlussfassung der Abwägungsergebnisse wurde am 17.10.2019 zurückgezogen, so dass die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfs erfolgte vom 08.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die von den Änderungen im 4. Entwurf betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 02.08.2021 zum 4. Entwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB beteiligt.

Belang	Stellungnehmer mit Datum SN	Anregung Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1 Verfahren	Öffentlichkeit 2 21.11.2018 02.05.2019 02.06.2020 30.08.2021	A 1.1	Forderung: Übergang in Regelverfahren Das beschleunigte Verfahren ist nur möglich, wenn das Einzelhandelsprojekt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (laut UVPG ist Vorprüfung des Einzelfalls notwendig). Die durchgeführte Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine UVP-Prüfung liegt vor. Demnach ist keine UVP erforderlich. Die zuständigen Behörden kamen zu keinem anderen Ergebnis. Die Sachverhalte im aufgeführten Urteil sind teilweise anders gelagert. Entscheidend ist, ob die Umweltauswirkungen nach Einschätzung der jeweiligen

			erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, da in Gutachten, Prognosen und Fachbeiträgen vom worst case ausgegangen wurde. Die dort empfohlenen Maßnahmen (siehe Lärmschutz) wurden teilweise im B-Plan festgesetzt. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu Unrecht zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, denn es ist somit bereits anzunehmen, dass die Umweltauswirkungen Einfluss auf das Ergebnis des Planverfahrens haben können (Urteil OVG Münster: erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind anzunehmen, wenn Auswirkungen abwägungsrelevant sind). Die Festsetzungen zum Lärmschutz deuten auf Abwägungsrelevanz hin. Das Urteil kommt auch zu dem Ergebnis, dass eine Orientierung an der Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm aus § 3c UVPG nicht genügt.	so gewichtet sind, dass zum Zeitpunkt der UVP-Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens ausgeschlossen werden kann (vgl. BVerwG, Urt. V. 17.12.2013). Davon kann hier ausgegangen werden, da ein erhebliches Interesse der Stadt an der Realisierung des Vorhabens und der damit verbundenen Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude besteht. Daher ist ausschließlich maßgeblich, dass durch entsprechende Unterlagen die Einhaltung der TA-Lärm belegt ist. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass entsprechend des Hinweises jede öffentliche B-Planauslegung dazu führen würde, dass bei vorprüfungspflichtigen Vorhaben eine Anwendung des § 13a BauGB faktisch nicht möglich sei. Wäre dies im Sinne des Gesetzgebers, hätte er die von vornerein vorprüfungspflichtigen Vorhaben vom Anwendungsbereich des § 13a BauGB ausgeschlossen.
Öffentlichkeit 2 22.11.2018	A 1.2	Die Planänderung des rechtsverbl. B-Plan ist für den Bereich Sondergebiet nur wirtschaftlich motiviert (ausreichende Versorgung mit Einzelhandel vorhanden; Planerfordernis nicht erkennbar).	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein qualifizierter Planbedarf besteht grundsätzlich, wenn im Zuge der Genehmigungspraxis wie hier städtebauliche Konflikte ausgelöst werden könnten, die einer Gesamtkoordination erfordern.	
	A 1.3	Es fehlen folgende Veröffentlichungen: Auswirkungsanalyse Einzelhandel, Schallschutzgutachten, Verkehrsgutachten	Der Hinweis ist überholt. Mit der Auslegung im Jahr 2020 wurden die angesprochenen Gutachten veröffentlicht.	
Öffentlichkeit 3 07.05.2019	A 1.5	Frist zur Abgabe einer SN war zu kurz (Posteingang 29.04.2019, Fristende 10.05.2019)	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme konnte aufgrund geringfügiger Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 angemessen verkürzt werden. Auf die verkürzte Frist wurde im Anschreiben zur Betroffenenbeteiligung vom 26.04.2019 hingewiesen.	
	A 1.6	Durch Konzentration von Einzelbaumaßnahmen im Schlachthofareal ist zu überprüfen, ob	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Laut § 13a BauG b kann der B-Plan im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen	

			naturrechtliches Prüfverfahren/ Eingriffsregelung durchzuführen sind.	werden weniger als 20.000 m ² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 4. Änderung steht nur die 5. Änderung. Die Summe der zulässigen Grundflächen beider B-Pläne liegen unter 20.000 m ² .
2 Verkehr	Öffentlichkeit 2 02.05.2019 02.06.2020 30.08.2021	A 2.1	Der Stellplatzschlüssel 1 Stpl. je 50 m ² Verkaufsfläche ist unzureichend. Das Schallschutzgutachten geht von einer Pkw-Bewegungen pro Stunde aus, welche auf den Stellplätzen nicht realisiert werden können. Es geht somit davon aus, dass Parkmöglichkeiten von Kaufland genutzt werden. Die Nutzung wird somit zu Lasten eines Dritten realisiert.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Stellplatzberechnung darf nicht schematisch auf die Zahlenvorgaben der einschlägigen Stellplatzrichtlinien abgestellt werden (hier: Nähe zu Wohngebieten, gute ÖPNV-Verbindung). Ferner sind bei mehreren, in unmittelbar räumlich Zusammenhang liegenden Einzelhandelsbetrieben Überschneidungseffekte zu berücksichtigen (es werden mehrere Betriebe besucht ohne Stellplatz zu wechseln). Darüber hinaus erhöht sich somit auch die Verweildauer. Die im Gutachten getroffenen Ansätze zum Parkverkehr bilden eine realistisch eingeschätzte Lärmsituation ab., da für die Kunden alle Stellplätze am Standort angefahren werden können. Sortimentsbezogene Verkaufsflächen wurde im weiteren Verfahren festgesetzt.
	Öffentlichkeit 2 22.11.2018	A 2.2	Das Verkehrskonzept ist ungenügend, da keine Grundlage (wie sortimentsbezogene Verkaufsflächen) sowie zu wenig Stellplätze festgesetzt sind.	
	Öffentlichkeit 4 24.04.2019	A 2.3	Die östlich des Sondergebietes als Anliegerstraße definierte Verkehrsfläche ist nicht hinreichend bestimmt (Nutzer, Charakter).	Der Hinweis ist überholt. Die betroffene Verkehrsfläche wurde aus dem Geltungsbereich entfernt. Somit gilt weiterhin die Festsetzung aus dem rechtsverb. B-Plan 223-1 (öffentliche Verkehrsfläche).
		A 2.4	Durch die bedingte Festsetzung (Nutzungsaufnahme Sondergebiet erst nach Ampelregelung Liebknechtstraße) wird eine ähnliche Festsetzung für den vorhabenbez. B-Plan „Klaus-Mießner-Platz“ notwendig.	Der Hinweis ist überholt. Der angesprochene vorhabenbez. B-Plan wurde durch den in seiner Fläche kleineren B-Plan „Klaus-Mießner-Platz“, Gemeinbedarfsfläche ersetzt. Der Hinweis ist somit nicht mehr relevant.
	Öffentlichkeit 5 01.04.2020	A 2.5	Der geplante Verkehr (PKW, LKW) über die Schlachthofstraße bis Liebknechtstraße wird abgelehnt. Gründe: Ein ordnungsgemäßes Widmungsverfahren und der sachgerechte	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Verkehr, welcher durch die Festsetzungen der 4. Änderung verursacht wird, erfolgt hauptsächlich über die Straße zum Handelshof. Die Schlachthofstraße ist nur teilweise betroffen. Nach dem im Verfahren erstellten Schallschutzgutachten ergeben sich keine negativen

			Regelquerschnitt der Schlachthofstraße werden angezweifelt.	Auswirkungen. Der Hinweis wurde an die Untere Verkehrsbehörde weitergeleitet.
		A 2.6	Hinweise zu nicht eingehaltenen Tempobeschränkungen, Parkverboten, Straßenausbauten	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht bebauungsplanrelevant und wurden im Zuge der Abwägung an die Untere Verkehrsbehörde weitergeleitet.
	Öffentlichkeit 3 24.04.2019 07.05.2019	A 2.7	Schutz der Kinder durch Zaun oder Begrünung (Hecke) zwischen Spielplatz und südlich angrenzender Verkehrsfläche.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Planung und Bauausführung.
		A 2.8	Verkehrsführung zwischen Hermann-Gieseler-Halle und B-Plan sollte überdacht werden.	Der Anregung wurde gefolgt. In der Satzung besteht keine öffentliche Verkehrsanbindung für PKW mehr zwischen der Hermann-Gieseler-Halle und dem B-Plangebiet.
3 Arten- schutz	Öffentlichkeit 3 07.05.2019	A 3.1	Auf den Artenschutz (Gebäudebestand, Abbruchmaterial) ist Rücksicht zu nehmen (Hinweis auf artenschutzrechtliche Prüfung).	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht werden bei der weiterführenden Planung berücksichtigt. Der Hinweis wurde im Planteil B, Hinweise ergänzt.
	Öffentlichkeit 2 22.11.2018			
4 Immis- sions- schutz	Öffentlichkeit 2 02.05.2019 02.06.2020 30.08.2021	A 4.1	Es fehlt die Rechtsgrundlage für die Festsetzung der zeitlichen Einschränkung der Betriebszeit. Sie können nicht auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, da es sich nicht um eine bauliche oder technische Vorkehrung handelt.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, welche durch den § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gedeckt ist. Die Einschränkung wird zusätzlich Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
		A 4.2	Die schalltechnische Untersuchung geht von einer geringeren Verkaufsflächenzahl aus, als die Festsetzung erlaubt (1.141 m ² statt 2.000 m ²). Der Ansatz der Pkw-Bewegungen ist somit falsch und die Untersuchung als Grundlage der Abwägung unzureichend.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Verkaufsflächen, die dem schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2017 zu Grunde liegen, wurden dem Übersichtsplan vom 17.01.2017 der Saller Gewerbebau entnommen. Im vorliegenden Fall, bei dem der Parkplatz 85 Stellplätze aufweist (Planstand 2019), ist es zur Berechnung der Pkw-Fahrbewegungen jedoch unerheblich, ob der Lebensmittelmarkt 1.141 m ² oder 2.000 m ² Verkaufsfläche haben wird. Erfahrungswerte aus anderen Objekten mit mehreren Ladeneinheiten innerhalb eines Marktes und darüber

				hinaus noch mit mehreren Märkten am selben Standort, führen zu etwa 1,5 Bew./Stellplatz*h. Dieser Wert beinhaltet eine realistische mittlere Verweildauer von 40 Min. Somit ist der Parkplatz daher - unabhängig von der Verkaufsfläche - voll, und stellt daher deren worst-case-Prognosefall dar. Die Summe der Verkaufsflächen aus dem Gutachten entspricht der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche.
Öffentlichkeit 2 02.06. 2020 30.08.2021	A 4.3	Immissionsrichtwert für WA wird teilweise überschritten (Immissionsort IO 15): Tag 55,4 dB(A). Eine mathematische Abrundung gem. TA Lärm ist unzulässig. An anderen Orten wird der Wert nur knapp unterschritten.		Der Anregung wurde nicht gefolgt. Da die TA-Lärm als Orientierungswerte lediglich ganze Zahlen angibt, muss der ermittelte Wert damit gerundet werden. Entsprechend der Rundungsregel erfolgt die Abrundung bei ...,4. Wird der Immissionswert eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bestehen.
Öffentlichkeit 2 22.11.2018	A 4.4	Das erstellte Schallschutzgutachten ist fehlerhaft (falsche Annahmen zu Kaufland bezüglich Verkaufsfläche, Stellplatzanzahl, Schallpegelannahmen, Anzahl Anlieferungen). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte basiert auf der Vorbelastung, welche durch die falschen Annahmen bereits fehlerhaft ist.		Der Anregung wurde gefolgt. Die Berechnung wurde mit den angegebenen Zahlen von „Öffentlichkeit 2“ überprüft. Aufgrund dieser Zahlen werden 500 Bew./ Gesamtparkplatz*h (im Gutachten 560) errechnet. Die Bewegungshäufigkeit für die Bestandsparkplätze von „Öffentlichkeit 2“ fällt somit geringer als im Gutachten aus.
Öffentlichkeit 3 07.05.2019	A 4.5	Die Auswirkungen des B-Planes auf die Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes bleiben im Schallschutzgutachten unberücksichtigt.		Der Anregung wurde nicht gefolgt. Im schalltechnischen Gutachten wird unter Punkt 9.1 (Beurteilung Anlagenlärm) festgestellt, dass auch außerhalb des Geltungsbereiches die Werte nach TA Lärm und DIN 18005 eingehalten werden. Im Punkt 9.5 (Beurteilung Verkehrslärm) wird aufgeführt, dass der entstehende Verkehrslärm „infolge des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu den bereits bestehenden Hauptverkehrsstraßen, als nicht signifikant anzusehen“ ist.
Öffentlichkeit 3 24.04.2019 07.05.2019	A 4.6	Aus dem schalltechnischen Gutachten sind Einschränkungen zu Lieferzeiten und der zeitlichen Benutzung einiger Stellplätze zu entnehmen. Als Alternative kann eine Lärmschutzwand errichtet werden.		Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist im städtebaulichen Sinne negativ zu bewerten, weshalb diese Variante nicht festgesetzt, sondern die Einschränkung der Lieferzeiten gewählt wurde.

			Hinweisschilder werden selten beachtet. Es sollte der aktive Schallschutz gewählt werden.	
5 Maß der baulichen Nutzung	Öffentlichkeit 2	A 5.1	Sondergebiet: Auf die Festsetzung einer GFZ oder Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Obergrenze aus § 17 BauGB könnte somit im Sondergebiet überschritten werden. Durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die höchstzulässige GFZ tatsächlich eingehalten wird (Urteil VGH Mannheim).	Der Hinweis ist überholt. Während § 17 BauNVO vor der Gesetzesnovellierung vom 23.06.2021 vorsah, dass die in dessen Tabelle angegebenen Werte Obergrenzen darstellen, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden durften, sind die Werte nun nur noch als Orientierungswerte ausgestaltet. Laut § 17 BauNVO dürfen nur in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten die Orientierungswerte nicht überschritten werden. Im Umkehrschluss ist eine Überschreitung aller weiterer Gebiete grundsätzlich möglich.
	21.11.2018 02.05.2019 02.06.2020 30.08.2021			
6 Aus- wirkungen auf Einzel- handels- struktur	Öffentlichkeit 2	A 6.1	Die Verkaufsfläche bezieht sich auf die Sondergebietsgröße. Es besteht eine Differenz zwischen der Größenangabe der Festsetzung und der der Vorprüfung des Einzelfalls.	Der Anregung wurde gefolgt. Die Gesamtgrundstücksgröße im Bebauungsplan und in der Begründung wurde entsprechend angepasst, sodass keine Differenz mehr besteht. Es handelte sich dabei um einen redaktionellen Fehler.
	02.05.2019			
	Öffentlichkeit 2	A 6.2	Die Stellungnahme der GMA vom 22.02.2019 ist als Abwägungsmaterial unzureichend. Sie weist auf die Zunahme der Verkaufsfläche gegenüber dem ursprünglichen Nutzungskonzept hin und geht von <u>keiner</u> Gefährdung der Magnetbetriebe aus (keine ausreichende Prognose der Auswirkung eines Einzelhandelsprojektes im Rahmen eines B-Planverfahrens). Für Drogerieartikel ist die Reduzierung lt. GMA auf 800 m ² nicht nachvollziehbar. Der Stellungnehmer (Öffentlichkeit 2) verweist im weiteren Schreiben auf die notwendige Methodik der Prognose.	Der Anregung wurde gefolgt. In der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2020 wurde u.a. die Prognose der zu erwartenden Umsatzverteilungen durch den festgesetzten Drogeriemarkt durchgeführt. Gegenüber den Lebensmittelmärkten finden Auswirkungen in Höhe von insgesamt ca. 2,6 – 2,7 Mio. € statt. Die Umverteilungseffekte liegen mit max. 3 – 4 % auf einem städtebaulich verträglichen Niveau. Eine Gefährdung der Nahversorgung ist bei der festgesetzten Verkaufsfläche von 800 m ² hier nicht zu erwarten.
	02.05.2019 02.06.2020 30.08.2021			

<p>Öffentlichkeit 2</p> <p>02.06.2020 30.08.2021</p>	A 6.3	<p>Die ergänzende SN der GMA vom 31.05.2019 beschränkt sich auf das Sortiment Lebensmittel. Für weitere Sortimente (nur in SN 2010 betrachtet – veraltet). Es wird die Methodik weiterhin angezweifelt.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde eine Auswirkungsanalyse im Jahr 2020 erstellt, in der alle Sortimente betrachtet wurden. Die Empfehlungen für die sortimentsbezogenen Flächengrößen änderten sich nicht gegenüber den Festsetzungen.</p>
		<p>Ergänzende SN vom 31.05.2019 genügt nicht den Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sudenburg wurde nur als Zone II des Einzugsgebietes erfasst (Einzugsgebiet wurde aus Gutachten 2010 unverändert übernommen ohne Anpassung an aktuelle Kriterien) - Reduzierung der Flächenproduktivität auf 4.000 €/m² als worst case ohne Begründung; folgende Unterschätzung der Auswirkung auf andere Einzelhandelsstandorte 	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Es wurde im Jahr 2020 eine Auswirkungsanalyse von der GMA erstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anders als noch im Gutachten von 2010 wird in der vorliegenden Untersuchung das Einzugsgebiet in drei statt zwei Zonen unterteilt. Auch wurde die zonale Zuordnung der Stadtteile verändert (Sudenburg nun Zone I). Eine Zuordnung der Stadtteile wird in diesem Fall keinen Einfluss auf die späteren Aussagen zu Umverteilungseffekten o. ä. haben. Diese werden i.d.R. der zonalen Zuordnung entsprechend angepasst. - Für die Prognose des Umsatzes der einzelnen geplanten Nutzungen werden für Betreiber und Betriebstypen typische Flächenleistungen zugrunde gelegt. Diese Durchschnittswerte werden für den Standort Magdeburg bzw. den Planstandort anhand der Wettbewerbssituation, des Kaufkraftniveaus sowie weiterer Aspekte standortgerecht angepasst.
	A 6.4	<p>Auswirkungen auf „Kaufland“ sind lt. SN GMA städtebaulich irrelevant (somit nicht erfasst), da außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches</p> <p>eigene Auswirkungsanalyse bei „Cima“ beauftragt; Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - messbare Umsatzumverteilung für zentralen Versorgungsbereich Olvenstedter Straße mit städtebaul. Auswirkungen - unwirtschaftliche Verringerung der Flächenproduktivität von „Kaufland“ mit Folge des Leerstandes 	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen den Wettbewerbswirkungen und den möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen. Es geht hierbei darum, zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standort- und</p>

				Nachbarkommune auswirkt. Eine hier ggf. angedachte „Deckelung der Verkaufsflächenentwicklung“ stünde auch im Widerspruch zu der Wirtschaftsordnung und dem vom Europarecht eingeforderten Verzicht auf eine Kontingentierung von Verkaufsflächen im Rahmen der Planung.
		A 6.5	Die GMA geht von bestimmten Sortimenten mit bestimmten Flächenproduktivitäten aus, welche jedoch vom jeweiligen Betriebskonzept abhängt (Bsp. Modeboutique – Textildiscounter). Der B-Plan setzt nur Sortimente und Flächen fest. Somit ist keine Abwägung der Auswirkungen möglich.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2020 wurde unter Zugrundelegung von anbieter- bzw. betriebstypischen Flächenleistungen und die Einordnung dieser anhand der tatsächlichen Standortrahmenbedingungen eine Umsatzprognose vorgenommen. Daraufhin wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet bzw. im Stadtgebiet eingeschätzt (Umsatzumverteilungsmodell).</p> <p>Für die Prognose des Umsatzes der einzelnen geplanten Nutzungen am Standort Schlachthof wurden für Betreiber und Betriebstypen typische Flächenleistungen zugrunde gelegt. Diese Durchschnittswerte wurden für den Standort Magdeburg bzw. den Planstandort anhand der Wettbewerbssituation, des Kaufkraftniveaus sowie weiterer Aspekte standortgerecht angepasst. Es wurde sortimentspezifisch die zugrunde gelegte Flächenleistung ausgehen von verschiedenen Quellen wie dem Hahn Real Estate Report oder den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018/ 2019 Baden-Württemberg hergeleitet.</p> <p>Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, kann ein Betriebskonzept nicht abgeleitet werden.</p>

		A 6.6	Der Begriff „Sonderposten“ in den textl. Festsetzungen ist nicht ausreichend bestimmt (kann jedes Sortiment darstellen). Unterschiedliche Flächenvergrößerungen der zulässigen Sortimente haben unterschiedliche Auswirkungen zur Folge.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungsanalyse der GMA, welche Anlage der Satzung ist, beschreibt die Sortimente des Sonderpostens/ Nonfood-Discounter.
	Öffentlichkeit 2 22.11.2018	A 6.7	Es sind sortimentsbezogene Obergrenzen bzw. nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb festzusetzen.	Der Anregung wurde gefolgt. Es wurden Obergrenzen für zulässige Sortimentsgruppen festgesetzt.
7 Be- teiligung	Öffentlichkeit 2 02.05.2019	A 7.1	Der aktuelle Entwurf enthält nun sortimentsbezogene Obergrenzen der Verkaufsflächen, welches einen Grundzug der Planung darstellt und die Betroffenen nicht abschließend eingegrenzt werden können. Die vorgenommene Öffentlichkeitsbeteiligung kann hier nicht angewandt werden. Der Entwurf ist erneut öffentlich auszulegen.	Der Anregung wurde gefolgt. Der B-Plan lag vom 08.01.2020 bis 07.02.2020 erneut öffentlich aus.
	Öffentlichkeit 5 01.04.2020	A 7.2	Bisher fand keine Berücksichtigung der Stellungnahme statt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung erfolgt mit dieser Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.
	Öffentlichkeit 3 07.05.2019	A 7.3	In der gesetzten Frist zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom 26.04., Posteingang 29.04., Frist bis 10.05.2019) wird ein Nachteil gesehen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die gesetzliche Frist von 30 Tagen kann gem. § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt werden, wenn erklärt wird, dass – wie hier der Fall - nur zu geänderten Teilen eine SN abgegeben werden soll.
	Öffentlichkeit 3 24.04.2019 07.05.2019	A 7.4	Es wird um Einsichtnahme in das Verkehrsgutachten gebeten.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsgutachten ist im Internet einsehbar (www.magdeburg.de/ öffentliche Auslegungen) und wurde dem Adressaten per Post zugeschickt.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum 1. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 17.04.2018 beteiligt. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Zwischenabwägung am 20.09.2018 behandelt (DS0358/18). Die beschlossenen

Abwägungsergebnisse (Beschluss-Nr. 2081-058(VI)18) wurden überprüft, haben weiter Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Planung.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2018 über die Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Anschluss wurden einzelne betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2019 innerhalb 14 Tage erneut beteiligt. Die Beschlussfassung der Abwägungsergebnisse wurde am 17.10.2019 zurückgezogen, so dass die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt werden. Sie sind Bestandteil der Planung.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2020 über die Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die von den Änderungen im 4. Entwurf betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2021 zum 4. Entwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Abwasser
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Fischereibehörde
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Denkmalschutzbehörde
Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde
Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
Umweltamt, Untere Abfallbehörde
Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Integrationsbeauftragte

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise, Schreiben vom:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde, 17.02.2020

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, 20.11.2018, 29.04.2019 und 13.02.2020
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde, 20.11.2018, 25.04.2019 und 05.02.2020
 Regionale Planungsgemeinschaft (RPM), 19.02.2020
 50Hertz Transmission GmbH, 26.10.2018 und 20.01.2020
 GDMcom GmbH, 13.11.2018 und 16.01.2020
 E.ON Avacon AG, 08.11.2018 und 18.02.2020
 TWM Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, 28.11.2018 und 24.03.2020
 Landesamt für Geologie und Bergwesen, 19.11.2018 und 04.02.2020
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 06.11.2018 und 21.01.2020
 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, 25.10.2018 und 16.01.2020
 Umweltamt, Untere Wasserbehörde, 17.01.2020
 Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 06.04.2019 und 11.02.2020
 Handwerkskammer Magdeburg vom 21.11.2018
 Untere Landesentwicklungsbehörde, 20.11.2018 und 29.01.2020

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Stellungnehmer Stellungnahme vom:	Anre- gung Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1 Landes- und Regional- planung	Ministerium für Landesent- wicklung und Verkehr des Landes Sachsen- Anhalt, Oberste Landesent- wicklungsbehörde 26.11.2018	B 1.1	Die Einhaltung des Zieles Z 48 Nr. 3 LEP 2010 ist aus Sicht der obersten Landesentwicklungsbehörde nicht nachvollziehbar, negative Auswirkungen erscheinen mithin möglich, daher ist eine konkrete fachgutachterliche Untersetzung erforderlich, um eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sicher ausschließen zu können.	Der Anregung wurde gefolgt. Die geforderte gutachterliche Stellungnahme der GMA für das Schlachthof-Areal Magdeburg lag am 22.02.2019 vor. Hiermit konnten die Bedenken zu den Zielen Z 48 Nrn. 2, 3, 4 und 5 des LEP 2010 zum 3. Bebauungsplanentwurf ausgeräumt werden. Negative Auswirkungen in Bezug auf die Funktionsfähigkeit der im Einzugsgebiet gelegenen Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 26.11.2018 wurden zum 3. Entwurf eingearbeitet und sind mit der Stellungnahme vom 17.02.2020 somit ausgeräumt.
	Regionale Planungs- gemeinschaft (RPM)	B 1.2	Der B-Planentwurf ist grundsätzlich mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans in Bezug auf die Ausweisung von Sondergebieten für	Der Anregung wurde gefolgt. Die entsprechenden Ausführungen zu den Zielen und Grundsätzen des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans wurden in der Begründung unter Pkt. 7 ergänzt.

	27.11.2018		<p>großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Oberzentren vereinbar.</p> <p>In der Begründung zum B-Planentwurf fehlen Angaben zu den Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt). Daher ist eine Auswirkungsanalyse für den großflächigen Einzelhandel zu ergänzen. Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes nach Ergänzungen in der Begründung mit dem Vorhaben vereinbar.</p>	<p>Es wird auf die gutachterliche Stellungnahme der GMA für das Schlachthof-Areal Magdeburg vom 22.02.2019 verwiesen. Damit konnten die Bedenken zu den raumordnerischen Zielen des LEP 2010 zum B-Planentwurf ausgeräumt werden. Negative Auswirkungen bezüglich der Funktionalität der im Einzugsgebiet gelegenen Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.</p>
<p>2 Art der baulichen Nutzung</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Magdeburg (IHK)</p> <p>31.05.2018 22.11.2018 24.04.2019</p>	B 2.1	<p>Ablehnung der Baurechtschaffung von Einzelhandel, da es im Magdeburger Märktekonzept nicht vorgesehen ist. Ansässige Unternehmen konnte sich im Rahmen der Denkmalschutzklausel des Magdeburger Märktekonzeptes ansiedeln. Nicht alle denkmalgeschützten Branchen sollten dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme vom 31.05.2018 ist Bestandteil des Abwägungsbeschlusses der Stadt Magdeburg vom 20.09.2018, der weiterhin Gültigkeit besitzt. Mit Beschluss-Nr. 1040-031(VI)16 beschließt der Stadtrat mehrheitlich gem. Antrag A0070/16, dass innenstadtrelevanter Handel nicht gänzlich ausgeschlossen wird und denkmalgeschützte Gebäudesanierung bei der Abwägung gegenüber der Zulassung von innenstadtrelevantem Handel Vorrang genießt.</p>
	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>06.12.2018 25.04.2019 18.02.2020</p>	B 2.2	<p>-eindeutigen Bemaßung/ Festlegung von Baufeldgrenzen um Grenzüberstände feststellen zu können (z.B. südliche Grenzabstände des WA₂ und SO_{GFE})</p> <p>Den Festsetzungen und der Begründung konnten die sich scheinbar widersprechenden Bebauungsmöglichkeiten im SO - Gebiet in Verbindung mit dem hier geltenden Denkmalschutz für die Bestandsbebauung nicht entnommen werden.</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Die Bemaßung der Baufelder wurde ergänzt. Noch fehlende Maße ergeben sich rechnerisch.</p> <p>Eine Baugenehmigung wird im konkreten Fall neben der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen immer nur im Einvernehmen mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben erteilt.</p> <p>Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt.</p>

		B 2.3	§ 2 Abs. 3 und 4 der textlichen Festsetzungen zu Vollgeschossen: Die Zahl der Vollgeschosse variieren zwischen Planteil A und B im 2. Entwurf	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Hierbei handelte es sich um einen redaktionellen Fehler, der behoben wurde.
		B 2.4	Maximale Gebäudehöhen sollten festgesetzt werden. Im B-Plan sind lediglich zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die Vollgeschoss-Definition nach § 87 Abs. 2 BauO LSA lässt aber einen sehr großen (mathematischen) Spielraum zu letztendlichen Gebäudehöhen zu.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Laut § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist für die Höhenbegrenzung lediglich eine Festsetzung (Gebäudehöhe oder Geschossigkeit) ausreichend. Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab.
		B 2.5	Die Sicherung der Grundwassermessstellen ist objektiv nicht möglich, da sie im B-Plan nicht vermaßt sind.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Planzeichnung wurde die aktuelle Kartengrundlage vom 18.04.2019 mit den darin enthaltenen Grundwassermessstellen verwendet und diese somit nachrichtlich übernommen. Eine Vermaßung ist in der Kartengrundlage nicht vorhanden. Die Sicherung im Zuge der Hochbaumaßnahmen hat durch vorherige Sichtung zu erfolgen.
	Seniorenbeirat 04.11.2018	B 2.6	positive Bewertung des festgesetzten Spielplatzes, da auch Senior*innen angezogen werden (daher ausreichende Bestückung mit Sitzbänken) guter Standort für Servicewohnen	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Bestückung mit Bänken wird in der Ausführungsplanung geregelt. Servicewohnen für Senior*innen ist im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.
3 Immissions-schutz	Umweltamt, Untere Immissions-schutzbehörde 26.11.2018	B 3.1	Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmschutzwand gemäß schalltechnischem Gutachten umzusetzen ist.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Lärmschutzwand ist im Planteil A entsprechend vorliegendem Gutachten festgesetzt.
	Untere Bauaufsichts-behörde	B 3.2	§ 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zu Immissionsschutz „zur lärmabgewandten Seite“:	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Begriff „lärmabgewandt“ stellt einen Rechtsbegriff aus der DIN 18005 und DIN 4109 dar und wird somit beibehalten.

	06.12.2018 25.04.2019		unbestimmte Festsetzung, da keine bestimmte Lärmquelle definiert wurde.	
		B 3.3	§ 6 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen zu Anlieferungen: „Während der Nachtzeit ... finden ... keine Anlieferungen statt ...“ ist eine Feststellung / Hypothese aber keine (immissionsschutzrechtliche) Verpflichtung.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde bereits vor der letzten Offenlage redaktionell klarstellend umformuliert „Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sind im Sondergebiet (SOGFE) keine Anlieferungen zulässig (beinhaltet Lade- und Fahrvorgänge auf dem Betriebsgrundstück).“ Sie kommt im Ergebnis aus dem Schalltechnischen Gutachten (Anlage 1 zur Begründung) und soll Anliefervorgänge in der immissionsschutzrechtlich sensibleren Nachtzeit ausschließen.
4 Verkehr	Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB) 04.12.2018	B 4.1	Es wird auf die bestehenden Buslinien und Haltestellen hingewiesen, welche durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bei Umbauarbeiten ist der Magdeburger Standard der Barrierefreiheit zwingend einzuhalten.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.
	Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB) 11.02.2020	B 4.2	Die verkehrstechnischen Unterlagen der unter Punkt 8.3 Verkehr angesprochenen Lichtsignalanlage sind mit dem Betriebsleiter der MVB abzustimmen. Inwiefern eine ÖPNV-Beschleunigung für die dort verkehrende Buslinie vorzusehen ist, muss im Planungsprozess herausgestellt werden.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die weiterführende Planung und ist nicht bebauungsplanrelevant.
	Untere Straßenverkehrsbehörde 29.04.2019	B 4.3	In der Planzeichnung zum 1. Entwurf war an der südwestlichen Seite unterhalb der Erschließungsstraße eine Fläche mit zu belastenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen, die im 2. Entwurf als Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße) enthalten ist. Bitte um Klarstellung: privat oder öffentlich	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die genannte Straßenverkehrsfläche des 2. Entwurfs wich zum 4. Entwurf einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Stellungnahme ist somit überholt.
	Untere Straßenverkehrsbehörde 05.02.2020	B 4.4	Der südliche Fuß-/Radweg und der südliche Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu vermaßen. Der 3,0 m breiter nördliche Fuß-/Radweg inkl. Versickerungstreifen ist unterdimensioniert	Der Anregung wurde gefolgt. Die Vermaßen wurden ergänzt. Zusätzlich zum nördlichen F/R-Weg wurde ein 1,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen im Planteil A festgesetzt. Die

			(3,0 m F/R-Weg + 1,0 m Versickerungstreifen).	Klarstellung der Funktion und die Baulastübernahme durch das Tiefbauamt erfolgten in Begründung.
Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV 27.11.2018	B 4.5		Geltungsbereich durch den ÖPNV grundsätzlich erschlossen Es wird empfohlen, eine Ertüchtigung und Erweiterung der Buslinie 52 bis zum Klaus-Miesner-Platz mit Haltepunkt zu prüfen (Abstimmung mit MVB).	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Zum Planverfahren Klaus-Miesner-Platz wird der Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV sowie die MVB gesondert beteiligt.
Untere Bauaufsichtsbehörde 06.12.2018	B 4.6		Die in § 4 Abs. 2 der textl. Festsetzungen erwähnten „schmalen Fahrgassen“ sind nicht definiert.	Der Anregung wurde gefolgt. Zum 2. Entwurf wurde nur noch das Wort „Fahrgassen“ erwähnt.
Untere Straßenverkehrsbehörde 28.09.2021	B 4.7		Die bedingte Festsetzung setzt eine Anlieferungsmöglichkeit aus südwestlicher Richtung für das Sondergebiet voraus. Diese ist nicht gesichert. Ehemals geplante südliche Erschließungsstraße für POCO ist nicht umsetzbar, da der Grunderwerb nicht möglich ist. Die bedingte Festsetzung ist nicht umsetzbar, da zur Wilhelm-Kobelt-Straße nur ein 5 m breiter Fuß-/Radweg festgesetzt ist und bei Erweiterung dieses Weges der angrenzende Entwässerungstreifen entfallen würde.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Satzungsplan wurde der Geltungsbereich zurückgenommen. Die im rechtsverb. B-Plan 223-1 festgesetzte öffentl. Verkehrsfläche westlich des SO-Gebietes der 4. Änderung bleibt somit bestehen. Infolge dessen besteht die Möglichkeit in der bevorstehenden 6. Änderung die südwestliche Erschließung für das Sondergebiet südlich entlang der Hermann-Gieseler-Halle festzusetzen. Der nicht gesicherte Grunderwerb basierte aus einer anderen Lage der damals angedachten südlichen Erschließung. Die südwestliche Erschließung zur Beendigung der bedingten Festsetzung kann örtlich bis zum Sondergebiet der 4. Änderung erfolgen. Eine Erweiterung bis zur Schlachthofstraße oder Wilhelm-Kobelt-Straße über den Fuß-/Radweg ist nicht vorgesehen. Die Entwässerung der Anlieferung (bedingte Festsetzung) kann bis zur Herstellung des Grünstreifens durch Anbindung an das Entwässerungssystem der öffentl. Straße der 4. Änderung durch den Erschließungsträger erfolgen.
	B 4.8		Eine grundsätzliche Klärung zum Erschließungskonzept sollte erfolgen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Klärung kann aufgrund der verkleinerten Teilbereiche der 4. Änderung nur in der 6. Änderung (Gesamtareal) erfolgen. Eine mögliche Gesamterschließungsvariante wurde der Begründung beigefügt.

5 Leitungs- träger, Netze	Deutsche Telekom GmbH 30.10.2018 27.01.2020	B 5.1	Telekommunikationslinien der Telekom sind vorhanden. Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der Ausbau ist rechtzeitig zu kommunizieren. Eine mögliche Erschließung des Wohngebietes durch Breitbandausbau mittels Glasfasernetz ist beabsichtigt.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen vorrangig die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.
6 Nieder- schlags- Wasser	Umweltamt, Untere Wasserbehörde 06.11.2018 25.04.2019	B 6.1	Die untere Wasserbehörde stimmt der Änderung mit folgender Ergänzung im Planteil B zu: Im Bereich des kontaminierten Grundwassers und verunreinigter Bodenpassagen sind die Errichtung von Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärmeanalgen sowie die Entnahme von Grundwasser z.B. für Bewässerungen aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig.	Der Anregung wurde gefolgt. Die Ergänzung wurde im Planteil B unter Hinweise aufgenommen.
	SWM/AGM 13.11.2018	B 6.2	Der 1. Absatz unter Punkt 8.4 der Begründung ist bezüglich der Niederschlagsverbringung widersprüchlich (Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers). Zielführend wäre die gedrosselte Einleitung von 30 l/(s*ha) für einen 2-jährigen Regen als Möglichkeit ans Ende des Entwässerungsabschnittes zu stellen (Verdeutlichung der lokalen Niederschlagswasserbewirtschaftung).	Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
		B 6.3	Die mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Versickerungslösung ist in die Baulast des Tiefbauamtes der LH Magdeburg zu übernehmen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Baulastübernahme der angedachten Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen wurde von der Unteren Straßenverkehrsbehörde mit Stellungnahme vom 05.02.2020 abgelehnt. Die Entwässerung der Straßen kann somit nur über die vorgeschlagene Variante der gedrosselten Einleitung erfolgen.
	SWM/AGM 03.03.2020	B 6.4	Abwasser: Entwicklung im Trennsystem und Anbindung an Trennsystem im Bereich der Kreuzungen „Zum Handelshof“	Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

			Regenwasser: Verbringung vornehmlich im Plangebiet; Ein möglicher RW-Abfluss in das öffentliche Netz von insg. 30 l/s ist mittels Speicherung und Drosselung zu erreichen (unter Vorbehalt der wasserrechtl. Erlaubnis). Kanäle sind im Straßenkörper anzuordnen.	
		B 6.5	Regenwasserbilanz (Versickerung/ Ableitung) ist vom Planverfasser aufzustellen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Bilanz ist im Zuge der Erschließungsplanung zu erstellen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
	Untere Straßenverkehrsbehörde 05.02.2020	B 6.6	Die Baulastübernahme der angedachten Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen wird abgelehnt. Der Bezug zu Kapitel 5.4 in der Begründung Punkt 8.4 ist nicht verständlich.	Der Anregung wurde gefolgt. Da die Baulastübernahme sowohl durch das Tiefbauamt, als auch durch SWM/ AGM abgelehnt wurde, kann diese Regenwasserverbringung nicht weiterverfolgt werden. Die Möglichkeit der gedrosselten Einleitung wurde in die Begründung übernommen. Der Bezug zum Punkt 5.4 wurde gestrichen.
7 Naturschutz	Umweltamt, Untere Naturschutz-Behörde 27.11.2018 23.04.2019 27.01.2020	B 7.1	Es wird angeregt, die beiden Großbäume im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nördlich der bestehenden Zufahrt und nördlich der vorhandenen Halle als zu erhalten festzusetzen. Begründung: -große bildprägende Bäume -kann in Stellplatzanlage bzw. das Umfeld der neuen Nutzung integriert werden -Plangebiet nach Umsetzung arm an Grünstruktur bildenden Elementen (Annahme, dass bisher bildprägende Baumreihe am Westrand des Plangebietes entfällt)	Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Nördlich der Halle soll ein Erweiterungsbau hergestellt werden. Es ist nicht möglich, durch die wirtschaftliche Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude als Sondergebiet Einzelhandel mit 4.200 m² den Großbaum nördlich der Halle zu erhalten. In der festgesetzten Stellplatzanlage nördlich der Zufahrt ist es dem Bauherrn/ Investor jedoch aus Gründen des Naturschutzes, des Klimawandels und des Erhalts des Landschaftsbildes zuzumuten, den Großbaum zu integrieren. Dieser Baum wurde somit zum Erhalt festgesetzt. Die Baumreihe am Westrand des Gebietes ist bereits im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Naturschutzbehörde 24.04.2019 22.01.2020	B 7.2	Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m, Umweltschadengesetz vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG)	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Das Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht werden bei der weiterführenden Planung berücksichtigt. Der Hinweis wurde im Planteil B, Hinweise ergänzt.

	Untere Bauaufsichtsbehörde 06.12.2018 25.04.2019	B 7.3 B 7.4	§ 5 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen zu Bäumen des SO _{GFE} im WA ₂ : Es wird davon ausgegangen, dass das jetzige Grund- bzw. Flurstück 10170 schon auf Grund der räumlichen Trennung durch eine Straße und der unterschiedlichen Nutzer neu geteilt wird und neue Grundbücher erhält. Auf welcher rechtlichen Grundlage sollen die festgesetzten Bäume des SO _{GFE} im WA ₂ dann gesichert werden, zumal es eine „Kann-Bestimmung“ ist? § 5 Abs. 5 der textl. Festsetzungen zu begrünten Dachflächen: Unbestimmte Festsetzung, da es extensiv und intensiv begrünte Dächer gibt, was Auswirkungen auf die Kosten, die Statik, den Klimaschutz usw. hat. Diese Festsetzung sollte daher konkretisiert werden. Des Weiteren stellt sich in diesem Zusammenhang erneut die Frage nach der Verträglichkeit der Neubebauung mit dem Denkmalschutz.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Sofern von dieser Regelung Gebrauch gemacht wird, ist im Bauantragsverfahren eine ausreichende rechtliche Sicherung nachzuweisen. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend konkretisiert und in der Begründung beschrieben. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens einzuholen.
8 Boden	Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde 25.04.2019	B 8.1	Bitte um Ergänzung Punkt 8.7 der Begründung sowie im Planteil B „Textliche Festsetzung“, 2. Vermerke und Hinweise, Punkt 1: Altlasten: „Aufgrund der Grundwasserkontamination können weitergehende Maßnahmen der Gefahrenabwehr (z.B. Bodenluftuntersuchungen) erforderlich werden.“	Der Anregung wurde gefolgt. Die geforderte Ergänzung wurde in der Begründung und im Planteil B vorgenommen.
9 Gefahrenabwehr	Polizei Sachsen-Anhalt, Polizeiinspektion Magdeburg 14.01.2020	B 9.1	Hinweis auf die Einstufung als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Planteil B enthalten.

	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>06.12.2018 25.04.2019 18.02.2020</p>	B 9.2	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die möglichen fünfgeschossigen Wohnhäuser über eine > 8 m Anleiterhöhe für die Feuerwehr verfügen, so dass der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich wird. Die doppelreihige Baumreihe (Festsetzung § 3 Abs. 4) zwischen Haus und Straße würde einen Feuerwehreinsatz nicht zulassen. Forderung: Ergänzung der Festsetzung um eine Verpflichtung, dass im Falle der Baumpflanzungen der jeweilige 2. Rettungsweg baulich herzustellen ist oder alternative Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu errichten sind. Analog trifft das auf die straßenbegleitende einreihige Baumreihe an der Südseite des WA2 und den hinzugefügten § 5 Abs. 6 zu 6 Bäumen alle 100 m an der Straße „Zum Handelshof“ zu.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die doppelreihige Baumreihe ist eine städtebauliche Vorgabe der Stadt Magdeburg, die ausnahmsweise für den Planungsfall zur Anwendung kommen muss, wenn von der festgesetzten Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ abgewichen wird.</p> <p>Die Festsetzung zur Straßenbaumpflanzung „Zum Handelshof“ ist nachrichtlich aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“ übernommen.</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Rettungswege ist auf der Baugenehmigungsebene nachzuweisen.</p>
10 Denkmal- schutz	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>06.12.2018 25.04.2019</p>	B 10.1	<p>Der LKW-Anlieferbereich soll gem. § 6 abs. 7 der textl. Festsetzungen überdacht und seitlich geschlossen werden. Klärung der Verträglichkeit Neubebauung mit Denkmalschutz (Beachtung Aufstellflächen und Kurvenradien)</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung ist das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung und ist im Hinblick auf die konkrete Ausbildung und Gestaltung in den Planungsphasen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Denkmalrechtliche Belange werden durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt. Eine Baugenehmigung wird im konkreten Fall immer nur im Einvernehmen mit den denkmalrechtlichen Vorgaben erteilt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat der Planung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen.</p>
	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt</p> <p>22.11.2018 18.02.2020</p>	B 10.2	<p>Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde und zu der Anzeigepflicht von Erdarbeiten hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist im Planteil B enthalten.</p>

	Untere Denkmalschutzbehörde 21.12.2018 24.01.2020	B 10.3	Die unter Pkt. 8.6 genannten denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet (Flurstück 10170) sind auch nach dem Umbau/Sanierung als Kulturdenkmale zu erhalten.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die genannten denkmalgeschützten Gebäude sind in der Planzeichnung als Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen.
--	---	--------	--	---