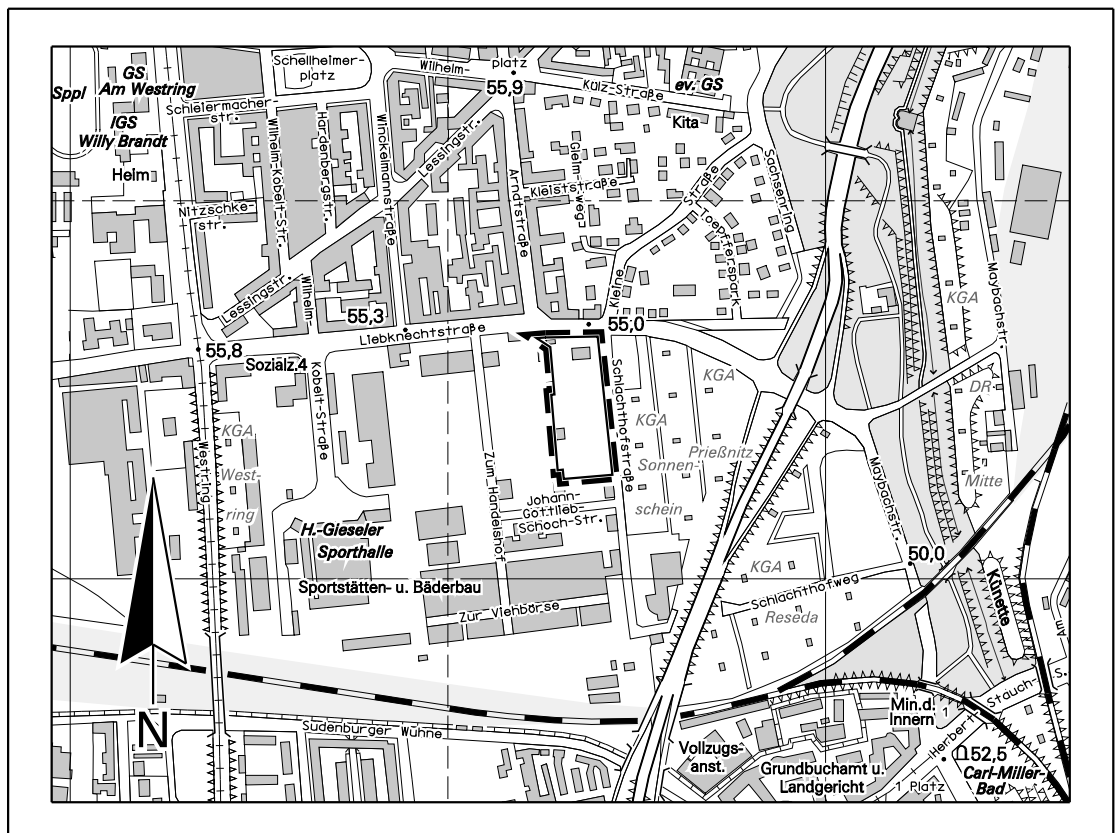


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.1

LIEBKNECHTSTRASSE 27

Stand: Juni 2010



Planverfasser:

META architekten GmbH

Große Diesdorfer Straße 249

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 07/2010

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“

Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der gem. § 13 a im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nicht.

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Rückantwort

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
1	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg
2	Untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6, 39128 Magdeburg

II.2 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	04.05.2010	<u>Landesplanerische Feststellung:</u> Es handelt sich um eine raumbedeutsame Planung die mit den Erfordernissen der Raumordnung		

			<p>vereinbar ist.</p> <p><u>Begründung der Raumbedeutsamkeit:</u> Die ca. 1,2 ha große Planung bereitet die Schaffung von 65 Wohnungen vor und ist daher raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend.</p> <p><u>Begründung der landesplanerischen Feststellung:</u> Die Schaffung von 65 Wohnungen durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche ist mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP LSA vereinbar. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde bestehen keine Bedenken.</p>		
	Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	04.05.2010	Dem Vorhaben stehen keine Einwände entgegen.		
	Ref. 401 – obere Abfallbehörde	04.05.2010	Es werden weder Belange der Abfallwirtschaftsplanung noch abfallwirtschaftliche Belange berührt.		
	Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	04.05.2010	<p>Aus dem schalltechnischen Gutachten geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. In den Plan sind die errechneten Lärmpegelbereiche aufzunehmen. Hieraus ergeben sich die erforderlichen Schalldämmmaße aus der DIN 4109. Sollte eine Grundrisslösung angestrebt werden, sind textliche Festsetzungen zur Lage der Räume aufzunehmen.</p> <p>Hinweis: Für einen Großteil aller gewerblichen Anlagen ist die untere Immissionsschutzbehörde zuständig. Sie sollte deshalb einbezogen werden.</p>	Die Lärmpegelbereiche wurden in den Plan übernommen. Es wird außerdem im Planteil B darauf hingewiesen, dass die Gebäude auch im Hinblick auf Fenster und Lüftungseinrichtungen sich der vorhandenen Geräuschsituation anpassen müssen.	kein Beschluss erforderlich
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	04.05.2010	Es werden keine wahrzunehmende Belange berührt.		
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	04.05.2010	Es bestehen keine Einwände.		

	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	04.05.2010	Es werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.		
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	30.04.2010	Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	26.04.2010	Es ist mit dem Auftreten archäologischer Denkmale (bislang undatierte Einzelfunde) zu rechnen. Bodeneingriffe sind deshalb im Vorfeld mit dem Landesamt abzustimmen. Auf dieser Grundlage kann dann über ggf. erforderliche wissenschaftliche Untersuchung befunden werden.	Die notwendige Vorabstimmung wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Es erfolgte ein Hinweis in der Begründung.	kein Beschluss erforderlich
4	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Nauendorfer Straße 46 04860 Torgau	19.04.2010	Es wird kein Einwand erhoben. Anlagen der Fernwasserversorgung sind im Plangebiet nicht vorhanden.		
5	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	12.04.2010	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.		
6	Verbundnetz Gas AG GDM / Genehmigungswesen Postfach 24 12 63 04332 Leipzig	03.05.2010	Es werden weder Anlagen noch laufende Planungen der VNG berührt. Bei Änderungen (Erweiterung Geltungsbereich) ist eine weitere Verfahrensbeurteilung erforderlich. Es wird auf die Zuständigkeit regionaler oder örtlicher Leitungsbetreiber hingewiesen.	Die Städtischen Werke Magdeburg wurden einbezogen.	
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	03.05.2010	<u>Hydrologie und Umweltgeologie:</u> Es wird die Versickerung von Regenwasser untersucht. Außerdem wird auf eine vorhandene gravierende Grundwasserkontamination hingewiesen. Bei einer Versickerung von Regenwasser sind die hydrologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A-138 zu beachten. Außerdem darf keine zusätzliche Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone erfolgen (Vermeidung der weiteren Belastung des Grundwassers). Bei einer nochmaligen Einbeziehung der Behörde sind die veranlassten Untersuchungen und		

			<p>Gutachten zur Verfügung zu stellen.</p> <p><u>Bergbau:</u> Bergbauliche Arbeiten oder Planungen werden nicht berührt. Hinweise auf Altbergbau liegen nicht vor.</p>		
8	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	15.04.2010	Es wird ein Plan mit den vorhandenen Telekommunikationslinien übergeben. Eine Netzerweiterung bedarf der rechtzeitigen Anzeige der Erschließungsmaßnahmen.		
9	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	12.04.2010 15.04.2010	110-kV-Kabeltrassen sind im Gebiet nicht vorhanden. Möglicher weitere Leitungsbestand wird noch geprüft. Team Übertragungssysteme und Netze: Es werden ein Plan mit der Lage eines Fernmeldekabels und die Leitungsschutzanweisungen des Unternehmens übergeben.		
10	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	22.04.2010	Die TWM unterhält im Plangebiet keine Anlagen. Bezüglich örtlicher Versorgungsanlagen erfolgt der Verweis an die SWM.		
11	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	11.05.2010	<p><u>Gasversorgung:</u> Eine Netzerweiterung für die Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Anbindung an den Leitungsbestand (ND-Gasleitung in der Schlachthofstraße) möglich. Es werden technische Hinweise dazu gegeben.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Eine Bestandsleitung befindet sich im westlichen Bereich der Schlachthofstraße. Die Versorgung der geplanten Solitärgebäude ist über jeweils separate Anschlussleitungen vom Bestand (VW OD 110 PE) aus möglich. Das Baudenkmal wird von der Liebknechtstraße aus versorgt. Die Anschlussleitung muss rekonstruiert werden. Für die 7 geschossigen Wohngebäude sind in den Häusern Hausdruckerhöhungsanlagen vorzusehen.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u> Es gibt keine Einwände. Anlagen sind nicht vorhanden.</p>		

			<p><u>Elektroversorgung:</u> Die vorhandene Transformatorstation im Nordwesten des Plangebietes ist als „Versorgungsfläche Elektrizität“ festzusetzen. Nördlich der denkmalgeschützten Mauer verläuft ein 1-kV-Kabel mit einem 3 m breiten Schutzstreifen nach Norden. Es sollte ein GFL eingetragen werden um eine Überpflanzung mit Bäumen auszuschließen.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Es bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Zum Mischwasserkanal DN 400 kann ausschließlich das Schmutzwasser abgeleitet werden. Die Ableitung von Regenwasser über den Istzustand hinaus ist ausgeschlossen. Es ist zu beachten, dass vorhandene entwässerungstechnische Anlagen nicht überbaut werden dürfen (2 m links und rechts der Kanalachse). Die Erreichbarkeit für die SWM muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Es folgen allgemeine Hinweise zur Beachtung geltender Normen und zur Einbeziehung der SWM.</p>	<p>Die Trafo-Station wurde als Versorgungsfläche festgesetzt, das Leitungsrecht übernommen.</p> <p>Für den Regenwasserkanal wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Eine Überbauung ist nicht beabsichtigt. Der Kanal liegt künftig innerhalb einer Privatstraße. Auf Antrag des Vorhabenträgers prüfen die SWM eine anteilige Übernahme von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal.</p>	kein Beschluss erforderlich
12	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. SWM		
13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	07.04.2010	Zur Planung bestehen keine Bedenken. Es wird ein Vermerk vorgegeben der im Bereich des Kartenbildes anzubringen ist.	Der Vermerk wurde in das Kartenbild übernommen.	kein Beschluss erforderlich
14	Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen- Anhalt Dezernat 55 Gewerbeaufsicht Mitte Saalestraße 32 39126 Magdeburg	05.05.2010	Es gibt keine Ergänzungs- und Änderungswünsche.		

15	Polizeidirektion Magdeburg. Sternstraße 12 39104 Magdeburg	05.05.2010	Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Es muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sollte die Flächen auf ggf. vorhandene Blindgänger untersucht werden. Verkehrspolizeiliche Forderungen werden nicht erhoben.	Es wurde ein Hinweis in den Planteil B aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
16	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH Otto-v.-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg	05.05.2010	Die Belange des Busverkehrs auf der Schlachthofstraße sind zu berücksichtigen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich nicht auf den Busverkehr aus. Konflikte könnten nur im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen auftreten	kein Beschluss erforderlich
17	Flughafen Magdeburg GmbH Heinz-Krügel-Platz 1 39114 Magdeburg	29.04.2010	Das Bauvorhaben liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Magdeburg. Bei einer max. 7 geschossigen Bauweise bestehen keine Bedenken.		
18	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg				
	-untere Naturschutzbehörde	04.05.2010	Es gibt keine Hinweise oder Anregungen. Der Verdacht auf Vorkommen der Zauneidechse konnte nicht bestätigt werden.		
	-untere Immissionsschutzbehörde	04.05.2010	Die Lärmpegelbereiche aus der schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.	Die Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen.	kein Beschluss erforderlich
	-untere Bodenschutzbehörde	15.04.2010	Es wird der Wortlaut für eine textliche Festsetzung vorgegeben. Die weiteren Belange finden bei späteren Genehmigungsverfahren Berücksichtigung. Die Altlastensituation ist korrekt beschrieben. Es wird auf die Stellungnahme zur DS 0463/09 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Die Vorhaben berühren nicht den Grundwasserschwankungsbereich, so dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.	Die Aussagen zur durchwurzelbaren Bodenschicht wurde in den Planteil B übernommen.	kein Beschluss erforderlich
		03.11.2009	Stellungnahme zur DS 0463/09: Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als archivierte Fläche registriert. 1998 wurde eine	Aus der Stellungnahme ergab sich kein Bedarf zur Übernahme weiterer Festsetzungen. Es	

			orientierende Untersuchung des Schlachthofgeländes durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet keine Bohrungen niedergebracht. Es wurden generell keine Kontaminationen des Erdreiches festgestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Fläche keine Gefährdung aus. Kontaminationen des Bodens (punktuell) sind aber nicht ausgeschlossen. Es liegt eine gravierende Grundwasserkontamination vor, deren Ausgangspunkt sich ca. 400 m westlich des Plangebietes befindet. Bei Arbeiten im Grundwasserschwankungsbereich sind die erforderlichen Maßnahmen durch die zuständige Behörde zu prüfen. Die Grundwasserkontamination wird überwacht. Es liegen aber keine Messstellen im Geltungsbereich.	wurde ein zusätzlicher Hinweis eingefügt.	
	-untere Wasserbehörde	29.01.2010	Es wird mit der Ergänzung zugestimmt, dass eine Grundwassernutzung nicht möglich ist (Begründung).	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.	kein Beschluss erforderlich
		13.07.2010	Auf Anfrage des Vorhabenträgers teilt die untere Wasserbehörde mit, dass einer Versickerung der Vorrang vor der Ableitung in den Kanal einzuräumen ist. Es darf versickert werden wenn Bodenkontaminationen beseitigt sind und die Bodenbeschaffenheit sowie die hydrologischen Bedingungen dies zulassen. Das Bodengutachten weist aus, dass Mindestsickerstrecke bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten wird. Für die Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Bodenkontaminationen wurden nicht festgestellt (s. Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde). Die Voraussetzungen für eine Versickerung liegen vor (Baugrungutachten). Es kann deshalb wie vorgesehen ein Mulden-Rigolen-System zur teilweisen Versickerung des Niederschlagswasser vorgesehen werden.	kein Beschluss erforderlich
19	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	07.05.2010	<u>Begründung:</u> Es sollen nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Aufgeführt werden aber auch ausnahmsweise zulässige. Die vorgesehene verkehrliche Erschließung wird als nicht ausreichend für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr angesehen. Amt 37 ist zu beteiligen. Die	Die Aussagen zu den zulässigen Nutzungen wurden korrigiert. Amt 37 wurde beteiligt. Dem Vorhaben wurde zugestimmt. Die genaue Lage der Aufstellflächen, die Anleiterungsmöglichkeiten und	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>erforderliche Erreichbarkeit muss geklärt sein.</p> <p><u>Planzeichnung:</u> Es fehlen Maße an den Baufeldern. Bei einer baulichen Ausnutzung der Baufelder kommt es zu einer nicht zulässigen Überdeckung des Abstandsflächen. Die Planung ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Der Plan enthält Wege für die keine Festsetzung erkennbar ist.</p> <p>Für die Baufelder 2 und 4 ist die verkehrliche Erschließung für Rettungs- und Lieferfahrzeuge auszuweisen.</p> <p><u>Garagenbereich:</u> Es können für 65 Wohnungen ca. 72-78 Stellplätze geschaffen werden. Zusätzliche oberirdische Parkplätze sind ausgeschlossen. Damit können weitere zulässige Nutzungen aufgrund fehlender Stellplätze nicht genehmigt werden. Es sollte eine Erweiterungsmöglichkeit für Stellplätze vorgesehen werden.</p>	<p>Fluchtwege sind im Rahmen der Projektbearbeitung auszuweisen.</p> <p>Die Bemaßung wurde vervollständigt. Die Baufelder wurden so zueinander angeordnet, dass auch im Falle der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Überdeckung der Abstandsflächen erfolgt.</p> <p>Diese informelle Darstellung einer möglichen Wegesituation entfiel.</p> <p>Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung des Vorhabens, also zur Errichtung der gesamten Wohnanlage. Die Zufahrt zur Grundstücksfläche ist über die Schlachthofstraße und die private Erschließungsstraße gesichert. Die Schaffung von Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen oder Anfahrmöglichkeiten für Versorgungsfahrzeuge ist aufgrund der verfügbaren nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich möglich. Die genaue Lage und Ausführung der Erschließungsanlagen wird im Rahmen der Projektbearbeitung festgelegt. Der Bauleitplan regelt nur die Rahmenbedingungen (Maß der baulichen Nutzung, Anschluss an das Straßennetz).</p> <p>Für den Garagenbereich wurde eine Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt. Der rechnerische Überhang und die Zusatzfläche sind ausreichend für eine mögliche anteilige gewerbliche Nutzung. Das Wohnen soll eindeutig dominieren. Die Option hinsichtlich anderer Nutzungen ist, auch im Hinblick auf den Bestand in der Umgebung, eher im Bereich einzelner, kleinteiliger Dienstleistungsein-</p>	
--	--	---	---	--

				richtungen zu sehen.	
--	--	--	--	----------------------	--

Hinweis: Beauftragte wurden nicht beteiligt.