

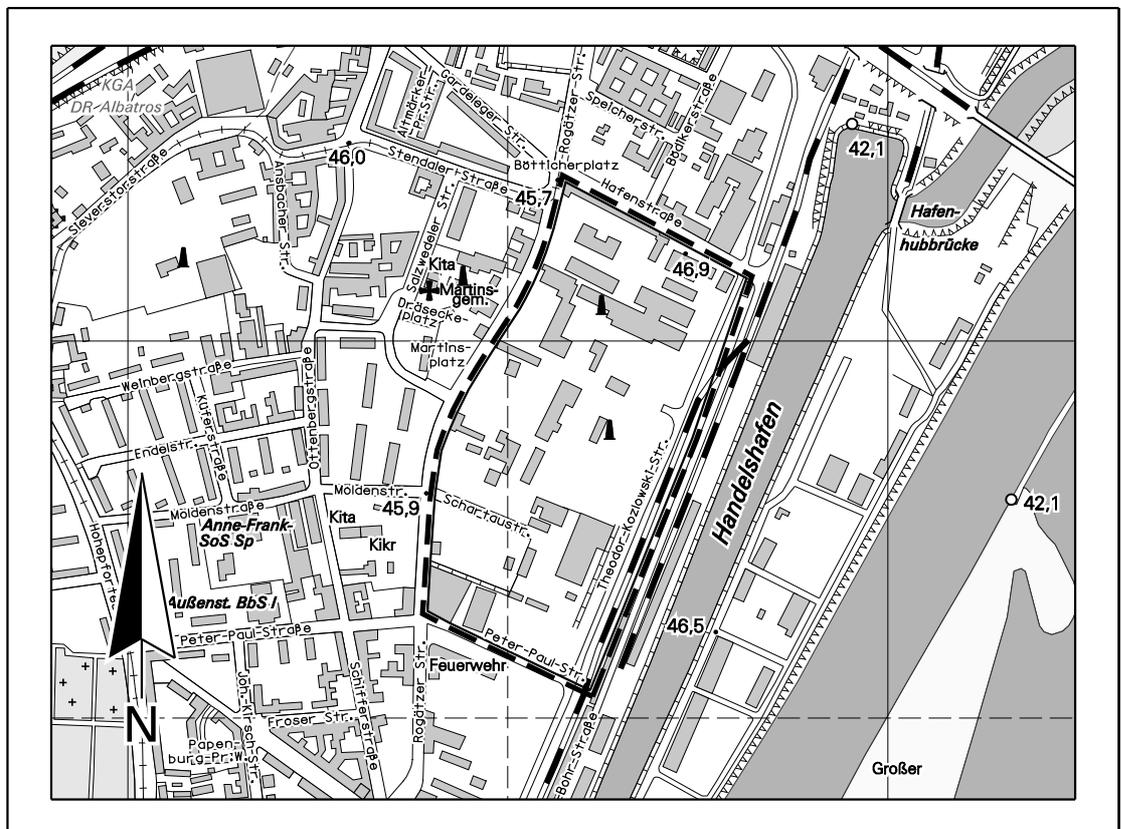


## Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4

Teilbereich Nr. 178-4B

**SÜDLICH HAFENSTRASSE**

Stand: Oktober 2008



Planverfasser:

Büro f. Stadt-, Regional- u. Dorfplanung

Dipl. Ing. J. Funke

Abendstraße 14a

39 167 Irxleben

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2008

## 1. Stellungnahmen gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 17.06.08 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung gingen zum Teilbereich B des Änderungsverfahrens nachfolgende Stellungnahmen ein:

	Bürger/Firma/Institution	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Vertreterin der Städtischen Werke Magdeburg	Der geplante Fußweg entlang des Grundstückes der SWM und unter Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der SWM wird abgelehnt. Hier würde erhöhte Einbruchgefahr bestehen und der Weg würde sehr unattraktiv entlang eines 2,43 hohen Stahlgitterzaunes.	Die Wegeverbindung entspricht einer langfristigen städtebaulichen Zielsetzung und der aktuellen politischen Willensbekundung des Stadtrates. Es soll eine bessere Anbindung der Alten Neustadt an die Elbe und den Handelshafen geschaffen werden abseits der für Fußgänger unattraktiven Straßenverbindungen. Aufgrund der massiven Widersprüche aller Betroffenen und in Anerkennung der real entstandenen Grundstücksverhältnisse wird auf den Weg verzichtet und dafür als Ersatz ein Wegerecht nördlich der Theaterwerkstätten entlang eines bereits vorhandenen Weges festgesetzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
2	Vertreter der Theaterwerkstätten	Auch aus der Sicht der Theaterwerkstätten wird der geplante Fußweg abgelehnt. Hier würde ein „Schmuddelweg“ entstehen, die Einbruchgefahr wird ebenfalls als deutliches Risiko eingeschätzt. Der Weg würde Einsicht in die Betriebsgrundstücke mit Fuhrpark, Lager usw. bieten. Seitens der Theaterwerkstätten wird alternativ eine Wegeführung entlang der nördlichen Grundstücksseite der Theaterwerkstätten vorgeschlagen. Dies war schon bei der Planung angeboten worden. Hier besteht keine Einzäunung.	Die Wegeverbindung entspricht einer langfristigen städtebaulichen Zielsetzung und der aktuellen politischen Willensbekundung des Stadtrates. Es soll eine bessere Anbindung der Alten Neustadt an die Elbe und den Handelshafen geschaffen werden abseits der für Fußgänger unattraktiven Straßenverbindungen. Aufgrund der massiven Widersprüche aller Betroffenen und in Anerkennung der real entstandenen Grundstücksverhältnisse wird auf den Weg verzichtet und dafür als Ersatz ein Wegerecht nördlich der Theaterwerkstätten entlang des bereits vorhandenen Weges festgesetzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

3	Vertreter des Entwicklungsträgers KGE	Auch der Entwicklungsträger lehnt den Weg ab. Es wird weder ein Bedarf gesehen, noch kann der Weg im Sinne der Folgekosten gewünscht sein.	Die Wegeverbindung entspricht einer langfristigen städtebaulichen Zielsetzung und der aktuellen politischen Willensbekundung des Stadtrates. Es soll eine bessere Anbindung der Alten Neustadt an die Elbe und den Handelshafen geschaffen werden abseits der für Fußgänger unattraktiven Straßenverbindungen. Aufgrund der massiven Widersprüche alle Betroffenen und in Anerkennung der real entstandenen Grundstücksverhältnisse wird auf den Weg verzichtet und dafür als Ersatz ein Wegerecht nördlich der Theaterwerkstätten entlang eines bereits vorhandenen Weges festgesetzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
---	---------------------------------------	--	---	---------------------------------

Im Nachgang zur Bürgerversammlung ging außerdem ein Schreiben der Städtischen Werke Magdeburg GmbH ein mit einer Stellungnahme wie folgt:

Datum Schreiben	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
02.07.08	Städtische Werke Magdeburg GmbH	Seitens SWM wird der Herstellung eines Fußweges auf dem Betriebsgrundstück nicht zugestimmt. Das Grundstück ist hierfür nicht geeignet. Nur 100 m nördlich besteht mit der Hafenstraße eine bestehende Verbindung. Der Weg wäre aufgrund der geringen Breite und eines 2,43 hohen Gitterzaunes sehr unattraktiv und würde durch die Einsehbarkeit des Betriebsgrundstückes SWM ein Sicherheitsrisiko darstellen. Da auf dem Grundstück hier Materialien im Freien gelagert werden, wird Einbruchgefahr gesehen. Zudem lädt dieser Weg geradezu zum Müll abladen ein. Die Fläche des geplanten Fußweges ist außerdem betriebsnotwendig und kann nicht zur Verfügung gestellt werden.	Die Wegeverbindung entspricht einer langfristigen städtebaulichen Zielsetzung und der aktuellen politischen Willensbekundung des Stadtrates. Es soll eine bessere Anbindung der Alten Neustadt an die Elbe und den Handelshafen geschaffen werden abseits der für Fußgänger unattraktiven Straßenverbindungen. Aufgrund der massiven Widersprüche alle Betroffenen und in Anerkennung der real entstandenen Grundstücksverhältnisse wird auf den Weg verzichtet und dafür als Ersatz ein Wegerecht nördlich der Theaterwerkstätten entlang eines bereits vorhandenen Weges festgesetzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		Aufgrund eines Grundstückstauschs zwischen SWM und dem Entwicklungsträger KGE ist eine neue Grundstücksgrenze entstanden. An der Theodor-Kozlowski-Straße entspricht diese neue Grundstücksgrenze nicht den Festsetzungen des B-Planes.	Die Grenze der (privaten) Bauflächen gegenüber den (öffentlichen) Flächen wurde hier der realen Grundstücksverhältnissen angepasst.	
--	--	---	---	--

## 2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Umweltverbände gem. § 4 (1) BauGB

### 2.1. Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme

Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg  
 KGE Kommunalgrund Grundstücksbeschaffungs- und –erschließungs GmbH  
 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)  
 Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V.  
 NaturFreunde Deutschlands Landesverband Sachsen-Anhalt

### 2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	22.07.08	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
2	01.08.08	Landesamt für Geologie und Bergwesen
3	04.08.08	Untere Naturschutzbehörde
4	12.08.08	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde und Behörde für dem Schwerlastverkehr
5	12.08.08	Landesverwaltungsamt, Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde

6	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
7	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
8	12.08.08	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
6	04.08.08	Untere Immissionsschutzbehörde
7	04.08.08	Untere Wasserbehörde
8	11.08.08	Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V.

### 2.3. Beteiligte Behörden, Verbände und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Verband, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	07.08.08	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung	<p>Der Bebauungsplan „Rogätzer Str.“ Nr. 178-4, Teilbereich B „Südlich Hafenstraße“, 1. Änderung, Vorentwurf (Stand: Juni 2008) ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Bei wiederholter Einreichung der Unterlagen zum nächsten Verfahrensstand sind eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung und eine Ergänzung der Rechtsgrundlagen der Raumordnung beizufügen.</p> <p>Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes halte ich für erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich eine Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg angeregt. Dieser liegen aber keine Unterlagen zur obigen Planung vor. Ich bitte Sie, bei jedem Vorhaben/Planungsstand die entsprechende Planungsgemeinschaft des Landes Sachsen-Anhalt zu beteiligen. Entsprechende Informationen finden Sie unter <a href="http://www.regionaleplanung.de">www.regionaleplanung.de</a>.</p>	<p>Die landesplanerische Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anpassung der Begründung mit Ergänzung der Angaben zur übergeordneten Planung wurde vorgenommen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits im Verfahren (10. Änderung Flächennutzungsplan, Planungsstand Entwurf).</p> <p>Da es sich hier nur um ein Planänderungsverfahren handelt, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB eine Einbeziehung der Regionalen Planungsgemeinschaft nicht für erforderlich gehalten. Dies wird im Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB zum Planentwurf nachgeholt.</p>	Kein Beschluss erforderlich

2	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Immissions-schutzbehörde	Zum Planentwurf soll ein aktuelles schalltechnisches Gutachten erarbeitet und die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. In Bezug auf Gerüche ist sicherzustellen, dass die zulässigen Geruchshäufigkeiten der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten werden, bzw. die Situation nicht verschlechtert wird. Da in der Nachbarschaft zur Röstfein Kaffee GmbH wahrscheinlich die geltenden Geruchshäufigkeiten erreicht sind, sollten im Plangebiet Anlagen, die Geruchsemissionen erzeugen, ausgeschlossen werden.	Das schalltechnische Gutachten wurde erarbeitet, mit den Behörden abgestimmt und die Ergebnisse in den geänderten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben und Anlagen mit Geruchsemissionen wurde in den Planteil B aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
3	29.07.08	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Es wird auf den Grundsatz verwiesen, dass bauausführende Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen sind.	Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
4	28.07.08	E.ON Avacon AG	Es befinden sich Fernmeldekabel im Planungsbereich.	Die Kabel liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Es wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
5	05.08.08	E.ON Avacon AG	Im Planungsbereich sind drei 110-kV-Kabeltrassen verlegt. Die Kabel befinden sich im Eigentum der Städtischen Werke, die Betriebsführung erfolgt durch E.ON. Fragen zur dinglichen Sicherung sind mit SWM abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich der Theodor-Kozlowski-Straße sind die Abstände zu beachten. Es ist auszuschließen, dass es zur Durchwurzelung von Kabeltrassen kommt. Eine Überpflanzung ist nicht zulässig.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung wurde in den Planteil A aufgenommen.  Diese Bäume sind bereits vorhanden. Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine Übernahme der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Festsetzung wird zum besseren Verständnis geändert in Erhalt der Bäume statt Neupflanzung.	Kein Beschluss erforderlich.

6	07.08.08	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<p><u>Gasversorgung:</u>                  Das Bebauungsplangebiet gilt als erschlossen. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere versorgungswirksame Gasleitungen verschiedener Druckstufen. Diese sind versorgungswirksam und während der Bauphase in ihrem Bestand und Betrieb zu schützen. Im Zuge des grundhaften Straßenausbaus wurden Sanierungsarbeiten am Altleitungsbestand durchgeführt.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u>                  Das B-Plan-Gebiet ist wasserseitig erschlossen. Der Leitungsbestand wurde teilweise erneuert. Der verbliebene Leitungsbestand ist im Zuge des grundhaften Straßenausbaus auszuwechseln. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung können der Rückbau von Versorgungsleitungen bzw. Anschlussenerneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Netzerweiterungen bei geplanter Neubebauung sind aus dem vorhandenen Netzbestand möglich, ggf. sind Erschließungsmaßnahmen möglich. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt im Gebiet 92 m HN. Auf Grund der baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Bereitstellung dieser Löschwassermenge aus dem neuen bzw. erneuerten Leitungsbestand ist derzeit möglich, bei dem Altbestand wird diese nach erfolgter Erneuerung gewährleistet.</p> <p><u>Wärmeversorgung:</u>                  Im Bebauungsplanbereich befinden sich keine Wärmeversorgungsanlagen der SWM. Investive Maßnahmen zum Bau solcher Anlagen sind nicht geplant.</p>	<p>Der vorhandenen Leitungsbestands befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und ist damit gesichert.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum B-Plan aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
---	----------	---------------------------------	---	---	------------------------------

		<p>(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)</p> <p><u>Elektroenergieversorgung:</u>                  Es wird gefordert, den Planteil A um die bestehende Transformatorstation als Festsetzung einer „Versorgungsfläche Elektrizität“ zu ergänzen.                  Gemäß Planteil B, Punkt 1.4, sind entlang der Theodor-Kozlowski-Straße Bäume zu pflanzen. Es wird darauf hingewiesen, dass dies unter Beachtung des Leitungsbestandes kaum möglich sein wird.                  Hinweis:                  Eigentümer der beiden westlich der Theodor-Kozlowski-Straße liegenden 110-kv-Leitungen (einschließlich der begleitenden Steuerkabel) ist SWM Magdeburg; E.ON-Avacon ist der Betriebsführer und als solcher für die Stellungnahme zuständig.                  Eines der Kabel schwenkt im Norden in die Hafenstraße ein und liegt dort bis zur Bödikerstraße.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u>                  Es besteht kein investiver Handlungsbedarf.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> (im Namen und im Auftrag der AGM)                  Innerhalb des Plangebietes ist eine (Neu-)Erschließung von Flächen zu erwarten. Die Entwässerung ist im modifizierten Trennsystem zu entwickeln.                  Die Regenwasserentsorgung ist bei hydrologischer Eignung grundsätzlich durch eine dezentrale Versickerung vorzunehmen. Diese bleibt für Teilflächen – bedingt durch Altlasten – jedoch versagt. Besteht der Zwang zur Regenwasserableitung, ist das Regenwasser vorzugsweise in den Regenwasserkanal Peter-Paulstraße/Theodor-Kozlowski-Straße abzuleiten. Bei Nutzung des Misch-</p>	<p>Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Diese Bäume sind bereits vorhanden. Es handelt sich bei dieser Festsetzung um eine Übernahme der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Festsetzung wird zum besseren Verständnis geändert in Erhalt der Bäume statt Neupflanzung.                  Die E.ON Avacon ist im gleichen Verfahren beteiligt worden und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Leitung wurde in den Planteil A aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.</p>	
--	--	--	---	--

		(noch SWM)	wasserkanals bleibt die Festsetzung einer maximalen Einleitmenge vorbehalten. Das anfallende Schmutzwasser kann in die angrenzenden öffentlichen Kanäle (Mischwasserkanäle) abgeleitet werden. Die Abwasserentsorgungsbedingungen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH sind zu beachten.		
7	04.08.08	Untere Bodenschutzbehörde	Im Punkt 5.4 „Altlasten“ ist nachfolgende Änderung einzuarbeiten: Die Fläche „ehemaliges Gaswerk Rogätzer Straße“ ist im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg unter der DBA-Nr. 800303 erfasst. Die Registrierung C 303 ist veraltet und wird nicht mehr benutzt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Großprojektes. Bitte hierzu die Stellungnahme der Landesanstalt für Altlastenfreistellung beachten.	Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert.	Kein Beschluss erforderlich.
8	23.07.08	Landesanstalt für Altlastenfreistellung	Gegen die Aufstellung der 1. Änderung und die darin enthaltenen Planungsziele bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Ergänzungen zur Umweltprüfung sind von Seiten der LAF nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen Baurechtlicher Genehmigungsverfahren sichergestellt. In der Begründung zum Vorentwurf werden unter Punkt 5.4 „Altlasten“ noch die Ergebnisse gemäß Gefährdungsabschätzung vom 11.07.01 genannt. Hier ist der aktuellere Stand der Vorprüfung des Einzelfalles zu beachten. Die Begründung sollte entsprechend aktualisiert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Die Begründung wurde entsprechend der Hinweise der LAF und der unteren Bodenschutzbehörde aktualisiert.	Kein Beschluss erforderlich.

9	04.08.08	Untere Straßenverkehrsbehörde	Der geplante Fußweg in Ost-West-Richtung sollte nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden wegen nicht gesicherter Folgekosten. Neben der Untersuchung von Varianten zur Lage dieses Weges sollte die Sicherung der Fußwegbeziehung durch Eintragung von Wegerechten erreicht werden.	Die Wegeverbindung entspricht einer langfristigen städtebaulichen Zielsetzung und der aktuellen politischen Willensbekundung des Stadtrates. Es soll eine bessere Anbindung der Alten Neustadt an die Elbe und den Handelshafen geschaffen werden abseits der für Fußgänger unattraktiven Straßenverbindungen. Aufgrund der massiven Widersprüche aller Betroffenen und in Anerkennung der real entstandenen Grundstücksverhältnisse wird auf den Weg verzichtet und dafür als Ersatz ein Wegerecht nördlich der Theaterwerkstätten entlang eines bereits vorhandenen Weges festgesetzt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
10	11.08.08	Untere Denkmalschutzbehörde	Da bei Erdarbeiten archäologische und bauarchäologische Bodenfunde gemacht werden können, ist auf die gesetzliche Meldepflicht und Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA hinzuweisen.	Es wurde ein Hinweis im Planteil B und in der Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
11	06.08.08	NABU Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.	Im Sinne des Naturschutzes fordern wir den Erhalt vorhandener Nistplätze und eine vorbeugende Einplanung neuer Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse bei der Sanierung und Neubau, da in den verfallenen Gebäuden jetzt sehr viele vorhanden sind. Vorbeugend Nistplätze zu schaffen ist am preiswertesten, solange die Gerüste stehen. Viele Nisthilfen lassen sich dann auch praktisch und unauffällig dauerhaft einbauen.	Bebauungspläne regeln die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken. Gebäudebezogene Festsetzungen bei Sanierung oder Neubau im Sinne der Forderung des NABU sind leider planungsrechtlich nicht zulässig. Die Stellungnahme wird jedoch dem Entwicklungsträger zur Kenntnis gegeben, damit bei der Veräußerung von bebauten Grundstücken oder der Sanierung im Auftrag des Entwicklungsträgers auf dieses Belange Einfluss genommen werden kann.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
12	21.08.08	Untere Immissionsschutzbehörde	Die textlichen Festsetzungen des Gutachtens in den B-Plan aufzunehmen. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Teilflächen der Tabelle 6 bzw. der Seite 28 des Gutachtens sind unbedingt in den B-Plan zu	Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden aus dem Gutachten als Festsetzung zur Einschränkung der Gewerbegebiete und Sondergebietsflächen übernommen. Es wurden auch die Lärmpegelbereiche und	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>übernehmen.                  Als Hinweis sollte aufgenommen werden, dass es durch die Feuerwehr zu Belästigungen kommen kann. Nach der gültigen Rechtssprechung müssen diese Geräusche als sozialadäquat geduldet werden.                  Das Landesverwaltungsamt schließt sich dieser Stellungnahme an.</p>	<p>zugehörigen textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Empfehlung des Gutachtens übernommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der anliegenden Verkehrsimmissionen zu sichern.                  Der Hinweis zur Feuerwehr wurde ebenfalls übernommen.</p>	
--	--	--	---	---	--