

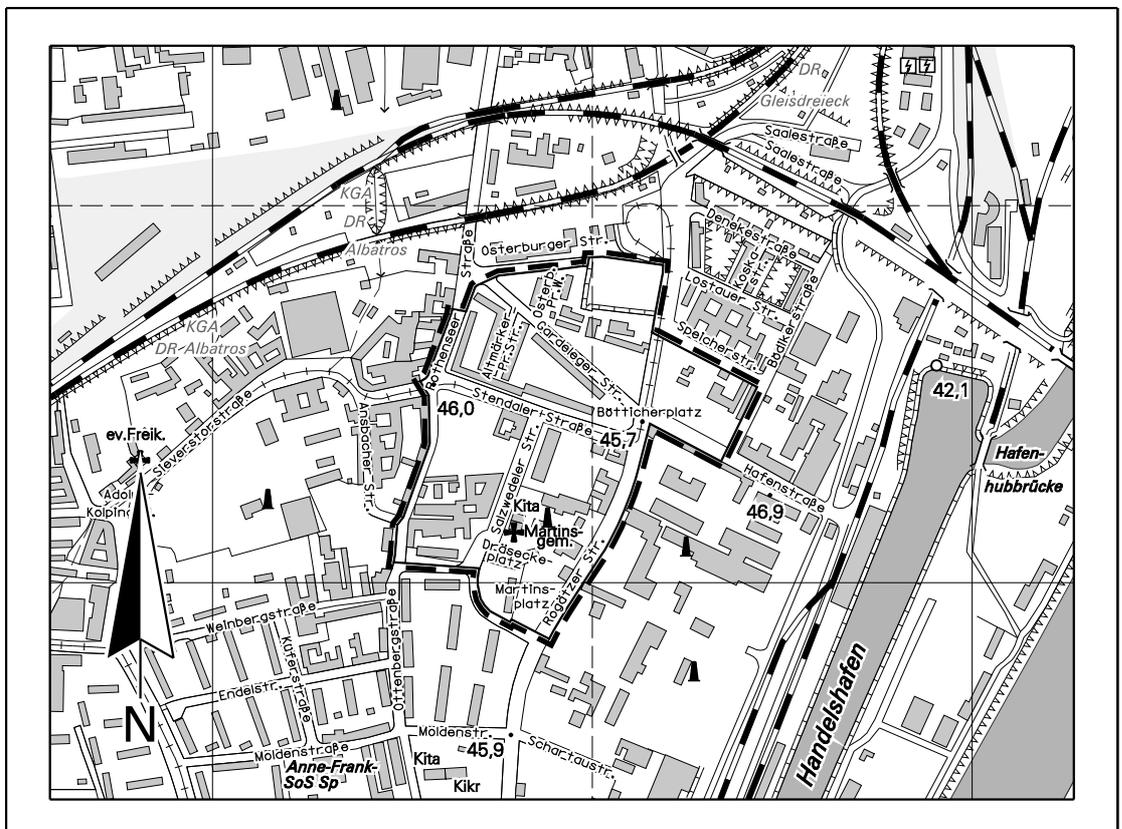


Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4

Teilbereich Nr. 178-4C

STENDALER STRASSE

Stand: Oktober 2008



Planverfasser:

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39 122 Magdeburg

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 C des Änderungsverfahrens keine Stellungnahmen ein.

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 Straßenverkehrsbehörde
4	04.08.08	Untere Immissionsschutzbehörde
5	04.08.08	Untere Wasserbehörde
6	11.08.08	Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V.
7	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für dem Schwerlastverkehr
8	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
9	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
10	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde

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 C „Stendaler Straße“, 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. 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 www.regionale-planung.de.</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.	Das schalltechnische Gutachten wurde erarbeitet, mit den Behörden abgestimmt. Für den Teilbereich Stendaler Straße gibt es jedoch keine Auswirkungen.	Kein Beschluss erforderlich.

3	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Immissions-schutzbehörde	<p>Die Neuplanung von Mischgebieten sollte vermieden werden, da sich diese Gebiete häufig einseitig entwickeln. Das Gleichgewicht von Wohnen und Gewerbe ist durch die Baugenehmigungen nur schwer zu steuern, es wird vorgeschlagen, diese Gebiete je nach Entwicklungsziel als eingeschränktes Gewerbegebiet oder als Wohngebiet zu planen.</p>	<p>Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4, eine Änderung erfolgt im Ergebnis der Stellungnahmen nur noch für das MI4. Auf die Festsetzung des Mischgebietes MI 4 wird im geänderten Bebauungsplanentwurf verzichtet zugunsten der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes. Dies erscheint dem Standort und dem Entwicklungsziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angemessen. Die Mischgebiete MI 1, 2 und 3 bleiben hingegen erhalten. Aufgrund der Lage und Größe dieser Flächen und der bereits vorhandenen Autowerkstatt im MI 1 bieten diese Festsetzungen die besten Möglichkeiten für eine zukünftige bauliche Entwicklung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
3	12.08.08	Landesverwaltungsamt, obere Abfallbehörde	<p>Auf die Belastung des Geländes infolge der Vornutzung (SKET-Hartverchromerei) wird im Kap. 1.4.1 der Vorprüfung des Einzelfalls (S. 10) hingewiesen. Diese Fläche ist im Teil-Bebauungsplan als „für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet. Die bei eventuellen (Tief-)Baumaßnahmen anfallenden Abfälle (Bodenaushub etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

4	29.07.08	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt (noch Landesamt für Denkmalpflege)	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. Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt, allerdings kann deren Auftreten im Randbereich der mittelalterlichen Vorstadt „Alte Neustadt“ (Bereich Dräseckeplatz) nicht ausgeschlossen werden. Wenn in diesem Bereich Bodeneingriffe stattfinden, sollte eine vorherige Abstimmung von Bauherr, UDSchB & LDA (Gespräch, Überlagerung mit Stadtplänen der Vorkriegszeit bzw. aus der vor-napoleonischen Zeit) stattfinden.	Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise wurden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
5	28.07.08	E.ON Avacon AG	Es befinden sich Fernmeldekabel im Planungsbereich.	Das Kabel liegt in der Verkehrsfläche der Rogätzer Straße. Es wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
6	07.08.08	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<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. <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 Versorgungsleitun-	Der vorhandenen Leitungsbestands befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und ist damit gesichert. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum B-Plan aktualisiert.	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)</p>	<p>gen 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><u>Elektroenergieversorgung:</u> In der Begründung Punkt 4.3 sowie 6.6 ist die Formulierung zur Umverlegung von durch Baugebieten verlaufenden Leitungen zu ändern. Dabei ist klar zu stellen, dass die Kostentragungspflicht beim Verursacher liegt und sich gemäß den bestehenden Rechtsverhältnissen regelt. Der letzte Satz im Punkt 6.6 ist um die vorhandene Trafostation in der Rothenseer/ Stendaler Straße zu ergänzen. Die Flächenbeschreibungen im Punkt 5.5 und 6.1.1 weist Differenzen zu den Festsetzungen des B-Planes auf.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Es besteht kein investiver Handlungsbedarf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend der Hinweise geändert und ergänzt. Die Trafostation an der Rothenseer Straße wurde in der Planzeichnung als Versorgungsfläche festgesetzt.</p>	
--	--	---	---	---	--

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p><u>Abwasserentsorgung:</u> (im Namen und im Auftrag der AGM) Auf den neu zu bebauenden Flächen (insbesondere WA 7 und MI 1) sollte grundsätzlich die Entwässerung im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser der unbelasteter Flächen ist bei hydrologischer Eignung zu versickern. Bei der Nutzung der Mischwasserkanäle für die Regenwasserableitung bleibt die Festlegung 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.</p>	Die Hinweise werden zu Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	
7	04.08.08	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt, auf die Ausweisung der Baugebiete MI 2 und MI 3 zu verzichten und statt dessen Grünflächen darzustellen. Das in der Begründung zum B-Plan angegebene städtebauliche Ziel „raumbildender Bebauung“ würde durch die geänderte städtebauliche Situation (Bau des Schul-sportplatzes) keine positive Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Es würde vielmehr an dem auch in Zukunft eher durch Freiräume und Bepflanzung geprägten Bötticherplatz Fremdkörper schaffen, die zusammen mit dem Eckhaus Hafestraße 15 den Platz optisch „in die Zange nehmen“ und seinen bisher offenen und freien Charakter erheblich beeinträchtigen. Die räumliche Korrespondenz zwischen dem Schulgelände und dem dazu gehörenden Sportplatz, die durch die Pflanzgebote an beiden Standorten noch betont wird, wäre durch die geplante Bebauung der anderen Platzseite erheblich gestört. Insofern wird der Grundsatz aus § 1 (5) Satz 2 BauGB, dass die Bauleitplanung die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukultu-</p>	<p>Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 178-4, eine Änderung erfolgt im Ergebnis der Stellungnahmen nur noch für das MI4. Zur Abwägung der Stellungnahme muss auf die Verknüpfung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee eingegangen werden. Aus diesem Sachverhalt begründen sich wesentliche Ziele des Bebauungsplanes. So soll der Stadtteil Alte Neustadt revitalisiert und insbesondere die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen (bei Entflechtung das gesunde Wohnen störender Gemengelagen) gestärkt und der städtebauliche Charakter der Alten Neustadt erhalten werden. Die Alte Neustadt ist ein Stadtteil, welcher ursprünglich eine hohe bauliche Verdichtung, eine überwiegend mehrgeschossige, straßenbegleitende Quartiersbebauung und einen hohen Anteil von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben aufwies. Dieser Charakter ist massiv gestört durch aufgelassenes Gewerbe, unsa-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			<p>rell erhalten und entwickeln soll, verletzt. Übernahmeansprüche oder Entschädigungen wegen der Ausweisung als Grünfläche sind nicht zu erwarten, da sich die fraglichen Grundstücke bereits im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.</p>	<p>nierte Wohnhäuser bis zum Abbruch sowie entsprechender Baulücken und Brachen. Aufbauend auf dieser vorgefundenen Situation ist es Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und damit im Zusammenhang stehend des Bebauungsplanes, solche Festsetzungen zu treffen, die einerseits eine den heutigen Wohn- und Lebensbedingungen angemessene bauliche Entwicklung sichern, aber auch Voraussetzungen schaffen für die entsprechenden Investitionen im gewerblichen Sektor. Dies begründet sich auch aus dem im Baugesetzbuch dargelegten Grundsatz gem. § 1 Abs. 4, wonach bei der Planaufstellung „...die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“ zu beachten sind. Ebenso sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB „...die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ Dabei müssen auch die privaten Belange der Stadt im Sinne eines Grundstückseigentümers beachtet werden. Auch im Eigentum der Stadt befindliches Grundvermögen kann und soll einer baulichen Nutzung bei entsprechender Eignung zugeführt werden. Die Eignung ist für die seitens der Naturschutzbehörde genannten Baugebiete MI 2 und MI 3 gegeben. Insbesondere die Festsetzungen für das ehemalige MI 3 dienen der Schließung dieses Quartiers gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen. Nur bei Bebauung des Eckgrundstückes im geplanten MI 3 kann ein ruhiger Wohninnenhof entstehen und so zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB beitragen. Auch die Bebauung des geplanten MI 2 ist dem Standort angemessen. Eine drei- bis viergeschossige</p>	
--	--	--	---	---	--

				<p>Bebauung mit den festgesetzten Abständen zur Rogätzer Straße dient der Raumbildung ohne nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild.</p> <p>Nicht zuletzt sollen unter Beachtung der aktuellen Haushaltslage der Landeshauptstadt Magdeburg ohne entsprechendes Erfordernis keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet entstehen, aufgrund der damit verbundenen Folgekosten für die Stadt. Die Festsetzung privater Grünflächen ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die Flächen der Stadt gehören und kein privater Investor diese Flächen erwerben würde.</p>	
8	04.08.08	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Im Vorentwurf fehlen im Textteil der Punkt „Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie „Altlasten“ vollständig. Hier wird um Einfügung der Ausführungen der Vorprüfung des Einzelfalls zur Fläche DBA-Nr. 800203 „SKET-Hartverchromerei“.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt und aktualisiert.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
9	11.08.08	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Da bei Erdarbeiten archäologische und bauarchäologische Bodenfunde gemacht werden können, ist auf die gesetzliche Meldepflicht und Erhaltungspflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA hinzuweisen.</p>	<p>Es wurde ein Hinweis im Planteil B und in der Begründung aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
10	06.08.08	NABU Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen-Anhalt e.V.	<p>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.</p> <p>Vorbeugend Nistplätze zu schaffen ist am preiswertesten, solange die Gerüste stehen. Viele Nisthilfen lassen sich dann auch praktisch und unauffällig dauerhaft einbauen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

11	21.08.08	Untere Immissionsschutzbehörde	<p>Die textlichen Festsetzungen des Gutachtens in den B-Plan aufzunehmen. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilflächen der Tabelle 6 bzw. der Seite 28 des Gutachtens sind unbedingt in den B-Plan zu übernehmen.</p> <p>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.</p> <p>Das Landesverwaltungsamt schließt sich dieser Stellungnahme an.</p>	<p>Der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden aus dem Gutachten als Festsetzung zur Einschränkung des Gewerbegebietes übernommen. Es wurden auch die Lärmpegelbereiche und zugehörigen textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Empfehlung des Gutachtens übernommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der anliegenden Verkehrsimmissionen zu sichern.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Feuerwehr ist für das Plangebiet „Stendaler Straße“ nicht relevant.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
----	----------	--------------------------------	--	--	------------------------------