Landeshauptstadt Magdeburg

DS0236/13 Anlage 1

Stadtplanungsamt Magdeburg

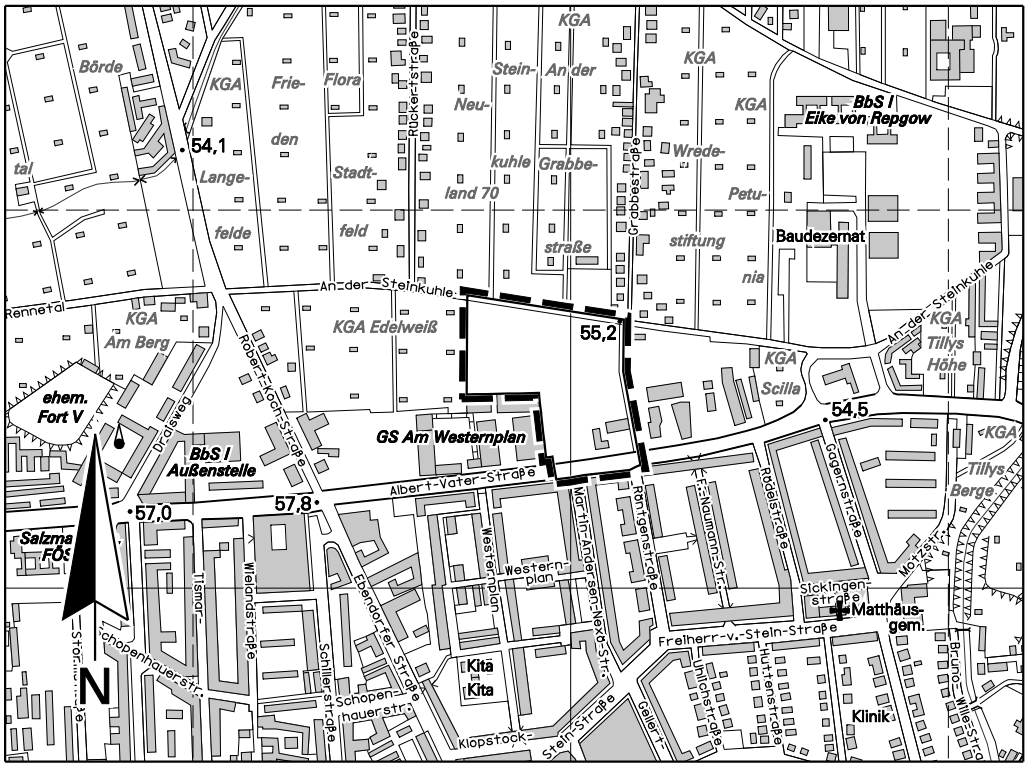
Behandlung der Stellungnahmen

- Zwischenabwägung -

zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2

STEINKUHLE SÜD im Teilbereich

Stand: Juni 2013



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstraße 8

39108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 08/2012

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde beteiligt durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 04.01. bis 04.02.13. Es gingen keine Stellungnahmen ein im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Beauftragten wurden beteiligt zum Entwurf der 2. Änderung mit Schreiben vom 20.12.12 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.02.13.

2.1. Beteiligte Behörden, Beauftragte und Träger ohne Stellungnahmen

Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Bischöfliches Amt

2.2. Beteiligte Behörden, Beauftragte und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	31.01.13	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung
2	31.01.13	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
3	31.01.13	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
4	31.01.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
5	31.01.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	31.01.13	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	14.01.13	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation
8	02.01.13	Deutsche Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Mitte-Ost
9	04.02.13	Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
10	24.01.13	Untere Straßenverkehrsbehörde
11	05.02.13	Untere Bodenschutzbehörde
12	05.02.13	Untere Wasserbehörde
13	31.01.13	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH

2.3. Behörden, Beauftragte und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-vorschlag
1	30.01.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH	<u>Gasversorgung:</u> Es bestehen keine Einwände. Im Zuge des Ausbaus der Straße An der Steinkuhle werden die vorhandenen Anlagen teilweise erneuert. Für die geplante Neubebauung auf der WA-Fläche sind Netzerweiterungen mit Einbindungen in den jeweiligen vorhandenen Leitungsbestand erforderlich. Hierzu laufen Abstimmungen mit dem beauftragten Planungsbüro.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
			<u>Wärmeversorgung:</u> Es befinden sich keine Anlagen im Geltungsbereich, investive Maßnahmen sind nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	
			<u>Elektroenergieversorgung:</u> Es bestehen keine Einwände. Für die geplante Neubebauung ist eine 1-kV-Netzerweiterung aus der vorhandenen Ortnetzstation Höhe Rückertstraße 17 sowie in der Straße An der Steinkuhle notwendig. Hierzu laufen Abstimmungen mit dem beauftragten Planungsbüro.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	
			<u>Info-Anlagen:</u> Es bestehen keine Einwände. Der im Geltungsbereich befindliche Leitungsbestand von SWM-Infoanlagen ist zu beachten und zu schützen. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	
			<u>Abwasserentsorgung:</u> Die im Entwurf getroffenen Festlegungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser werden bestätigt. Da die jetzige nördliche Grenze des B-Plan-Geltungsbereichs die geplanten Mulden zur Straßenentwässerung nicht beinhaltet, muss die Plangrenze in nördliche Richtung verschoben werden. Diese Mulden sind für eine geordnete Funktionsweise der öffentlichen Straße An der Steinkuhle von wesentlicher Bedeutung.	Die Mulde ist durch die Lage im gewidmeten öffentlichen Straßenraum auch ohne Erweiterung des Geltungsbereichs hinsichtlich der Planrealisierung gesichert.	

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg GmbH)	<u>Allgemeine Hinweise:</u> Die Grundstückseigentümer sollten prinzipiell darauf hingewiesen werden, dass sie bei der Errichtung ihres Gebäudes den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	
2	29.01.13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	In der Plangrundlage ist für den verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte der vollständige Quellenvermerk aufzunehmen.	Der Quellenvermerk wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
3	31.01.13	Industrie- und Handelskammer	Aus der Sicht der IHK Magdeburg dürfen die Festsetzungen und die heranrückende Wohnbebauung nicht dazu führen, dass perspektivisch das auf den Flurstücken 232/3 und 2861/231 ansässige Unternehmen an seinem Standort eingeschränkt wird. Eine Standortsicherung und –entwicklung muss gewährleistet sein, Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind zu vermeiden. Die IHK geht davon aus, dass die Lärmschutzwand finanziell nicht zu Lasten der ansässigen Unternehmen errichtet wird.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Wohnbebauung weiter vom betreffenden Unternehmen abgerückt. Die aktualisierte schalltechnische Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Schallschutzwand mehr erforderlich ist. Das ansässige Unternehmen wurde einbezogen. Mit der B-Plan-Änderung sind keine Einschränkungen für den Betrieb des Unternehmens verbunden.	Kein Beschluss erforderlich.
4	31.01.13	Handwerkskammer	Es bestehen keine Bedenken zur Planung, sofern der Bestand der ansässigen Handwerksbetriebe geschützt ist. Die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand dürfen nicht auf die bestehenden Handwerksbetriebe umgelegt werden.	Mit der B-Plan-Änderung sind keine Einschränkungen für ansässige Handwerksbetriebe verbunden. Die Erstellung einer Lärmschutzwand ist im Ergebnis der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung nicht mehr erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
5	01.02.13	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auftreten von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Die Fläche muss vor Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden.	Im Planteil B ist bereits der Hinweis auf das Erfordernis der entsprechenden Untersuchungen enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.

6	05.02.13	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, die Entwässerungsmulden nicht als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Es handelt sich um abwassertechnische Anlagen als Bestandteil öffentlicher Straßen, die auch als solche im B-Plan festgesetzt werden sollen.	Der Anregung wurde gefolgt, es ist der gesamte zukünftige Verkehrsraum als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.	Der Stellungnahmen wird gefolgt.
7	05.02.13	Untere Naturschutzbehörde	Die Abgrenzung zwischen Wohngebiet, Gewerbegebiet und die Lage der trennenden Grünflächen sollte in der Örtlichkeit überprüft werden. Im B-Plan-Entwurf befindet sich der westliche, dem Wohngebiet zugeordnete Teil der Pflanzgebotsfläche auf befestigten Flächen der angrenzenden Gewerbenutzung. Grundsätzlich wird der Rückbau von versiegelten Flächen begrüßt. es ist jedoch fraglich, ob diese Festsetzung auch umgesetzt wird bzw. gegen den Eigentümer oder Nutzer der Fläche durchgesetzt werden kann.	Die Grundstücksgrenze und die nördliche Nutzungsgrenze des Gewerbegrundstückes Albert-Vater-Straße 70 sind nicht identisch. Der Zaun verläuft ca. 3,80 m nördlich der Grundstücksgrenze. Ob es sich hierbei um eine Differenz der Überlagerung von Liegenschaftskarte und topographischer Karte handelt, kann nur im Rahmen einer Grenzfeststellung geklärt werden. Die Festsetzung der Pflanzgebotsfläche erfolgt unstrittig auf dem zukünftigen Wohngebietsgrundstück, auch der Investor garantiert die Herstellung in der festgesetzten Breite auf den zukünftigen Baugrundstücken. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag zur Planrealisierung geregelt.	Kein Beschluss erforderlich.
8	05.02.13	Untere Immissionsschutz-behörde	Das Allgemeine Wohngebiet rückt an den bestehenden Jugendclub heran. Durch dessen Nutzung kann es zu Lärmbelästigungen im Wohngebiet kommen. Da der Jugendklub außerhalb des B-Planes liegt, sollte im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auf dem Gelände des Jugendklubs durch den Investor der Wohnbebauung ein Schall- und Sichtschutz errichtet werden.	Die Nachbarschaft von Wohnen und Jugendfreizeiteinrichtung „Hallenhausen“ war bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Gegenstand der Planung, auch in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des B-Planes. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 205-2 „Steinkuhle Süd“ gilt außerhalb des hier in Bearbeitung befindlichen Änderungsverfahrens weiterhin. Die Jugendfreizeiteinrichtung ist als „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt. Grundlage für das Nebeneinander von Jugendfreizeiteinrichtung und zukünftiger Wohnbebauung ist die Baugenehmigung von 1997 mit den	Der Stellungnahme wird gefolgt.

				entsprechenden Auflagen und der Nutzungsbeschreibung gemäß Überlassungsvertrag. Der Standort muss erhalten bleiben und ist Bestandteil der Jugendhilfeplanung 2014 -2016. Auch langfristig besteht keine Standortalternative für den Stadtteil Stadtfeld. Rechtlich ist die Nachbarschaft von Wohnen und Jugendfreizeiteinrichtung zulässig. Empfehlenswert zur Konfliktvermeidung ist die Errichtung einer Mauer entlang der Westseite des Grundstückes. Der Investor des Wohngebietes hat sich zur Errichtung einer 2 m hohen Mauer im Bereich westlich der Freifläche der Jugendfreizeiteinrichtung bereit erklärt. Die Herstellung ist im städtebaulichen Vertrag zur Erschließung geregelt.	
9	08.01.13	Untere Denkmalschutzbehörde	Die nordöstliche Grenze des B-Plan-Gebietes grenzt an ein archäologisches Kulturdenkmal. Insofern ist im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes mit dem Auftreten von archäologischen Funden/Befunden zu rechnen. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.	In der Begründung auf Seite 6 ist bereits der Hinweis auf die Nachbarschaft des archäologischen Kulturdenkmals und zum Umgang bei Funden enthalten. Auch im Bebauungsplan ist im Planteil B der Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden bereits enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.
10	24.01.13	Untere Bauaufsichtsbeh	Die Baufelder sind unvollständig bemaßt, die fehlende Bemaßung ist zu ergänzen.	Die Bemaßung wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich

		örde	Für den ausgewiesenen Schutzstreifen der Gashochdruckleitung existieren keine expliziten Festsetzungen zum Ausschluss von Überbauung, z.B. durch Stellplätze, Carports, Einfriedungen und Garagen. Der Inhalt der Festsetzung Nr. 1.2 zur Ausnahme eines dritten Vollgeschosses sollte überprüft werden, da er unter Beachtung der Landesbauordnung widersprüchlich ist.	Die Gashochdruckleitung wird im Zuge des Ausbaus der Straße An der Steinkuhle so verlegt, dass der Schutzstreifen zukünftig vollständig im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen wird. Die Planzeichnung wurde angepasste, es ist kein Schutzstreifen mehr dargestellt. Die Formulierung wurde geändert. Das 3. Geschoss, welches nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig sein soll, wurde nicht mehr als Ausnahme definiert.	