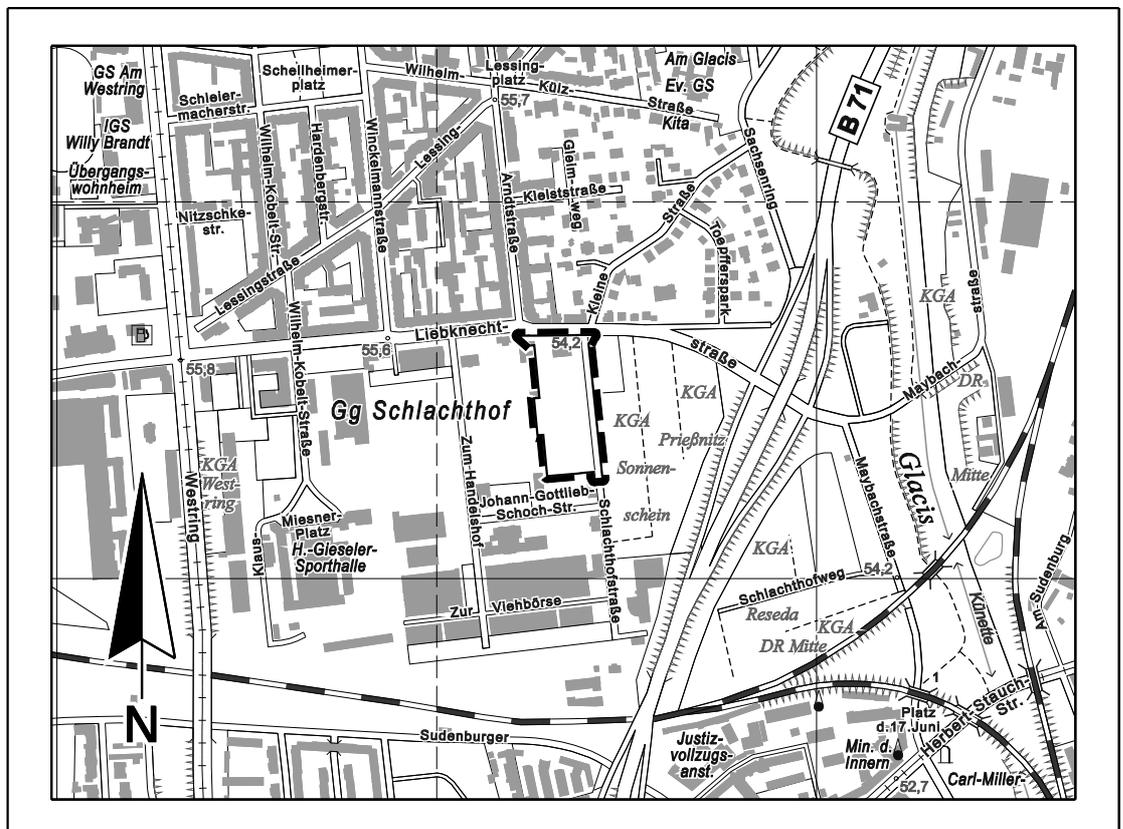




## Behandlung der Stellungnahmen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223-1.1

### LIEBKNECHTSTRASSE 27

Stand: April 2014



Planverfasser:

META architektur 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: 08/2008

# 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“

## Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

### Abwägungskatalog Teil I – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### I.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	03.03.2014	<p><u>Gas- und Wärmeversorgung</u> Es bestehen keine Einwände. Es wird auf die Stellungnahme vom 11.05.2010 verwiesen, die weiterhin gültig ist.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Das Plangebiet ist wasserseitig nicht erschlossen. Im Schlachthofweg befindet sich eine Versorgungsleitung Wasser (VW) OD 110 PE. Das Grundstück Liebknechtstraße 27 (Baudenkmal an der Nordgrenze des Plangebietes) wird über eine Anschlussleitung von der Liebknechtstraße aus versorgt. Der Anschluss der geplanten Gebäude über eine Anschlussleitung zur VW OD 110 PE ist technisch möglich. Der Feuerlöschbedarf wird durch Amt 37 vorgegeben. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die im Versorgungsnetz vorhandenen Unterflurhydranten. Es werden der Systembetriebsdruck und die Versorgungsdruckhöhe benannt. Ggf. müssen</p>	<p><u>Gas- und Wärmeversorgung</u> Inhalt der Stellungnahme vom 11.05.2010: Eine Netzerweiterung (Gas) 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> Die Erschließung mit Trinkwasser ist technisch möglich. Die Hinweise beziehen sich auf die Baudurchführung.</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>wegen der Gebäudehöhe in den Häusern Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der angeführten Kontaminationen im Grundwasser ggf. für die Erschließung SLA-Rohre aus PE 100 oder andere geeignete Rohrmaterialien einzusetzen sind</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Es bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Es bestehen keine Einwände.</p> <p><i>Hinweise:</i> Der Erschließungsvertrag ist rechtzeitig abzuschließen. Grundlage des Vertrags ist ein mit SWM Netze abgestimmter koordinierter Leitungsplan.</p> <p>Im Zufahrtsbereich südlich des Solitärs 5 befinden sich im Gehwegbereich des Schlachthofweges ein 1-kV und ein 10-kV-Kabel. Die Kabel sind zu Lasten des Verursachers im Zuge des Straßenbaus tiefer zu legen.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> <i>Regenwasserentsorgung</i> Es wird auf die Umplanung des Regenwasserkanals (KR) DN 500 verwiesen. Dieser öffentliche Kanal ist unverzichtbar. Für die weitere Planung des Kanals oder ggf. auch weiterer öffentlicher Kanäle ist folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Schutzstreifen 6 m (8 m für größer DN 400), darin keine Überbauungen und Bepflanzungen (Bäume, Hecken)</li> <li>-ständige Zugänglichkeit öffentlicher Entwässerungsanlagen mit Betriebsfahrzeugen von 11 t Achslast</li> <li>-Mindestbreite 5,50; Bauklasse 3</li> </ul> <p>Im WA 1 ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Die Regenwasser-</p>	<p><u>Stromversorgung:</u></p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Durchführung des Vorhabens und sind nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> <i>Regenwasserentsorgung</i> Der Regenwasserkanal (KR) DN 500 B (2003) ist vorhanden und wurde bereits mit einer Privatstraße überbaut. Der Schutzstreifen (8 m) wurde übernommen und als Leitungsrecht festgesetzt. Die Privatstraße weist eine ausreichende Breite auf (7,50 m).</p> <p>Das WA 1 wurde bereits realisiert.</p>	
--	--	---	---	--

			<p>versickerung kann auch gestalterisch genutzt und in die Freiraumgestaltung integriert werden. Für die gedrosselte Einleitung steht der KR DN 500 zur Verfügung (<math>Q_{max}=20l/sec</math>, keine rechnerische Anpassung mit <math>r_{15(1)}</math>).</p> <p><i>Schmutzwasserentsorgung</i> Die Einleitung erfolgt über den Mischwasserkanal (KS) DN 400 in der Schlachthofstraße. Im Planteil A ist die Bezeichnung „Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger“ zu verwenden.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i> Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist unter dem Vorbehalt einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung möglich. Die SWM sind immer rechtzeitig einzubinden. Es wird auf die Beachtung der relevanten Normen hingewiesen.</p>	<p>Die technischen Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p><i>Schmutzwasserentsorgung</i></p> <p>Die Bezeichnung wurde geändert.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise</i> Die Hinweise betreffen die Baudurchführung.</p>	
2	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. SWM		
3	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg	02.04.2014			kein Beschluss erforderlich
	-untere Naturschutzbehörde	11.03.2014	Es gibt keine Hinweise oder Anregungen zum Änderungsentwurf.		
	-untere Immissionsschutzbehörde	04.03.2014	Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen.		
	-untere Bodenschutzbehörde	12.03.2014	Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung. Hinweis: Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (ökocontrol GmbH, 2010) wurden in der Auffüllung bodenschutzrechtlich relevante Schadstoffbe-	Die Begründung wurde hierzu ergänzt und ein Hinweis eingefügt.	

	-untere Wasserbehörde	31.03.2014	<p>lastungen ermittelt. Dieser Sachverhalt wurde und wird im Rahmen von Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Änderung wird zugestimmt. Die Vorgaben der vorangegangenen Stellungnahme gelten weiter.</p>	Die inhaltlichen Aussagen der Stellungnahme vom 13.07.2010 wurden in die Begründung übernommen.	
4	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	04.03.2014	<p>1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag lagen nicht zur Beurteilung vor.</p> <p>2. Es sollen hochwertige, große Eigentumswohnungen geschaffen werden. Gem. § 2 Punkt 1.3 der GaSt sind deshalb pro Wohnung 1,5 Stellplätze auszuweisen. In der Planzeichnung sind 47 Stellplätze und eine Erweiterungsfläche festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Bedarf von 35 WE (IV Vollgeschosse). Der Stellplatzbedarf bei einer höheren Ausnutzung (bis VII Geschosse), bei einer Vergrößerung der Anzahl der Wohnungen bzw. bei der Unterbringung anderer zulässiger Nutzungen wird nicht berücksichtigt. Die für die möglichen Nutzungen notwendigen Stellplätze sind im B-Plan nachzuweisen bzw. die Art / Anzahl der Nutzungen sind entsprechend zu qualifizieren.</p> <p>3. Die Zuwegung soll über eine neue private Anliegerstraße erfolgen. Dies widerspricht der Verfügung des BG VI vom 02.05.2013 und bedarf der Klärung.</p> <p>4. Im Planteil A wurden „geplante Gebäude“ als Solitär 1-5 festgesetzt, die nicht bemaßt wurden</p>	<p>1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erstellt. Es wird eine Nebenvereinbarung zum bestehenden Durchführungsvertrag behandelt. Zu diesen Verträgen erfolgt grundsätzlich eine eigenständige Beteiligung der Ämter / Fachbereiche durch FB 62.</p> <p>Die Änderung wird vorgenommen weil der Vorhabenträger derzeit keine Möglichkeit sieht Gebäude mit (zwingend) 7 Geschossen umzusetzen. Es sind viergeschossige Gebäude geplant. Dafür sind die dargestellten Stellplätze ausreichend. Sollte sich darüber hinaus ein Bedarf ergeben, stehen (ebenfalls im Planteil A festgesetzt) weitere Flächen zur Verfügung. Auch ein vorhabenbezogener B-Plan muss eine gewisse Flexibilität besitzen und kann nicht das konkrete Bauantragsverfahren ersetzen.</p> <p>3. Die Zustimmung des Beigeordneten zur Festsetzung einer privaten inneren Verkehrserschließung liegt vor.</p> <p>4. Festgesetzt werden Baufelder die im Wesentlichen die Grundflächen der</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>und kleiner als die Baufelder sind. Wozu dient diese Festsetzung? Wenn Gebäude festgesetzt werden, sind Baugrenzen überflüssig? Der Sachverhalt bedarf der Klärung.</p> <p>5. Die Stellplätze sind vollständig zu bemaßen.</p> <p>6. Kinderspiel- und Freizeitflächen (gem. § 8 BauO LSA) wurden nicht ausgewiesen. Diese sind im erforderlichen Umfang in die Planung einzubeziehen.</p> <p>7. Das auf dem Flurstück 10149 steht leer und besitzt keinen Bestandsschutz bezüglich der Nutzung. Es sollte eine Festsetzung zur Grenzbebauung in den B-Plan aufgenommen werden.</p>	<p>geplanten Gebäude aufnehmen, aber dem Vorhabenträger ermöglichen im Rahmen der Objektplanung noch Anpassungen vorzunehmen. In der Planzeichenerklärung ist der informelle Charakter der Darstellung vermerkt.</p> <p>5. Die Bemaßung wurde in ausreichendem Maß ergänzt.</p> <p>6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt keine Baugenehmigung. Der Nachweis über die erforderliche Größe dieser Flächen ist erst in der Phase der Projektbearbeitung möglich.</p> <p>7. Die Forderung ist nicht nachvollziehbar. Das Gebäude befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und nicht im Besitz des Vorhabenträgers. Auch wenn die Nutzung keinen Bestandsschutz besitzt, das Gebäude als solches wurde genehmigt errichtet und ist immer noch vorhanden.</p>	
5	<p>untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg</p>	03.03.2014	<p>Der Anschluss der Privatstraße an die Schlachthofstraße ist nicht dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Privatstraße als Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsanlage angebunden werden soll. Dafür sollte die B-Plangrenze in diesem Bereich erweitert werden.</p> <p>Begründung, Punkt 6.1.7.: Es ist die Aussage um „Eine <b>Teilfläche</b> des Flurstücks 2439/19...“ zu ergänzen. Ein Teil des Flurstücks gehört zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Flächenbilanz ändert sich dadurch und ist anzugleichen.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde erweitert.</p> <p>Die Begründung wurde ergänzt.</p>	kein Beschluss erforderlich