

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0358/18</b>	<b>Datum</b> 18.07.2018
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 61</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	28.08.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	11.09.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.09.2018	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	20.09.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 23, FB 62</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		

### **Kurztitel**

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 "Schlachthof"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“, 4. Änderung in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).

Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24 – 17.05.2018

#### a) Stellungnahme:

Die Raumbedeutsamkeit der vorgesehenen 4. Änderung des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg ergibt sich aus der mit der Planung verfolgten Zielstellung der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel. Im Rahmen von Bauleitplanungen zur Realisierung von großflächigem Einzelhandel sind die im Abschnitt 2.3 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

hierzu genannten Ziele der Raumordnung zu beachten. Da diese Ziele auch Forderungen auf Auswirkungen im Stadtgebiet formulieren, erlangen diese Planungen somit grundsätzlich Raumbedeutsamkeit. Die Raumbedeutsamkeit ist mithin nicht nur anzunehmen für den unbebauten Raum außerhalb des Stadtgebietes und für Planungen, deren Auswirkungen kommunal übergreifend sind. Vor diesem Hintergrund hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg in der vorgelegten Planbegründung zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof bisher nicht hinreichend mit den relevanten Zielen der Raumordnung aus dem LEP 2010 auseinandergesetzt.

Relevant sind hier insbesondere die Ziele Z 46, Z 47 und Z 48 Nr. 1 bis 5. Die Planunterlagen sind daher unter Berücksichtigung der vorgenannten landesplanerischen Hinweise zu überarbeiten und zu ergänzen und mir zur landesplanerischen Abstimmung erneut vorzulegen.

Soweit mir diese Planunterlagen vorliegen gehe ich davon aus, die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG zeitnah erstellen zu können.

b) Abwägung:

Das Ziel Z 46 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)* lautet:

*„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center-FOC), ist nur an integrierten Standorten in zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“*

und wird durch die städtebauliche Zielausrichtung der 4. Bebauungsplanänderung ausreichend beachtet. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist gemäß Z 36 als Oberzentrum ausgewiesen, also ein zentraler Ort der oberen Stufe.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center-FOC).

Die Aufstellung der 4. Bebauungsplanänderung verfolgt im südlichen Teil das Ziel, diese innerstädtisch gelegenen, wertvollen Bauflächen zu aktivieren und die darauf vorhandenen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und baulichen Anlagen des ehemaligen Schlachthofes einer zeitgemäßen sowie städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen.

Bei der 4. Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen integrierten Standort (Anschluss an den ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetz ist vorhanden). Die derzeitige Brachfläche mitten in der Stadt ist von Wohnbauten umgeben, zu denen durch die Planung in Größenordnung weitere hinzukommen werden.

Die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt wird nicht gefährdet, da sich das Planänderungsgebiet:

- zwar ca. 500 m (Luftlinie) westlich der Magdeburger Innenstadt befindet, letztendlich aber fußläufig eine Entfernung von ca. 1,1 bis 1,5 km zu überwinden ist,
- in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,1 bis 1,5 km zu den nächstgelegenen 2 Stadtteilzentren (Große Diesdorfer Straße und Halberstädter Straße) befindet und
- in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,8 bis 2,0 km zu den 3 nächstgelegenen Nahversorgungsbereichen befindet.

Das Ziel Z 47 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im *Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)* lautet:

*„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“*

und wird durch die städtebauliche Zielausrichtung der 4. Bebauungsplanänderung ausreichend beachtet, da Magdeburg gemäß Z 36 des Landesentwicklungsplanes als Oberzentrum ausgewiesen, also ein zentraler Ort der oberen Stufe ist.

Das Ziel Z 48 Nr. 1 bis 5 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) lautet:

*„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“*

Alle 5 Zielvorgaben des Landesentwicklungsplan 2010 werden durch die räumliche Lage, die Größe und den Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung erfüllt. Die Begründung zum B-Plan wurde ergänzt.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.2 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost – 27.04.2018

a) Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. g. Thema.

Von den uns zu o. g. Thema zugeleiteten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen.

Grundsätzliche Einwände gegen die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ bestehen unsererseits nicht.

Jedoch möchten wir vorsorglich auf die sich südlich befindlichen Bahnanlagen und die hiermit verbundenen Immissionen/Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase etc., ...) hinweisen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Ständige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten bahnabgewandt eingeplant werden.

b) Abwägung:

Die im Süden befindlichen Bahnanlagen wurden bei der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens (Bericht-Nr.: 02017-P-I vom 14.08.2017), der 1. Ergänzung (Bericht-Nr.: 02617-P-I vom 20.09.2017) sowie der 2. Ergänzung (Bericht-Nr.: 00218-P-I vom 16.01.2018);

Verfasser: Dipl.-Ing. Dipl. Mus. Hagen Rosenheinrich, Büro Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR; Weimar-Leipzig) beachtet.

Die sich daraus ergebenden wesentlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan

übernommen:

- auf der Planzeichnung (Lärmschutzwand und Lärmpegelbereiche im WA-Gebiet und
- in den Textlichen Festsetzungen (§ 6 (1) bis § 6 (8)).

Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung und bei der weiteren Umsetzung von Vorhaben zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis erfolgte darüber hinaus auch unter Pkt. 6 bei den „Vermerken und Hinweisen“ auf der Planzeichnung.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### 2.3 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG – Elektroversorgung – 24.05.2018

a) Stellungnahme:

Folgende Forderungen, Bedenken und Hinweise werden gegeben:

Planteil A: An der Nordostecke des Flurstückes 150938-144-10170/0000.00 liegen historisch gewachsen Kabel (10-kV und 1-kV) über eine Ecke des Grundstückes. Die Kabel liegen außerhalb des Baufeldes nach Planteil A. Auf Grund der im Allgemeinen offenen, nicht eingezäunten Gestaltung des Areals könnten die Kabel dort liegen bleiben. Zur Absicherung wird um ein GFL mit 3,0 Metern Breite gebeten.

b) Abwägung:

Die Lage der historischen Kabel wird auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Sicherung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (3m breit) wird nicht gefolgt.

Im Zuge der weiteren Umsetzung sind in diesem Bereich des o.a. Flurstücks u.U.

Pflanzmaßnahmen bzw. Stellplatzanlagen vorgesehen. Deshalb ist bei der späteren Erschließung über den Verbleib oder auch die Umverlegung der Leitungen zu entscheiden.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### 2.4 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG – Elektroversorgung – 24.05.2018

a) Stellungnahme:

Der Planteil B, Abschnitt 5. „Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen“ ist um eine Konfliktregel zur Klärung des unterirdischen Bauraumes in Bezug auf Leitungsanlagen zu ergänzen. Formulierungsvorschlag: „Die konkrete Ausgestaltung der Baumpflanzungen ist abhängig von vorhandenen und notwendigen Leitungsanlagen. Konflikte werden nach Richtlinie GW 125 geregelt.“

b) Abwägung:

Dem nebenstehenden Hinweis wird nicht gefolgt.

Bei der GW 125 handelt es sich um eine Richtlinie mit Empfehlungen des DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Eine Aufnahme als Festsetzung nach § 9 BauGB ist nicht gegeben. Sie kann jedoch bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes zur Konfliktentschärfung herangezogen werden.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### 2.5 Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG – Elektroversorgung – 24.05.2018

a) Stellungnahme:

Begründung, Abschnitt 8.4. „Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur“ sowie Abschnitt 9.6. „Ver- und Entsorgung“: Das Plangebiet ist entlang der Erschließungsstraße mit Niederspannung (1-kV) und Mittelspannung (10-kV) erschlossen. Es ist absehbar, dass für die geplante Bebauung eine oder zwei Transformatorstationen neu errichtet werden müssen. Diese können in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung Stationen der öffentlichen oder privaten Versorgung sein. Die hierfür erforderlichen Standorte

können noch nicht bestimmt werden und sind von den Grundstückseigentümern bereitzustellen. Da eine Festsetzung im Planteil A noch nicht möglich ist, ist eine entsprechende Festsetzung im Planteil B, Abschnitt 4. „Sonstige Nebenanlagen“, erforderlich.

Vorschlag:

„Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität ist auf Anforderung des Netzbetreibers ein Standort für eine Transformatorstation bereitzustellen, bevorzugt nahe der Straße „Zum Handelshof“ (Rechtsgrundlage ist der §10 der NAV).

Erläuterung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Stationsstandorte an den rückwärtigen Wegen gesichert, um die für den Verkauf relevanten Straßenfronten von Erschließungsanlagen frei zu halten. Da diese rückwärtigen Wege entfallen sind, müssen die Standorte zwangsläufig an die Front rücken, wo das einspeisende 10-kV-Kabel liegt.

b) Abwägung:

Der Pkt. 8.4 der Begründung wurde gemäß o.a. Hinweis ergänzt. Der Inhalt ist bei der weiteren Erschließung und Umsetzung zu beachten.

Die entsprechende Festsetzung erfolgte im Planteil B unter § 4 (4).

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.6 Industrie- und Handelskammer Magdeburg – 31.05.2018

a) Stellungnahme:

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zur 4. und 5. Änderung des o.g. Bebauungsplans vom 17. April 2018 erhalten. Mit den vorliegenden Entwürfen soll am Standort „Schlachthof“ Planungsrecht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Wohnbebauung geschaffen werden.

Im Magdeburger Märktekonzept ist der Standort bisher nicht für die Ansiedlung von Einzelhandel festgesetzt. Die bereits am Standort ansässigen Unternehmen konnten sich im Rahmen der Denkmalschutzklausel des Magdeburger Märktekonzeptes ansiedeln. Die Etablierung weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels an diesem Standort ist im Rahmen des Magdeburger Märktekonzeptes nicht vorgesehen.

Wir sind der Auffassung, dass nicht alle denkmalgeschützten potenziellen Branchen saniert und wiederhergerichtet dem Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden müssen.

Insofern kann die IHK Magdeburg dem Entwurf der 4. Änderung nicht zustimmen.

b) Abwägung:

Mit dem Beschluss-Nr. 1040-031(VI)16 beschließt der Stadtrat mehrheitlich gemäß interfraktionellem Antrag A0070/16, dass innenstadtrelevantes Gewerbe und Handel nicht gänzlich ausgeschlossen wird und die denkmalgeschützte Sanierung der Gebäude bei der Abwägung gegenüber der Zulassung von innenstadtrelevantem Handel Vorrang genießt (siehe Märktekonzept).

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.7 Umweltamt Magdeburg – Untere Bodenschutzbehörde) – 18.05.2018

a) Stellungnahme:

Der Planteil B ist wie folgt zu ergänzen:

Festsetzungen:

Die im 4. Änderungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 und die im 5. Änderungsbereich vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 (s. Lageplan) sind als Überwachungseinrichtung i. S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung für weitere Untersuchungen des Grundwassers funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten und im Rahmen von Bauarbeiten vor

Beschädigungen zu sichern. Werden die GWMS i. R. von Baumaßnahmen beschädigt oder äußerlich verändert, sind sie zu reparieren oder zu ersetzen, auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen und ggf. neu nach Lage und Höhe einzumessen. Eine notwendige Verlegung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Weiteres s. Begründung zur Satzung.

b) Abwägung:

Kann nicht als Festsetzung übernommen werden.

Wurde als Hinweis unter Pkt. 2 „Vermerke und Hinweise“ im B-Plan aufgenommen.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.8 Untere Landesentwicklungsbehörde – 27.04.2018

a) Stellungnahme:

Hinweise:

Bei der Prüfung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde aufgezeigt, dass die Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche der 4.

Bebauungsplanänderung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jedoch gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Parallel zur 4. Bebauungsplanänderung erfolgt das Verfahren der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof, welches eine Fläche von ca. 12.270 m<sup>2</sup> umfasst. Weiterhin geht aus der Begründung Kapitel 8.2 (S. 8) hervor, dass derzeit die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ erfolgt.

Zudem ist aus der Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung bekannt, dass in räumlichem Zusammenhang bereits weitere Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ erfolgten. Es sind sowohl sachliche, räumliche und z.T. zeitliche Zusammenhänge zwischen den Änderungsverfahren gegeben. Die Grundflächen der 5. und der 3.

Bebauungsplanänderung wurden bei der Berechnung (Begründung S. 6) jedoch nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan könnte dennoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Anforderungen gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt werden.

Weiterhin ist folgende Aussage in der Begründung m. E. aufgrund der Stückelung in verschiedene Änderungsverfahren unvollständig und widerspricht dem UVPG (Anstrich Begründung S. 6): Die in Rede stehende 4. Bebauungsplanänderung erfüllt die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da:

„- das Planvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG) weder vorprüfpflichtig noch UVP-pflichtig ist [...]“

Bei einer gemeinsamen Betrachtung der in Aufstellung befindlichen Änderungsverfahren (mindestens die parallel durchgeführte 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 „Schlachthof“ und ggf. weitere Änderungsverfahren) wird voraussichtlich die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für welche nach dem UVPG eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß Anlage 2 UVPG durchzuführen ist (Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG).

b) Abwägung:

Bei der Änderung oder Ergänzung eines vorhandenen Bebauungsplans beziehen sich die Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 nur auf die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen im jeweiligen Änderungs- oder Ergänzungs- Bebauungsplan, soweit der zu ändernde oder zu ergänzende Plan vor dem Verbindlichwerden der Plan-UP-RL aufgestellt worden ist. Die durch diese „Altpläne“ bewirkte Beeinträchtigung der Umwelt nimmt die Plan-UP-RL als Bestand hin.

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) ist am 21.07.2001 im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 197/30 DE veröffentlicht worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist im 22.08.2000 mit der

Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt Nr. 100 rechtswirksam geworden.

Insofern ist bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB nur die Fläche maßgeblich, die durch die Bebauungsplan-Änderung zusätzlich versiegelt wird. Die Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 zzgl. 0,2 für Nebenanlagen entspricht der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Sondergebiet Einzelhandel ist bisher als Gewerbegebiet mit einer maximalen Versiegelung von 0,7 zzgl. 0,1 für Nebenanlagen festgesetzt, durch die Bebauungsplanänderung wird diese Versiegelung auf eine GRZ von 0,95 erhöht, das entspricht einer zusätzlich versiegelten Fläche von 1.560 m<sup>2</sup>.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass es einen funktionell-räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan Nr. 223-1.3. „Klaus-Miesner-Platz“ gibt, kommt man zu keinem abweichenden Ergebnis, da auch hier das laufende Bebauungsplanverfahren die festgesetzte GRZ im Wesentlichen einhält. Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als Sondergebiet Einzelhandel (GRZ 0,8) führt zu einer Mehrversiegelung von 3.465 m<sup>2</sup>. Die Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8) war bislang hälftig als Wohngebiet (GRZ 0,6) und hälftig als Gewerbegebiet (GRZ 0,8) ausgewiesen. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,8 führt zu einer zusätzlich versiegelten Fläche von 1.451 m<sup>2</sup>.

Fazit: Auch bei gemeinsamer Betrachtung dieser drei Änderungsverfahren liegt die Summe der zusätzlich versiegelten Fläche mit rund 6500 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Beschluss 2.8: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## 2.9 Untere Bauaufsichtsbehörde – 16.05.2018

a) Stellungnahme:

1. Straßenbreiten, Baufelder, Stellplatzflächen sind nur unvollständig bemaßt. Die fehlenden Maße sind zu ergänzen.
2. Die südliche Baugrenze des SOgfe hält bei der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m die erforderliche Abstandsfläche gem. § 6 BauO LSA zur Grundstücksgrenze nicht ein. Der Sachverhalt ist zu klären, ggf. sollte hier eine Baulinie festgesetzt werden.
3. Es ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Eine Lagebemaßung ist nicht erkennbar. Die Lärmschutzwand ist so anzuordnen, dass die gem. § 6 BauO LSA erforderliche Abstandsfläche eingehalten wird.

b) Abwägung:

zu 1. Die fehlende Bemaßung wurde ergänzt.

zu 2. Der betroffene Nachbar wird im weiteren Planverfahren beteiligt. Die Bauausführung erfolgt gemäß bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Innerhalb der Baugrenzen ist die maximale Höhe festgesetzt, da es sich nicht um eine zwingende Festsetzung handelt, sind Abstandsflächen einzuhalten.

zu 3. Der Nachbar wird im weiteren Planverfahren beteiligt. Durch zwingende Festsetzung der Lärmschutzwand im Bebauungsplan werden die Abstandsregelungen überwunden (§ 6 BauOLSA).

Beschluss 2.9: Der Stellungnahme wird gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>Organisationseinheit</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	X	ja		nein
<b>Produkt Nr.</b>	<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
		ja, Nr.				nein
<b>Maßnahmebeginn/Jahr</b>	<b>Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt</b>					
	JA		NEIN			X

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt 61	Sachbearbeiterin Frau Deutsch; Te.: 5393	Unterschrift AL'in Frau Grosche
-----------------------------	--	---------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	19.10.2018
-----------------------------------	------------

**Begründung:**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 12.10.2015 (Beschluss-Nr. 585-019(VI)15) die Aufstellung der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ beschlossen. Die Planänderung dient der Anpassung der Festsetzungen an den Bedarf zeitgemäßer Wohnformen und der dazugehörigen Erschließung sowie Einzelhandel.

Die Planziele der 4. Änderung stimmen teilweise mit der Darstellung der Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg überein. Für den südlichen Abschnitt wird der F-Plan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (eingeschränktes Gewerbegebiet zu Sondergebiet Einzelhandel).

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die im Ergebnis der Auswertung in den Entwurf eingearbeitet wurden.

Mit dem Beschluss der Zwischenabwägung sowie zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung (DS0359/18) soll das Satzungsverfahren fortgeführt werden.

**Anlagen:**

DS0358/18 Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)