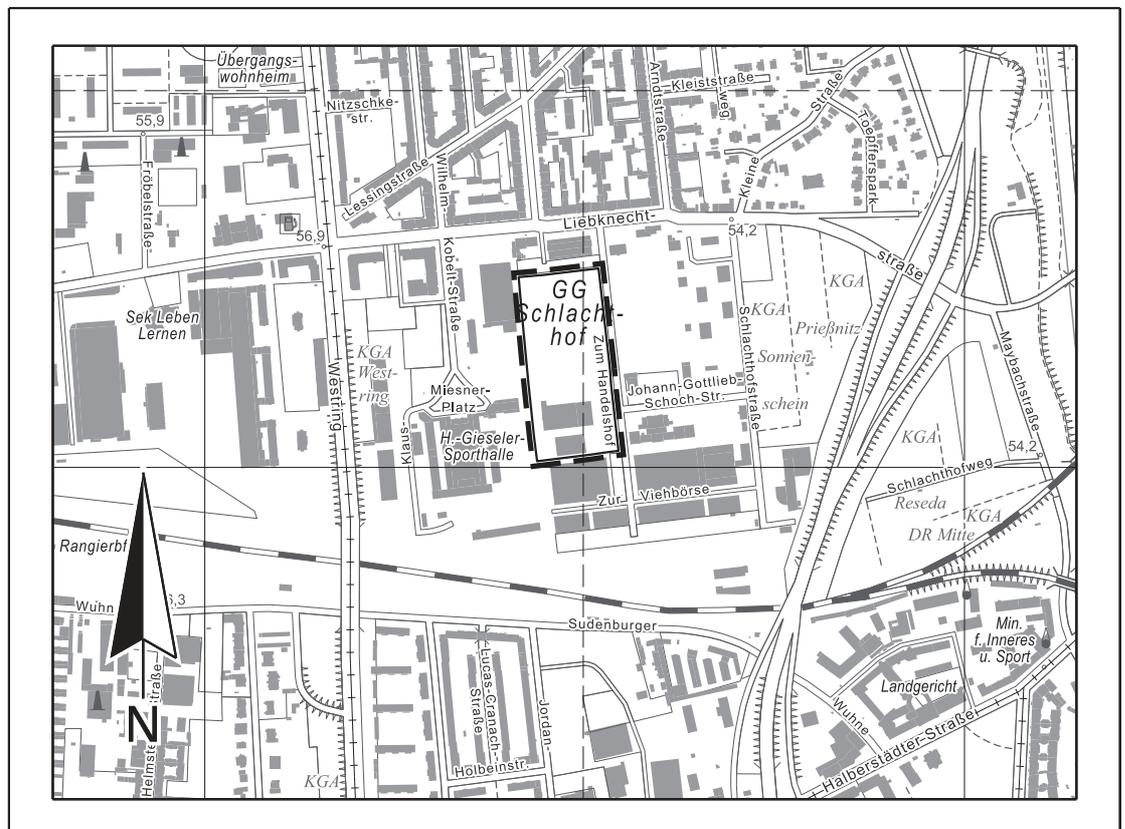


Behandlung der Stellungnahmen der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 223-1

SCHLACHTHOF im Teilbereich

Stand: Juli 2018



Planverfasser:

Stadtplanungsbüro

Meißner & Dumjahn GbR

Käthe-Kolwitz-Str. 9

99734 Nordhausen



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 07/2018

Im nachfolgenden Abwägungskatalog wurde das Beteiligungsverfahren seit Beschluss des Stadtrates vom 08.10.2015 erfasst. Mit diesem Beschluss (DS0158/15, Beschluss-Nr. 585-019(VI)15) war der Teilbereich der 4. Änderung aus dem vormals rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“ herausgelöst worden und als eigenständiger Bebauungsplan mit geänderten Planungszielen neu bearbeitet ab vorzeitiger Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.07.2018 durchgeführt. Aufgrund zeitlicher Überschneidungen werden die Anregungen aus der durchgeführten Bürgerversammlung in der Abwägung und Satzung behandelt.

1.2. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es erfolgte noch keine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es wurde keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

2.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 17.04.2018 bis zum 25.05.2018 vorzeitig beteiligt.

2.2.1. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

| Lfd. Nr. | Behörde, Träger |
|----------|--|
| 1 | 50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb, Heidestraße 2, 10557 Berlin |
| 2 | GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Maximilianallee 4, 4129 Leipzig |
| 3 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn |
| 4 | E.ON Avacon AG Transport- u. Spezialnetze z.Hd.: Frau Winselmann, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter |
| 5 | Abwassergesellschaft Magdeburg mbH -AGM-, Am Alten Theater 1, 39104 Magdeburg |
| 6 | Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde |
| 7 | BVVG Bodenverwertungs-u. Verwaltungs GmbH Magdeburg |
| 8 | Verband der Gartenfreunde e.V. Magdeburg |
| 9 | Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV, Stadtplanungsamt |
| 10 | Untere Denkmalschutzbehörde |

2.2.2. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

| Lfd. Nr. | Datum | Behörde, Träger |
|----------|------------|--|
| 1 | 25.04.2018 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| 2 | 08.05.2018 | Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt |
| 3 | 07.05.2018 | Landesamt für Vermessung u. Geoinformation, Otto-von Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg |
| 4 | 25.04.2018 | Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt |
| 5 | 15.05.2018 | Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG |
| 6 | 08.05.2018 | Untere Straßenverkehrsbehörde |

2.2.2 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

| Lfd. Nr. | Datum | Behörde, Träger | Stellungnahme | Abwägung | Beschlussvorschlag |
|----------|------------|--|--|--|-------------------------------------|
| 1 | 17.05.2018 | Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24 | <p>Nach Prüfung des mir vorgelegten Planentwurfes Stand März 2018 der vorgesehenen 4. Änderung des B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ der Landeshauptstadt Magdeburg handelt es sich hierbei um eine raumbedeutsame Planung, die der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf. Zuständig für die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p> <p>Gemäß § 3 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorgesehenen B-Plan-Änderung umfasst eine ca. 2,6 ha große Teilfläche des seit dem Jahr 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes im Stadtteil Stadtfeld-Ost, welcher in diesem Teilbereich bisher nicht umgesetzt werden konnte und nunmehr in seinen Festsetzungen nachfragebedingt angepasst werden soll. Die Planung verfolgt für den nördlichen Teil des Plangebietes die Zielstellung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung mit zwingend 5, 6 bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise auf 2 bis 3 Vollgeschosse in abweichender Bauweise (im WA 1) sowie 3 bis 5 Vollgeschosse in offener Bauweise (im WA 2) zu ändern.</p> | <p>In der nebenstehenden Stellungnahme werden nur Rechts- und Sachverhalte dargelegt; sie enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| | | | <p>Für den südlichen Teil des Plangebietes, in dem sich noch zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehende Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Schlachthofes befinden, soll die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte eingeschränkte gewerbliche Baugebietsentwicklung (GEE) in ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO GFE) geändert werden. Ausweislich der vorgelegten Planbegründung sollen hier Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz soll hierbei integriert werden. Nach den textlichen Festsetzungen der vorgesehenen B-Plan-Änderung sollen im SO GFE Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden (mit zentrenrelevanten Sortimenten bis max. 4.200 m² Verkaufsfläche) zulässig sein.</p> | | |
| | | | <p>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.</p> | <p>Das Ziel Z 46 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im <i>Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)</i> lautet:</p> <p><i>„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</i></p> | <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>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 überarbeiteten 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.</p> | <p><i>darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“</i></p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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 weitere hinzukommen werden.</p> | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | <p>Die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt wird nicht gefährdet, da sich das Planänderungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 500 m (Luftlinie) westlich der Magdeburger Innenstadt befindet, - in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,1 bis 1,5 km zu den nächstgelegenen 2 Stadtteilzentren (Große Diesdorfer Straße und Halberstädter Straße) liegt und sich - in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,8 bis 2,0 km zu den 3 nächstgelegenen Nahversorgungsbereichen befindet. <p>Das Ziel Z 47 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) lautet:</p> <p><i>„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“</i></p> <p>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.</p> | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|-------------------------------------|
| | | | | <p>Das Ziel Z 48 Nr. 1 bis 5 unter Pkt. 2.3. Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) lautet:</p> <p><i>„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 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.“ <p>Alle 5 Zielvorgaben des Landesentwicklungsplan 2010 werden durch die räumliche Lage, die Größe und den Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung erfüllt. Die Begründung wurde ergänzt.</p> | |
| | | | <p>Hinweis: Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung zu beteiligen.</p> | <p>Der Hinweis wurde beachtet; die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Planverfahren beteiligt (siehe lfd. Nr. 3 der Abwägungstabelle).</p> | <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> |
| | | | <p>Anlage</p> | <p>In der nebenstehenden Stellungnahme</p> | <p>Kein Beschluss</p> |

| | | | | | |
|---|------------|---|---|--|------------------------------------|
| | | | <p><i>Rechtsgrundlagen:</i> <i>Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)</i> <i>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)</i> <i>Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)</i> <i>Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSAS. 160)</i> <i>Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006</i></p> | <p>sind keine abwägungsrelevanten Inhalte bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung enthalten. Die dargelegten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> | <p>erforderlich.</p> |
| 2 | 31.05.2018 | <p>Landesverwaltung samt Sachsen-Anhalt, Referat 402</p> | <p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Verfahren beteiligt.</p> <p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Referat 401), • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und • obere Naturschutzbehörde (Referat 407) <p>lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:</p> <p>Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung der 4. und 5.</p> | <p>In der nebenstehenden Stellungnahme werden nur Sachverhalte dargelegt; sie enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte</p> | <p>kein Beschluss erforderlich</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | | | <p>Bebauungsplanänderung "Schlachthof" die bauliche Nutzung als allgemeine Wohngebiete WA beibehalten werden soll, jedoch mit einer Reduzierung der zulässigen Geschoszahl für den Geltungsbereich der 4. Änderung auf 2 bis 3 Vollgeschosse im WA1 sowie 3 bis 5 Vollgeschosse im WA2, für den Geltungsbereich der 5. Änderung 3 bis 5 Vollgeschosse, jeweils i.V.m. einer abweichenden Bauweise. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 4. Änderung sollen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften entstehen.</p> <p>Mit den Planunterlagen wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Akustik und Schallschutz Rosenheinrich -ASR, Stand 14.08.2017) mit Ergänzungen vom 20.09.2017 und 27.01.2018 eingereicht.</p> <p>Daraus geht hervor, dass im Bereich der 4. B-Planänderung aufgrund des umgebenden Verkehrslärms die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 11,5 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) tags überschritten werden. Im Bereich der 5. Änderung kommt es ebenfalls zu erheblichen Überschreitungen um bis zu 14,4 dB(A) tags und 15,6 dB(A) nachts. Im Gutachten wurden als Schallschutzmaßnahmen die geeignete Grundrissanordnung der Gebäude (lärmempfindliche Räume an lärmabgewandten Seiten) sowie baulicher Schallschutz empfohlen. In der 2. Ergänzung zum Gutachten wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile an den Wohnbebauungen der 4. und 5. Änderung ermittelt.</p> <p>Am nördlichen Rand des B-Plans 4. Änderung soll zudem eine 3-4 m hohe Lärmschutzwand und am südlichen B-Plan-Rand der 5. Änderung eine 2,5-3 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz vor Gewerbelärm errichtet werden.</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p> | | |
|--|--|--|---|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|-----------------------------|
| | | | Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes und mithin der Bewertung der prognostizierten Lärmimmissionen in den B-Planbereichen bei dem konkreten Vorhaben ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Es wird auf deren Stellungnahme verwiesen. | Der nebenstehende Hinweis wurde beachtet; die untere Immissionsschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg wurde im Planverfahren beteiligt (siehe lfd. Nr. 11 der Abwägungstabelle). | kein Beschluss erforderlich |
| | | | Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen. | In der Begründung zur 4. Bebauungsplanänderung wurde im Pkt. 10 (Umweltrechtliche Belange) eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu den nebenstehenden naturschutzrechtlich zu beachtenden Vorschriften vorgenommen. Darüber wurde unter den „Vermerken und Hinweisen“ im Pkt. 4 auf der Planzeichnung auf diese zu beachtenden naturschutzrechtlichen Vorschriften hingewiesen. | kein Beschluss erforderlich |
| | | | Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen. | Der nebenstehende Hinweis wurde beachtet; die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser der Landeshauptstadt Magdeburg wurden im Planverfahren beteiligt (siehe lfd. Nr. 11 der Abwägungstabelle). | kein Beschluss erforderlich |
| | | | Hinweis zur zukünftigen Verfahrensweise bei Trägerbeteiligungen: Ich möchte Sie darüber informieren, dass zukünftig ein Anschreiben mit Angabe der Internetseite zum Download der Dateien ausreichend ist. Für die Bearbeitung der Anträge | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; abwägungsrelevante Inhalte bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung sind nicht enthalten | kein Beschluss erforderlich |

| | | | | | |
|---|------------|---|---|--|-----------------------------|
| | | | <p>werden keine Papieraufbereitungen benötigt. Falls doch, würden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen.</p> <p>Sollte Ihnen eine Datenbereitstellung per Internet nicht möglich sein, können Sie uns gern eine CD mit den Unterlagen zukommen lassen. Wenn die Anlagen die Datengröße von 10 MB nicht überschreiten, können Sie die Anträge auch gern per E-Mail an toeb_antrag@lvwa.sachsen-anhalt.de senden.</p> <p>Für die Bearbeitung der Anträge sind wir auf grafische Daten (damit sind nicht die Karten gemeint) angewiesen und wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns diese zukünftig zum Antrag mit einreichen könnten. Wir können DXF- oder DWG- sowie Shape-Dateien verarbeiten. Ein Umringspolygon des Antragsgebietes oder der linienhafte Verlauf des Antragsobjektes oder eine punkthafte Darstellung der/des Objekte(s) können eingelesen werden. Bitte teilen Sie uns den Lagestatus zu Ihren Daten mit.</p> | | |
| 3 | 18.05.2018 | Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg | <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM) nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Börde, Landkreis Jerichower Land, die Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Salzlandkreis gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen</p> | <p>Es werden nur Rechts- und Sachverhalte dargelegt. Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte.</p> | kein Beschluss erforderlich |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|------------------------------------|
| | | | <p>zu berücksichtigen sind.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorgesehenen B-Plan-Änderung umfasst eine ca. 2,6 ha große Teilfläche des seit dem Jahr 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes im Stadtteil Stadtfeld-Ost, welcher in diesem Teilbereich bisher nicht umgesetzt werden konnte und nunmehr in seinen Festsetzungen nachfragebedingt angepasst werden soll. Die Planung verfolgt für den nördlichen Teil des Plangebietes die Zielstellung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung mit zwingend 5, 6 bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise auf 2 bis 3 Vollgeschosse in abweichender Bauweise (im WA 1) sowie 3 bis 5 Vollgeschosse in offener Bauweise (im WA 2) zu ändern. Für den südlichen Teil des Plangebietes, in dem sich noch zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehende Gebäude und bauliche Anlagen des ehemaligen Schlachthofes befinden, soll die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte eingeschränkte gewerbliche Baugebietsentwicklung (GEe) in ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO GFE) geändert werden. Ausweislich der vorgelegten Planbegründung sollen hier Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz soll hierbei integriert werden. Nach den textlichen Festsetzungen der vorgesehenen B-Plan-Änderung sollen im SO GFE Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Läden (mit zentrenrelevanten Sortimenten bis max. 4.200 m² Verkaufsfläche) zulässig sein.</p> | | |
| | | | <p>Für den Entwurf relevante Ziele und Grundsätze im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind:</p> <p>Die Stadt Magdeburg ist als Oberzentrum festgelegt (Z 21). Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler</p> | <p>Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte. Es werden nur Inhalte des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes wiedergegeben. Der Inhalt der 4. Bebauungsplanänderung ist mit den</p> | <p>kein Beschluss erforderlich</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | | | <p>und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken (Z 18).</p> <p>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-Direktverkaufsstellen, ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden (Z 34).</p> <p>Auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativenprüfung durchzuführen. Vorzugsweise sind integrierte, bereits versiegelte Standorte und Flächen zu nutzen. (G 54)</p> <p>Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden (G 27)</p> <p>Bei der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist die Entwicklung zielgruppenorientierter Angebote zum Beispiel Serviceangebote für Familien mit Kindern als auch für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen (G 30)</p> <p>Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernis-</p> | <p>Grundsätzen und Zielen des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes vereinbar.</p> | |
|--|--|--|---|--|--|

| | | | | | |
|---|------------|--|--|--|-------------------------------------|
| | | | <p>se der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.</p> <p>Da es sich um die 1. Auslegung des REP MD handelt, wird darauf hingewiesen, dass sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.</p> | | |
| | | | <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme.</p> | <p>Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Planaufstellungsverfahren beteiligt.</p> | <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> |
| 4 | 11.05.2018 | <p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt</p> | <p>Anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen gesondert zu.</p> <p>Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen:</p> <p>Es bestehen <i>keine grundsätzlichen Einwände</i> gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.</p> <p>Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Lan-</p> | <p>Die nebenstehende Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte; der Pkt. 2 in den „Vermerken und Hinweise“ auf der Planzeichnung wurde inhaltlich entsprechend ergänzt.</p> | <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> |

| | | | | | |
|---|------------|--|---|---|---------------------------------|
| | | | <p>desamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA]. Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9). Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Dr. Alper (Tel.: 039292/699814, Fax: 039292/699850; Email galper@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung. Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.</p> | | |
| 5 | 27.04.2018 | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost | <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. g. Thema.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ständige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten bahnabgewandt eingeplant werden.</p> | <p>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.</p> <p>Die sich daraus ergebenden wesentlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf der Planzeichnung (Lärmschutzwand und Lärmpegelbereiche im WA-Gebiet und - in den Textlichen Festsetzungen (§ 6 (1) bis § 6 (8)). | Der Stellungnahme wird gefolgt. |

| | | | | | |
|---|------------|---|--|--|------------------------------|
| | | | | 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. | |
| 6 | 04.05.2018 | Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Te-</p> | Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten. | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|---|------------|---|---|---|------------------------------|
| | | | <p>Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH -Technologie(Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wir danken für Ihr Entgegenkommen, und stehen für Rückfragen zur Verfügung.</p> | | |
| 7 | 24.05.2018 | Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH | <p>die zum o. g. Vorhaben übergebenen Unterlagen wurden hinsichtlich vorhandener Anlagen der TWM GmbH geprüft. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass die TWM GmbH keine Anlagen im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet unterhält. Es bestehen unsererseits daher <u>keine Einwände</u> gegen das o. g. Vorhaben.</p> <p>Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen informieren Sie sich bitte bei der Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, Am Alten Theater 1 in 39104 Magdeburg.</p> | Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte und wird zur Kenntnis genommen. | Kein Beschluss erforderlich. |
| 8 | 24.05.2018 | Städtische Werke Magdeburg GmbH | zu den hier eingereichten Unterlagen erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme der Städtischen Werke Magde- | Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung kei- | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|--|--|
| | | <p>&Co. KG</p> | <p>burg GmbH & Co. KG (SWM Magdeburg).</p> <p><u>Gasversorgung</u> Zur Gewährleistung der Versorgung des Geltungsbereiches ist ein Ringschluss zwischen den beiden Netzbereichen in der Straße Zum Handelshof (zzt. endend Höhe Hausnummer 6) herzustellen. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Gas ist technisch möglich. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Straße Zum Handelshof möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Zur Gewährleistung der Versorgung des Geltungsbereiches ist ein Ringschluss zwischen den beiden Netzbereichen in der Straße Zum Handelshof (zzt. endend Höhe Hausnummer 6) herzustellen. Eine Netzerweiterung für den Geltungsbereich ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand in der Straße Zum Handelshof möglich.</p> | <p>ne abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Erschließung und Umsetzung zu beachten. Der Pkt. 8.4. der Begründung wurde bezüglich des Namens des Versorgers für Trink- und Löschwasserversorgung korrigiert.</p> | |
| | | | <p>Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 3,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukhöhe von 94 m NHN 1992.</p> <p>In Anbetracht der geplanten Bebauungshöhe sind ggf. Druckerhöhungsanlagen in den Gebäuden vorzusehen. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen.</p> <p>Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p> <p>Unter Pkt. 8.7 „Boden, Baugrund, Altlasten“ in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird auf eine</p> | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| | | | <p>Kontamination des Grundwassers hingewiesen. Für die Erschließung sind daher ggf. SLA-Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Rohrmaterialien für die Versorgungs- und Anschlussleitungen einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p>Hinweis: Unter Pkt. 8.4 „Stadttechnische Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur“ in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird für die Bereitstellung der Trink- und Löschwasserversorgung die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) als Versorger angegeben. Dies ist bitte wie folgt zu ändern: Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG.</p> | | |
| | | | <p><u>Elektroversorgung</u> (im Namen und im Auftrag der Netze Magdeburg GmbH)</p> <p>Folgende Forderungen, Bedenken und Hinweise werden gegeben:</p> <p>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.</p> | <p>Die Lage der historischen Kabel wird auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Sicherung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (3m breit) wird nicht gefolgt.</p> <p>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.</p> | <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> |
| | | | <p>Der Planteil B, Abschnitt 5. „Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen“ ist um eine Konfliktrregel 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.“</p> | <p>Dem nebenstehenden Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>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 ge-</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> |

| | | | | | |
|--|--|--|--|---|---------------------------------|
| | | | | ben. Sie kann jedoch bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes zur Konfliktentschärfung herangezogen werden. | |
| | | | <p>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).</p> <p>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.</p> | <p>Der Pkt. 8.4 der Begründung wurde gemäß o.a. Hinweis ergänzt. Der Inhalt ist bei der weiteren Erschließung und Umsetzung zu beachten.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung erfolgte im Planteil B unter § 4 (4).</p> | Der Stellungnahme wird gefolgt. |
| | | | <p>Info-Anlagen Im Bereich der Liebknechtstraße befindet sich Leitungsbestand unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet. Die</p> | Die o.a. Stellungnahme enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird | Kein Beschluss erforderlich. |

| | | | | | |
|--|--|--|---|---|--|
| | | | <p>Versorgung der geplanten Neubauten wäre über einen Anschluss an den vorhandenen Anlagebestand möglich. Derzeit sind keine investiven Maßnahmen geplant.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Die Hinweise/Bemerkungen wurden in der Begründung berücksichtigt.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Planungen oder Maßnahmen, die für den Planbereich von Belang sein könnten, liegen zzt. nicht vor. Es ist ein Trennsystem mit Anschluss an die Straße „Zum Handelshof“ entsprechend den a.a.R.d.T. aufzubauen. Die Anschlüsse an das bestehende öffentliche Kanalsystem wurden bereits 2004 auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes 223-1 Schlachthof von 1999 vorbereitet. Die Kanäle, sowohl geplante als auch bestehende, sind im Straßenkörper anzuordnen. Insbesondere ist für den vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 (sh. Bestandsplan als Anlage beigefügt) im Geltungsbereich der 4. Änderung (Flurstück 10149) der Schutzstreifen von 8 m zu beachten und das GFL zu erweitern.</p> | <p>zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Erschließung und Umsetzung zu beachten.</p> | |
| | | | <p>Die Mindestschutzstreifenbreiten sind beidseitig einzuhalten.</p> <p>Der lokalen Verbringung von Niederschlagswasser ist in jedem Fall der Vorrang zu geben, die Maßnahmen zur örtlichen Bewirtschaftung auszuschöpfen.</p> <p>Darüber hinaus ist eine gedrosselte Einleitung von 30 L/(s*ha) für einen 2-jährigen Regen in den Regenwasserkanal möglich. Der rechnerische Nachweis ist den SWM/AGM während der Planungsphase als Voraussetzung für eine Genehmigung vorzulegen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und SWM-Info sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden An-</p> | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>lagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Wärmeversorgung wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen.</p> <p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).</p> <p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten.</p> | | |
| | | | <p>Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren (sh. Anlage).</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen (sh. Anlage).</p> | | |

| | | | | | |
|----|------------|---|---|--|--|
| | | | <p>Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Plans bestehen <u>keine grundsätzlichen Einwände</u>.</p> <p>Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-PK in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzu beziehen.</p> <p>Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-D) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.</p> | | |
| 9 | 31.05.2018 | Industrie- und Handelskammer Magdeburg | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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).</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> |
| 10 | 16.05.2018 | Handwerks- | <p>Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zu den o. g.</p> | <p>Die o.a. Stellungnahme enthält bezüg-</p> | <p>Kein Beschluss</p> |

| | | | | | |
|----|------------|---|--|---|------------------------------|
| | | kammer Magdeburg | Entwürfen des Bebauungsplanes erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit <i>keine Bedenken</i> bestehen. Wir verweisen darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt. | lich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte, wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Umsetzung zu beachten. | erforderlich. |
| 11 | 09.06.2018 | Umweltamt (Amt 31, Immissionsschutz behörde) | Die Lärmschutzwand ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung umzusetzen. | Die Textliche Festsetzung § 6 (1) im Planteil B wurde entsprechend formuliert. | Kein Beschluss erforderlich. |
| | 15.05.2018 | Umweltamt (Amt 31, Untere Wasserbehörde) | Die untere Wasserbehörde stimmt den Entwürfen der 4. und 5. Änderung mit folgender Ergänzung zu. <u>Kap.8.4 - Ver- und Entsorgung:</u> Der 1. Absatz sollte hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser nochmals überprüft werden, denn vorrangig soll Niederschlagswasser nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert werden. Ansonsten verweise ich auf die Formulierung zum Punkt 7.4.- Niederschlagsentwässerung des 3. Entwurfs der 3. Änderung des B-Planes 223-1 „Schlachthof“ im Teilbereich (siehe Seite 13 Stand Dezember 17) Absätze 1 und 3 sowie auf meine Ergänzung hierzu: „Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage dürfen sich jedoch keine Auffüllungen / Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen.“ und schlage vor, diese für die 4 und 5. Änderung zu übernehmen. | Die Begründung wird entsprechend überarbeitet. | Kein Beschluss erforderlich |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Anlage: Kopie der Seite 13 der 3. Änderung des o.g. B-planes</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass aufgrund der möglichen Bodenverunreinigungen im gesamten Geltungsbereich Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen befestigten Flächen, den privaten befestigten Flächen und den Dachflächen anfällt, nicht mittels Rigolen flächenhaft oder mittels Schächten punktuell versickert werden soll. Dem gegenüber steht die Forderung der SWM, das Niederschlagswasser konform zum § 55 WHG in jedem Fall vor Ort zu belassen. Aus Gründen der schadstoffbelasteten Auffüllhorizonte und der nicht durchlässigen Bodenschichten ist das gesamte Plangebiet für eine oberflächige Rigolenversickerung nicht geeignet. Mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurde daher eine Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen mit hydraulischem Anschluss an die versickerungsfähigen grundwasserführenden Sandschichten im tieferen Untergrund abgestimmt. (sh. Kap. 5.4) Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sind entsprechend der geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere unter Beachtung des DWA - Arbeitsblattes A 138 sowie DWA - M 153, zu planen und zu bemessen. Anstelle der vorherigen Abführung des Niederschlagswassers der Straßenflächen über Versickerungsmulden (belebte Bodenzone) wurde mit der unteren Wasserbehörde als alternative genehmigungsfähige Lösung die vorherige Behandlung des Niederschlagswassers in einer Sedimentationsanlage mit nachgeschaltetem Filterschacht abgestimmt. Für die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen mittels Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz von der unteren Wasserbehörde einzuholen. „Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage</p> | |
|--|--|---|--|

| | | | | | |
|------------|--|---|---|---|------------------------------|
| | | | dürfen sich jedoch keine Auffüllungen / Kontaminationen befinden, diese sind vorher zu beseitigen. | | |
| 18.05.2018 | Umweltamt (Amt 31, Untere Bodenschutz- behörde) | Der Planteil B ist wie folgt zu ergänzen: <u>Festsetzungen:</u> 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. | Kann nicht als Festsetzung übernommen werden. Wurde als Hinweis unter Pkt. 2 „Vermerke und Hinweise“ im B-Plan aufgenommen. | Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. | |
| | | | <u>Begründung zur Satzung</u> Die Begründung ist wie folgt zu ergänzen: | Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. | Kein Beschluss erforderlich. |
| | | | 4. Änderung unter Punkt 8.7. „Boden, Baugrund, Altlasten“ bzw. 5. Änderung unter Punkt 8.7. „Boden, Baugrund, Altlasten“ einfügen jeweils am Ende des 2. Absatzes Die Grundwassersituation wird a. G der o. g. Belastung im Rahmen eines Monitorings überwacht. Die innerhalb der Änderungsbereiche vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS) 793-12-v-m, 793-13-v-m und GWM 8 im 4. Ände- | | |

| | | | | | |
|-----------|-------------------|--|--|---|------------------------------|
| | | | <p>rungsbereich und die vorhandenen GWMS 793-14-v-m und GWM 6 im 5. Änderungsbereich sind deshalb für weitere Kontrollen 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 zu erhalten.</p> <p>Anlage Lageplan zu vorhandenen Grundwassermessstellen</p> | | |
| | 07.05.2018 | Umweltamt (Amt 31, Untere Naturschutz- behörde) | <p>Zur 4. Änderung:</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Anregungen oder Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf.</p> | kein Abwägungserfordernis | Kein Beschluss erforderlich. |
| 12 | 27.04.2018 | Untere Landesentwicklungs- behörde | <p>Der Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ umfasst ein etwa 5 ha. großes Areal westlich der Altstadt im Stadtteil „Stadtfeld Ost“. Der Bebauungsplan wurde bereits 1999 rechtswirksam.</p> | In der o.a. Stellungnahme werden nur Rechts- und Sachverhalte dargelegt; sie enthält bezüglich der 4. Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten Inhalte | Kein Beschluss erforderlich. |
| | | | <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 2,6 ha großen Teilbereich des Ursprungsplanes. Dieses Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung ist südlich der „Liebknechtstraße“ gelegen, es grenzt im Osten unmittelbar an die Straße „Zum Handelshof“.</p> <p>Mit der 4. Änderung zum Bebauungsplan 223-1 „Schlachthof“ sollen die im Plangebiet liegenden Bauflächen aktiviert werden und einer zeitgemäßen städtebaulich verträglichen Nutzung zugeführt werden. Die im Ursprungsplan festgesetzte Wohnbebauung mit zwingenden 5-, 6- bzw. 7 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise konnte bisher</p> | | |

| | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| | | | <p>nicht realisiert werden. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden mit der 4. Bebauungsplanänderung im Hinblick auf zeitgemäße reale Erfordernisse überprüft und angepasst.</p> <p>Dabei wird die Art der baulichen Nutzung auf der nördlichen Teilfläche (allgemeines Wohngebiet) beibehalten. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes sollen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften entstehen. Die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung auf dieser Teilfläche soll integriert werden.</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223-1 „Schlachthof“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wird bzgl. der nördlichen Teilfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die südliche Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, die künftige Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 (ISEK) ist der südliche Teilbereich des Plangebietes als gewerbliche Brachfläche mit Sonderbauflächenpotential dargestellt. Die Entwicklung von Wohnbebauung auf dem Schlachthofgelände entspricht dem Leitbild des ISEK, in diesem urbanen Stadtteil sollen Stadthäuser als bedarfsgerechte Alternative zu Eigenheimen am Stadtrand entstehen. Die weitere Bebauung insbesondere mit Wohnen wird unterstützt (Stadtumbau gemäß Stadtumbaukonzept).</p> <p>Gemäß §13 Abs. 1 S. 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr.</p> | | |
|--|--|--|---|--|--|

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|---------------------------------------|
| | | | 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA. | | |
| | | | <p><u>Hinweise:</u></p> <p>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 m² 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 m² 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</p> | <p>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 Verbindlich werden der Plan-UP-RL aufgestellt worden ist. Die durch diese „Altpläne“ bewirkte Beeinträchtigung der Umwelt nimmt die Plan-UP-RL als Bestand hin.</p> <p>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.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 223-1 „Schlachthof“ ist im 22.08.2000 mit der Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt Nr. 100 rechts-wirksam geworden. Insofern ist bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB nur die Fläche maßgeblich, die durch die bebauungsplan-Änderung zusätzlich ver-</p> | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p>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).</p> | <p>siegelt 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 m². 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 m². 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 m². Fazit: Auch bei gemeinsamer Betrachtung dieser drei Änderungsverfahren liegt die Summe der zusätzlich versiegelten Fläche mit rund 6500 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².</p> | |
|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | |
|----|------------|-----------------------------------|--|---|---------------------------------|
| | | | | | |
| 13 | 16.05.2018 | Untere Bauaufsichtsbehörde | <ol style="list-style-type: none"> 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. | <p>zu 1. Die fehlende Bemaßung wurde ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>zu 3. Der Nachbar wird im weiteren Planverfahren beteiligt. Durch zwingende Festsetzung der Lärmschutzwand im Bebauungsplan werden die Abstandsregelungen überwunden (§6 BauOLSA).</p> | Der Stellungnahme wird gefolgt. |