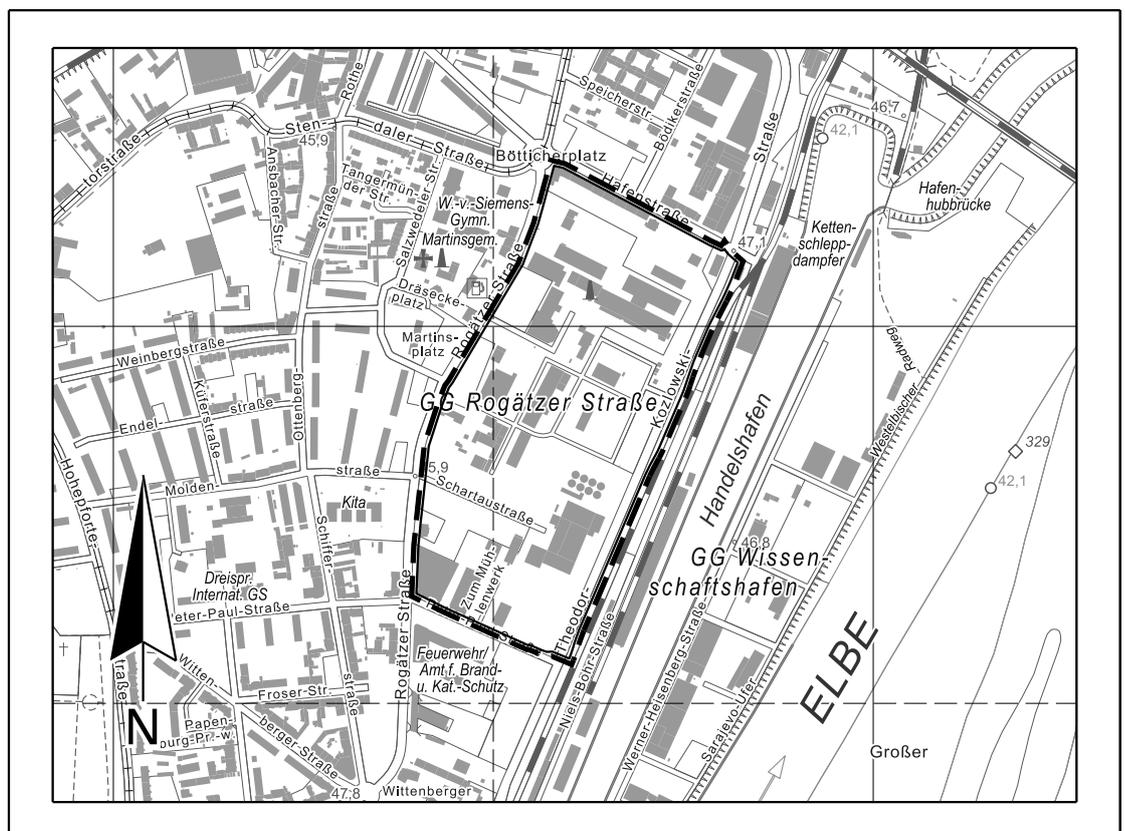


Behandlung der Stellungnahmen zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4B

SÜDLICH HAFENSTRASSE

Stand: Januar 2020



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 01/2020

Zur Behandlung der Stellungnahmen erfolgten bereits Zwischenabwägungen zu den Stellungnahmen aus den jeweiligen Beteiligungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0102/16, Sitzung des Stadtrates am 18.08.2016, Beschluss-Nr. 1027-031(VI)16
- Beschlüsse zur Zwischenabwägung aus der Drucksache DS0303/19, Sitzung des Stadtrates am 17.10.2019, Beschluss-Nr. 171-004(VII)19

Die Ergebnisse der vorgenannten Abwägungsbeschlüsse sind Bestandteil der Planung, wurden geprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB lag der 3. Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus vom 04.11. bis 04.12.2019. Es ging ein Bürgers Schreiben ein, dabei ist der nachfolgende Belang berührt und wird wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellung-Nehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Art der baulichen Nutzung	Bürger 1 Schreiben vom 04.12.2019	A1.1	Es wird für die Flurstücke 853/21, 572/21 und 20/1 (Grundstück Alte Hafenmühle) die Änderung der Art der Nutzung von GEe zu MU (Urbanes Mischgebiet) beantragt, alternativ zu einem Mischgebiet. Als Begründung wird auf Folgendes verwiesen:	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Allgemeines zur Erforderlichkeit der Planaufstellung/ zu den Grundzügen der Planung:</u></p> <p>Das betreffende Grundstück liegt im Eckbereich der "Theodor-Kozłowski-Straße" zur Hafenstraße zwischen dem Industriebetrieb "Röstfein" im Norden und verschiedenen Gewerbenutzungen im Süden. Der gesamte Bereich entlang der Theodor-Kozłowski-Straße ist gewerblich genutzt, erst in ca. 800 m Entfernung im Süden im Bereich des Umfeldes Wittenberger Platz/ Sandtorplatz bestehen drei Wohngebäude (Altbestand). Mit der zwischen 1993 und 2002 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" hat die Landeshauptstadt Magdeburg die Planungshoheit wahrgenom-</p>

			<p><u>1. Erteilte Baugenehmigungen im Umfeld:</u></p> <p>Im Umfeld sei ebenfalls Wohnbebauung kürzlich genehmigt worden. Eine Interessenkollision zur bestehenden Gewerbenutzung (Röstfein / Theaterwerkstätten) bestehe nicht, unter Verweis auf folgende Bauvorhaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Baugenehmigung für das unmittelbar benachbarte Verwaltungsgebäude Hafenstraße 10 vom 10.01.2019 für Wohnnutzung b) Baugenehmigung Rogätzer Straße 28 (ehem. Backwarenfabrik) für gewerbliche Wohnnutzung c) Aufgehobene Baugenehmigung aus dem Jahr 1996 für die Hafenstraße 10 (ehem. Hafenschmiede) – Umbau zu Wohn- und Geschäftshäusern. d) Neubebauung Rogätzer Straße 4 e) Geplante Wohnbebauung im Wissenschaftshafen <p>Weder in der Baugenehmigung für das Verwaltungsgebäude Hafenstraße 10 noch in der Baugenehmigung für die ehemalige Hafenschmiede von 1996 sei auf schädliche Emissionen für Wohnnutzung hingewiesen worden.</p> <p>2. <u>Lärmemissionen</u></p>	<p>men. Ein dabei anzuwendender Planungsgrundsatz ist bei der Bauleitplanung die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Diesem Ziel dient dieser B-Plan in besonderem Maße, handelt es sich doch um die Überplanung einer bestehenden Gemengesituation aus Gewerbe- und Industriebetrieben mit Wohnnutzung. Diesem Ziel dient auch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, welche hier wirksam ist und mit ihren besonderen Steuerungsmaßnahmen teilweise eine Entflechtung kritischer Situationen erfolgreich abschließen konnte. Der rechtsverbindliche B-Plan 178-4 setzt zwischen Peter- Paul-Straße im Süden und Bahnlinie im Norden entlang der Theodor-Kozlowski-Straße ausschließlich Gewerbe- und Industriegebietsflächen fest. Östlich der Rogätzer Straße sind in diesem B-Plan Besondere Wohngebiete ausschließlich dort festgesetzt, wo bereits Bestandswohnbebauung überplant wurde. <u>Zu 1 Erteilte Baugenehmigungen:</u></p> <p>Das zur Nutzungsänderung beantragte Grundstück des Bürgers 1 ist mehr als 6.000 m² groß und hat bis auf die westliche Teilgrenze zum Besonderen Wohngebiet nur gewerbliche Nachbarschaft. Es liegt gemäß aktuellem Schallschutzgutachten im Lärmpegelbereich V, was 70 bis 75 dB(A) entspricht und gesunde Wohnverhältnisse praktisch ausschließt.</p> <p>Zu a) Dieses knapp 1000 m² große Grundstück ist bebaut mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla und schließt unmittelbar an die westlich gelegene Bestandswohnbebauung entlang der Hafenstraße an. Die geringfügige Erweiterung des Besonderen Wohngebietes um dieses Grundstück war städtebaulich sinnvoll und immissionsschutzrechtlich möglich (nach Gutachten Lärmpegelbereich IV).</p> <p>zu b) Der Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet zu Besondere Wohngebiet für das ehemalige Backwarenfabrikgebäude Rogätzer Straße 28 liegt die laufende B-Plan-Änderung zugrunde. Hier erfolgte nach vorliegender Anregung des Grundstückseigentümers eine Prüfung mit dem Ergebnis der grundsätzlichen Möglichkeit einer Wohnnutzung. An dieses Grundstück grenzt nördlich bereits Wohnnutzung</p>
--	--	--	--	---

		<p>Von den umliegenden Gewerbeflächen gehe keine wesentliche Lärmbelastung aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Hafenstraße 10 (ehem. Hafenschmiede / GEE 5) sei ein Emissionswert von 60/40 dB(A) / m² gemessen worden, der nicht höher sei als die Emissionswerte entlang der Rogätzer Straße. • Die Gebäude der ehemaligen Hafenschmiede seien durch die Umgebungsbebauung lärmgeschützt, auf eine Schallschuttmessung der Fa. MFPA Leipzig GmbH aus dem Jahr 2018 wird verwiesen. Hier sei nur eine Lärmbelastung durch die Fa. Röstfein festgestellt worden, der (festgestellte) Lärmpegel orientiere sich im Bereich der allgemeinen Wohn-, Kleinsiedlungs- und Campingplätze sowie besonderen Wohngebiete. • Im 3. Entwurf der ersten Änderung des B-Plans 174-4B „Hafenstraße“ sei festgestellt (Zitat): <i>„Die weiteren Gewerbeflächen werden mit der B-Plan-Änderung deutlich eingeschränkt hinsichtlich der dort zulässigen Schallemissionen. Allerdings stellt dies keine besondere Härte dar, da fast alle Grundstücke bereits genutzt sind und die ansässigen Unternehmen keine wesentlichen Lärmquellen aufweisen, sondern nicht wesentlich störende Gewerbenutzung darstellen.“</i> <p>3. <u>Verknüpfung Entwicklung des Wissenschaftshafen:</u></p> <p>Die anteilige Wohnnutzung im Misch- oder Urbanen Gebiet diene der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Wissenschaftshafens, da hier im Umfeld hochwertiger Wohnraum für Beschäftigte und Studenten benötigt würde. Mit der Flächenentwicklung für Wohnen und Gewerbe könne die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung, den Wissenschaftshafen mit den umliegenden Quartieren der Alten Neustadt zu verknüpfen, gelingen.</p>	<p>an, es ist keinen wesentlichen Gewerbeimmissionen ausgesetzt und liegt im Lärmpegelbereich IV. Die sachlichen Voraussetzungen sind damit anders als für das Grundstück des Bürgers 1.</p> <p>zu c) Die vom Bürger zitierte Baugenehmigung von 1996 wurde vor Planreife und Rechtskraft des B-Planes 178-4 nach § 34 BauGB erteilt aufgrund der westlich bestehenden Wohnbebauung. Insofern bestand unter Beachtung der prägenden Bestandsbebauung und -nutzung ein zu beachtender Fakt. Die Baugenehmigung wurde jedoch nachträglich aufgehoben und ein Klageverfahren gegen die Aufhebung führte zum Ergebnis der Unzulässigkeit der geplanten Wohnnutzung aufgrund vorliegender wesentlich störender Gewerbeemissionen.</p> <p>Zu d) Die Neubebauung Rogätzer Straße 4 befindet sich in mehr als 700 m südlicher Entfernung und außerhalb des B-Plan-Gebietes, es ist für die Beurteilung der Anregung des Bürgers 1 nicht relevant.</p> <p>Zu e) Der geplanten Wohnnutzung im Wissenschaftshafen liegen jeweils eigene Bebauungspläne zu Grunde, in denen alle berührten städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft und bearbeitet wurden bzw. werden.</p> <p><u>Zu 2 Lärmemissionen:</u></p> <p>Seit 2003 besteht verbindliches Planungsrecht, welches für das Grundstück des Bürgers 1 eine Gebietsfestsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vornimmt. Diese Festsetzung besteht zum Schutz des bestehenden Gewerbes und des nördlich unmittelbar angrenzenden Industriebetriebes und zur Sicherung von Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen. Unter Beachtung der bestehenden Immissionsbelastung durch Verkehr und Gewerbe lässt sich eine störepfindlichere Nutzung im Urbanen Gebiet oder Mischgebiet aufgrund der dann zulässigen Wohnnutzung städtebaulich nicht begründen. Zu beachten ist außerdem die Geruchsemission des unmittelbar nördlich der Hafenstraße angrenzenden Industriebetriebes.</p>
--	--	---	--

			<p>4. <u>Wirtschaftliche Belange:</u></p> <p>Aus den dargelegten Punkten ergebe sich die Zulässigkeit einer anteiligen Wohn- und Gewerbenutzung, die für die Entwicklung unter Beachtung des bestehenden Denkmalschutzes wirtschaftlich notwendig sei.</p> <p>Es wird auf einen Zeitungsartikel aus dem Jahr 2011 verwiesen, wonach durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg kein Interesse an der Entwicklung der denkmalgeschützten Gebäude der Hafentmühle bestanden habe.</p>	<p>Grundlage für die Prüfung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Belastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ist die zum Bauleitplanverfahren erfolgte gutachterliche Berechnung und Bewertung der Lärmsituation auf der Grundlage der Ermittlung der bestehenden, nach B-Plan-Festsetzung zulässigen gewerblichen Emissionen und unter Würdigung der aus der Verkehrsprognose zu erwartenden Verkehrsimmissionen, somit auf der Grundlage der für das Grundstück maßgeblichen Rahmenbedingungen. Punktueller Messungen sind für eine grundsätzliche Prüfung der Eignung zum Wohnen nicht geeignet.</p> <p>Das Zitat zu den Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen ist aus dem Zusammenhang gerissen, denn es betrifft bestehendes Gewerbe oder mögliche Neuansiedlungen im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks des Bürgers 1. Das Grundstück des Bürgers 1 ist jedoch den Emissionen des nördlich angrenzenden Industriebetriebes und weiter südlich ansässigen Industriebetriebes ausgesetzt.</p> <p><u>Zu 3) Verknüpfung mit dem Wissenschaftshafen:</u></p> <p>Eine Verknüpfung mit dem Wissenschaftshafen ist nicht städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung. Der Wissenschaftshafen als Standort für innovative gewerbliche Nutzungen und ergänzende Wohn- und Dienstleistungsnutzung endet faktisch mit der bestehenden Bebauung am Ende der Nils-Bohr-Straße. Im nördlichsten Bereich befinden sich fast nur noch touristische Nutzungen (bestehend und geplant). Die Verknüpfung ist ca. 800 m weiter südlich im Bereich des Wittenberger und Sandtorplatzes Entwicklungsziel. Die Entwicklung hochwertigen Wohnraums kann teils im Wissenschaftshafen selbst vorgenommen werden, hier sind jedoch ebenfalls Bebauungsplanaufstellungen erforderlich. Wohnraumentwicklung kann grundsätzlich nur dort vorgenommen werden, wo gesunde Wohnverhältnisse zu sichern sind.</p> <p><u>Zu 4) Wirtschaftliche Belange:</u></p> <p>Es besteht für das Grundstück des Bürgers seit 2003 verbind-</p>
--	--	--	--	--

				liches Baurecht als eingeschränktes Gewerbegebiet. Zum Zeitpunkt, als Bürger 1 das Grundstück erwarb, war damit die zulässige Nutzung bereits verbindlich geregelt. Die gewünschte Änderung der Art der Nutzung wurde im Rahmen der laufenden Planänderung geprüft, allerdings aufgrund entgegenstehender Belange nicht möglich. Die berechtigten wirtschaftlichen Belange müssen insofern gegenüber dem Belang der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und dem Belang des Schutzes bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe zurückgestellt werden.
--	--	--	--	---

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 06.11.2019 über die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs der Änderung des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung
 Landesverwaltungsamt, Referat Obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
 Landesverwaltungsamt, Referat Obere Fischereibehörde
 Landesverwaltungsamt, Referat Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
 Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde, Geschäftsstelle Magdeburg

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Landesverwaltungsamt, Referat Wasser, Schreiben vom 05.12.2019
 Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 03.12.2019
 Umweltamt, Untere Wasserbehörde, Schreiben vom 14.11.2019
 Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 12.11.2019
 Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Schreiben vom 18.12.2019

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für die B-Plan-Änderung wie folgt von Belang:

Belang	Stellung-nehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
B 1 Denkmalschutz	Landesverwaltungsamt, Referat obere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 11.12.2019	B 1.1	Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren. Diese Aufgabe obliegt im Regelfall der unteren Denkmalschutzbehörde. Soll ein Kulturdenkmal durch Maßnahmen im Plangebiet zerstört werden, ist dies gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 10 DenkmSchG LSA vorher beim Landesverwaltungsamt zu beantragen. Um Beachtung der Stellungnahme des Denkmalfachamtes wird gebeten, ebenso bei Änderungen um erneute Beteiligung des Landesverwaltungsamtes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie als Fachamt sind im gleichen Verfahren beteiligt.
B 2 Medienversorgung	Avacon Netze AG Schreiben vom 14.11.2019	B 2.1	Für die innerhalb des Planungsgebietes befindlichen Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von je 3 m, d.h., je 1,5 m beidseitig der Kabelachse, einen Schutzbereich. Über und unter den Kabeln benötigen wir einen Schutzbereich von 1,0 m. Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Erdarbeiten oder Abgrabungen vorgenommen werden. Falls Fernmeldekabel gesichert oder umgelegt werden müssen, sind die Kosten durch den Verursacher zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abfrage des digitalen Leitungsbestands ist ersichtlich, dass die Hauptkabel alle im öffentlichen Straßenraum der Rogätzer Straße verlaufen.

	<p>Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwas- sergesellschaft Magdeburg mbH Schreiben vom 07.01.2020</p>	B2.2	<p>Wasserversorgung: Im ausgewiesenen Planungsbereich verlaufen versorgungswirksame Leitungen verschiedener Nennweiten. Netzerweiterungen bei geplanten Neubebauungen sind über den vorhandenen Leitungsbestand, ggf. über eine innere Erschließung mit Einbindung in den angrenzenden Leitungsbestand technisch möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsgebietes beträgt 4,7 bar, dies entspricht einer Versorgungsdrukshöhe von 94 m NHN 1992. Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p> <p>Info-Anlagen: Im Planungsgebiet befinden sich SWM Info-Anlagen. Diese Anlagen sind in Betrieb und bei evtl. Baumaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen, d. h. Anlagenschutz ist in jedem Fall einzuplanen. Für eine informationstechnische Anbindung des Gebietes liegen uns derzeit keine Anfragen vor. Vor diesem Hintergrund ist aktuell eine Erschließung des Gebietes nicht geplant.</p> <p>Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Aus entwässerungstechnischer Sicht ist im Planteil B, Textliche Festsetzungen der Punkt 3.4 zu ergänzen: „Für Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken versickert werden darf, steht nur ein geringes Abflusskontingent im Kanalnetz zur Verfügung. Die entsprechende Ableitung darf nur stark gedrosselt, nach vorheriger Genehmigung durch AGM / SWM, erfolgen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen B-Planes handelt, sind in der Begründung keine Hinweise zur Versorgungssituation mit den einzelnen Medien enthalten, sondern nur die Begründung der geänderten Festsetzungen (Medienerschließung: Festsetzung einer neuen Trafostation).</p> <p>Die Hinweise zum Niederschlagswasser wurden in die Begründung eingearbeitet. Außerdem wurde im Planteil B, Teil III, der Verweis zur Entwässerungssatzung ergänzt. Die gewünschte Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.4 ist nicht möglich, da es diese Festsetzung auf einer anderen Rechtsgrundlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) basiert, die Festsetzung 3.4 dient der Reduzierung der Bodenversiegelung und dem Schutz des Bodens.</p>
--	--	------	--	---

B 3 Immissions- schutz	Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 28.11.2019	B 3.2	Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde kann der Änderung zur zugestimmt werden, wenn gemäß der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.2019 der Bereich der Immissionsorte IO11 und IO12 als Gewerbegebiete festgeschrieben werden.	Der Stellungnahme wird bezüglich des IO12 gefolgt, bezüglich des IO11 nicht gefolgt. Für den Immissionsort IO11 besteht bereits der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178-7.1 "Elbe-Hafen-Silo", welcher ein Urbanes Gebiet festsetzt. In diesem B-Plan sind jedoch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen enthalten, welche den gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 18.12.2019 ermittelten bestehenden Lärmpegel berücksichtigen und keine Einschränkung der Emissionen gemäß Festsetzungen des geänderten B-Planes Nr. 178-4B zur Folge haben. Für den Immissionsort IO12 wird demnächst ein Bebauungsplan aufgestellt, hier wird Gewerbegebiet für den betreffenden Bereich Planungsziel werden.
	Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz Schreiben vom 12.12.2020	B 3.2.	Bei der Festlegung von Zusatzkontingenten für bestimmte Richtungssektoren sollte beachtet werden, dass die Differenz zweier benachbarter Zusatzkontingente nicht zu groß gerät, da es unwahrscheinlich ist, dass die technischen Anlagen eine extreme Richtungsabhängigkeit der Lärmemissionen aufweisen (vgl. "Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und ihre Anwendung im Genehmigungsverfahren" von Johann Storr, Augsburg, veröffentlicht in der Zeitschrift Lärmbekämpfung, Bd. 5 (2010) Nr. 5 - September). Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere die Differenz von 11 dB(A) zwischen den Sektoren F und A zur Nachtzeit. Überschreitungen der Außen-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung der Richtungssektoren erfolgte im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung und Kontingentierung. Mit diesen Richtungssektoren soll insbesondere dem ansässigen Industriebetrieb ein Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Auch wenn die festgesetzten Zusatzkontingente möglicherweise nicht komplett ausgeschöpft werden können, werden damit die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung in den B-Plan übernommen. Im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bei Neuvorhaben sind anlagenkonkrete Lösungen auf der Grundlage dieser Festsetzungen möglich und umzusetzen.

B 4 Naturschutz	Obere Naturschutz- behörde Schreiben vom 19.11.2019	B 4.1.	Es wird auf die erforderliche Beachtung des Umweltschadensrechts und das Artenschutzrecht verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Umweltschadensrecht und Artenschutzrecht sind von der B-Plan-Änderung nicht unmittelbar berührt, in nachfolgenden Genehmigungsverfahren jedoch grundsätzlich zu beachten.
----------------------------	--	--------	--	---