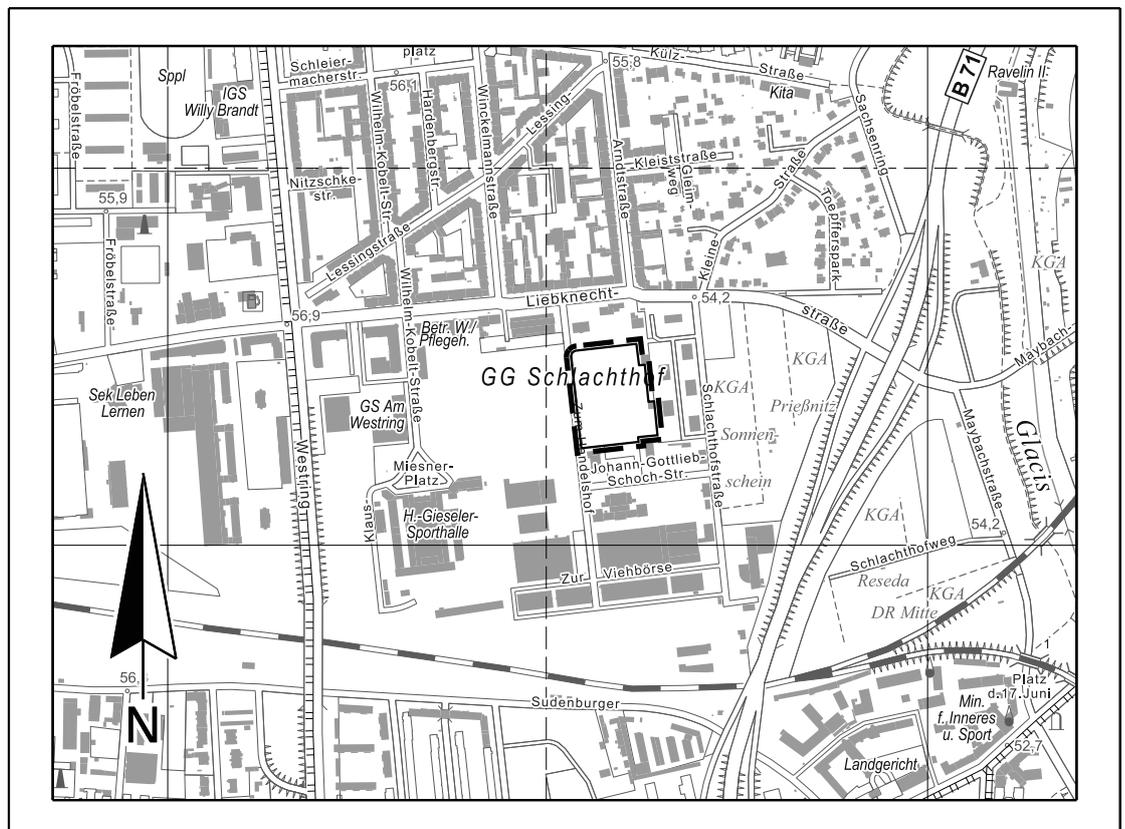


Behandlung der Stellungnahmen zur Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 SCHLACHTHOF im Teilbereich Stand: September 2022



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 11/2022

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 05.07.2018 durchgeführt. Die geführte Diskussion unterteilte sich hauptsächlich in die Schwerpunkte Einzelhandel, Denkmalschutz und Verkehr. Die in der Bürgerversammlung zugesicherte Verkehrsuntersuchung für das gesamte Schlachthofareal wurde beauftragt und mit dem Abschlussbericht vom 20.05.2019 beendet. Entgegen der Aussage der Verwaltung in der Bürgerversammlung, dass die Anlieferung des Einzelhandels über die Schlachthofstraße ausgeschlossen ist, beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 17.10.2019 (Beschluss-Nr. 166-004(VII)19) die Anlieferung des Einzelhandels über die Schlachthofstraße basierend auf der Verkehrsuntersuchung Schlachthof. In dem Schallschutzgutachten zum Schlachthofareal wird nachgewiesen, dass die Lärmbelastung für die Wohnbebauung entlang der Schlachthofstraße im B-Plan Nr. 223-1.1 „Liebknechtstraße 27“ sich durch die Umsetzungen nicht erhöht und sich somit keine negative Auswirkung auf die Bestandsbebauung ergibt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen zum 1. Bebauungsplanentwurf vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018. Die Abwägung (DS0169/19) wurde am 17.10.2019 mit der Beschlussnummer: 167-004(VII)19 vom Stadtrat einstimmig beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 2. Planentwurfs erfolgte vom 08.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Nachgang ging am 01.04.2020 eine Bürgerstellungnahme ein. In dieser wird der geplante PKW- und LKW-Verkehr über die Schlachthofstraße bis zur Liebknechtstraße abgelehnt. Als Gründe werden Zweifel am Widmungsverfahren und der ausreichenden Dimensionierung der Straße gesehen sowie nicht eingehaltene Verkehrsverordnungen angesprochen. Da der Stadtrat die Anlieferung basierend auf der Verkehrsuntersuchung Schlachthof vom 20.05.2019 über die Schlachthofstraße beschlossen hat und das Schallschutzgutachten für das gesamte Schlachthofareal keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung entlang der Schlachthofstraße nachweist, wird der Anregung nicht gefolgt. Die Einhaltung der allgemeinen Verkehrsverordnungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum 1. Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 17.04.2018 vorzeitig beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Zwischenabwägung am 20.09.2018 beschlossen (DS0360/18; Beschluss-Nr. 2083-057(VI)18).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2018 über die Auslegung des 1. Entwurfs des Bebauungsplans informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die daraus resultierenden Stellungnahmen waren Gegenstand einer weiteren Zwischenabwägung, welche am 17.10.2019 vom Stadtrat einstimmig beschlossen wurde (DS0169/19; Beschlussnummer: 167-004(VII)19).

Die beschlossenen Abwägungsergebnisse aus der Zwischenabwägung und Abwägung zur Auslegung des 1. Entwurfs wurden überprüft, haben weiter Gültigkeit und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Planung.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2020 über die Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Abwasser

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Fischereibehörde

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Denkmalschutzbehörde

E.ON Avacon AG

Kreishandwerkerschaft Elbe-Börde

Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.

Umweltamt

Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV

Untere Landesentwicklungsbehörde

Gleichstellungsbeauftragte

Kinderbeauftragte

Behindertenbeauftragter

Seniorenbeirat
Integrationsbeauftragte

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise, Schreiben vom:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Oberste Landesentwicklungsbehörde, Schreiben vom 20.01.2020
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 05.02.2020
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 13.02.2020
 Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.01.2020
 Regionale Planungsgemeinschaft, Schreiben vom 13.02.2020
 50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 20.01.2020
 GDMcom, Schreiben vom 16.01.2020
 Landesamt für Geologie und Bergwesen, Schreiben vom 04.02.2020
 Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 18.02.2020
 Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 24.03.2020
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 21.01.2020
 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 12.02.2020
 Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB), Schreiben vom 11.02.2020
 Untere Landesentwicklungsbehörde, Schreiben vom 29.01.2020

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Behörde, Träger Stellungnahme vom:	Anregung Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1 Art und Maß der baulichen Nutzung	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Denkmalschutzbehörde 24.01.2020	B 1.1	Die unter Pkt. 8.6 genannten denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet sind auch nach dem Umbau/Sanierung als Kulturdenkmale zu erhalten.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die genannten denkmalgeschützten Gebäude sind in der Planzeichnung als Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Bauaufsichtsbehörde	B 1.2	Maximale Gebäudehöhen sollten festgesetzt werden. Im B-Plan sind lediglich zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die Vollgeschoss-Definition nach § 87 Abs. 2	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Laut § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist für die Höhenbegrenzung lediglich eine Festsetzung (Gebäudehöhe oder Geschossigkeit)

	19.02.2020		BauO LSA lässt aber einen sehr großen (mathematischen) Spielraum zu letztendlichen Gebäudehöhen zu.	ausreichend. Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab.
		B 1.3	Die Sicherung der Grundwassermessstellen ist objektiv nicht möglich, da sie im B-Plan nicht vermaßt sind.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. In der aktuellen Planzeichnung wurde die aktuelle Kartengrundlage vom 18.04.2019 mit den darin enthaltenen Grundwassermessstellen verwendet und diese somit nachrichtlich übernommen. Eine Vermaßung ist in der Kartengrundlage nicht vorhanden. Die Sicherung im Zuge der Hochbaumaßnahmen hat durch vorherige Sichtung zu erfolgen.
		B 1.4	Es wird davon ausgegangen, dass die möglichen fünfgeschossigen Wohnhäuser über eine > 8 m Anleiterhöhe für die Feuerwehr verfügen, so dass der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich wird. Die doppelreihige Baumreihe (Festsetzung § 3 Abs. 2) zwischen Haus und Straße würde einen Feuerwehreinsatz nicht zulassen. Forderung: Ergänzung der Festsetzung um eine Verpflichtung, dass im Falle der Baumpflanzungen der jeweilige 2. Rettungsweg baulich herzustellen ist oder alternative Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu errichten sind. Analog trifft das auf den hinzugefügten § 4 Abs. 3 zu 6 Bäumen alle 100 m an der Straße „Zum Handelshof“ zu.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die doppelreihige Baumreihe ist eine städtebauliche Vorgabe der Stadt Magdeburg, die ausnahmsweise für den Planungsfall zur Anwendung kommen muss, wenn von der festgesetzten Baulinie entlang der öffentlichen Straße „Zum Handelshof“ abgewichen wird. Der Nachweis der notwendigen Rettungswege hat auf der Baugenehmigungsebene zu erfolgen.
2 Verkehr	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Straßenverkehrsbehörde 05.02.2020	B 2.1	Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zu vermaßen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung erfolgte aus der bereits vorhandenen Straßenverkehrsteilfläche. Auf eine Vermaßung wird verzichtet, um eventuellen Toleranzen zwischen Bestand und B-Plan-Darstellung Rechnung zu tragen.

		B 2.2	Der Leistungsumfang für den städtebaulichen Vertrag ist abzuklären.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Vertrages wird der Leistungsumfang abgestimmt.
3 Leitungsträger, Netze	Deutsche Telekom GmbH 27.01.2020	B 3.1	keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels FTTH-Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft vorrangig die Bauausführung.
4 Niederschlags- Wasser	SWM/AGM 03.03.2020	B 4.1	SWM begrüßt die Verschiebung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden. Somit bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 223-1 „Schlachthof“ als öffentliche Straße bestehen. In dieser befindet sich ein unverzichtbarer Regenwasserkanal DN 500 (Schutzstreifenbreite 8 m; Zugänglichkeit mit Betriebsfahrzeugen der SWM ist zu gewährleisten).	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
		B 4.2	Hinweise zur Ausführung des Trennsystems	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.
		B 4.3	SWM fordert die Übernahme der in der Begründung zum -B-Plan dargestellten Entwässerungslösung (Kunststoff-Kastenrigolen) in den Planteil A. Eine Ableitung wäre nur gedrosselt möglich. Das setzt eine koordinierte interne Erschließung voraus.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der abschließend formulierte § 9 BauGB (Inhalt B-Plan) lässt eine Festsetzung über diese Entwässerungslösung nicht zu. Die Entwässerung ist im Zuge der Erschließungsplanung endgültig zu klären.
	Landeshauptstadt Magdeburg, Untere Straßenverkehrsbehörde 05.02.2020	B 4.4	Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Verbringung des Niederschlagwassers nachzuweisen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besteht bereits. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem. Es bedarf keiner Änderung.

5 Erdarbeiten	Polizei Sachsen-Anhalt, Polizeiinspektion Magdeburg 14.01.2020	B 5.1	Hinweis auf Kampfmittelverdachtsfläche und dem möglichen Auffinden von Bombenblindgängern	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dieser ist im Planteil B enthalten.
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt 18.02.2020	B 5.2	Hinweis auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dieser ist im Planteil B enthalten.