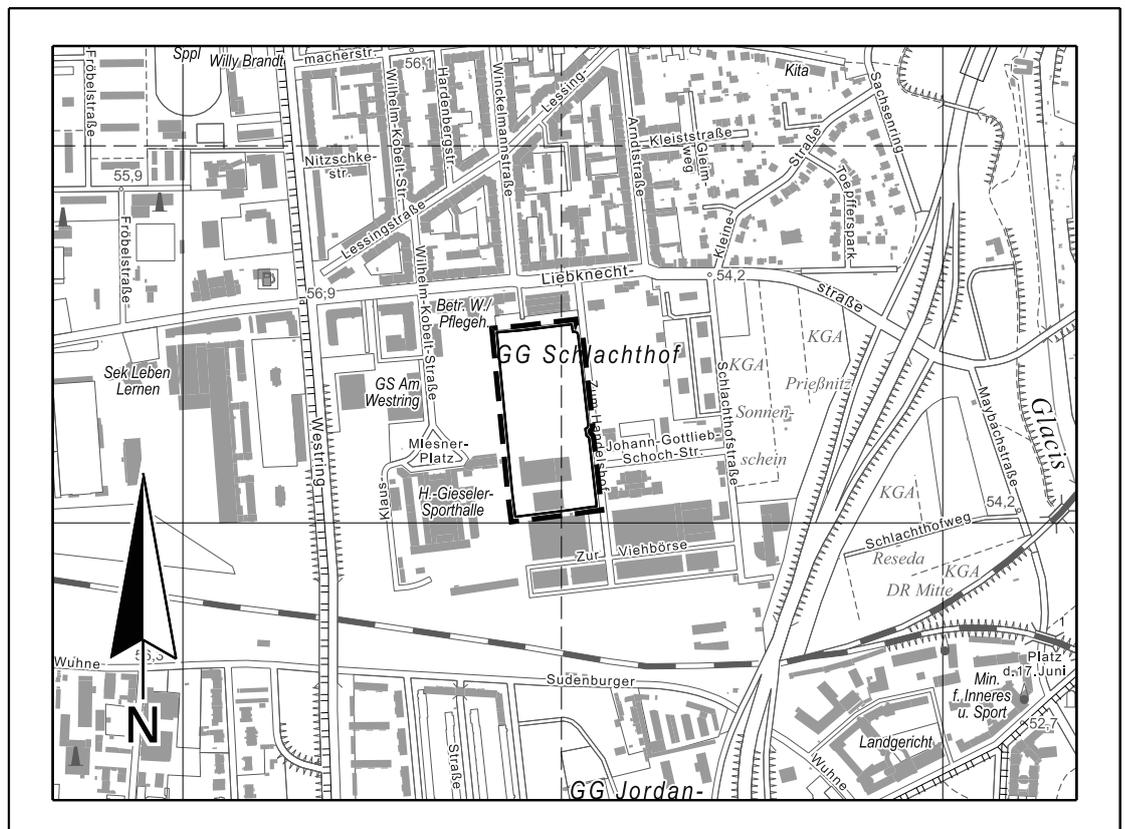


## Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) zur Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1 SCHLACHTHOF im Teilbereich Stand: August 2023



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2023

## **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 Spielplatz, 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 kStadtrat

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen des 1. Bebauungsplanentwurfes vom 22.10.2018 bis einschließlich 23.11.2018.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Planentwurf erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB durch eine Betroffenenbeteiligung vom 15.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019. Die Beschlussfassung der Abwägungsergebnisse wurde am 17.10.2019 zurückgezogen, so dass die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung des 3. Planentwurfs erfolgte vom 08.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die von den Änderungen im 4. Entwurf betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 02.08.2021 zum 4. Entwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB beteiligt.

Die Abwägung der Stellungnahmen auf der Grundlage der Entwürfe 1 bis 4 (DS0509/22) wurde am 20.04.2023 mit der Beschlussnummer 5599-062(VII)23 vom Stadtrat beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 5. Planentwurfs erfolgte vom 22.05.2023 bis einschließlich 21.06.2023. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## **B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum 1. Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 17.04.2018 beteiligt. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Zwischenabwägung am 20.09.2018 behandelt (DS0358/18). Die beschlossenen Abwägungsergebnisse (Beschluss-Nr. 2081-058(VI)18) 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 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. Im Anschluss wurden einzelne betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2019 innerhalb 14 Tage erneut beteiligt. Die Beschlussfassung der Abwägungsergebnisse wurde am 17.10.2019 zurückgezogen, so dass die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt werden. Sie sind Bestandteil der Planung.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2020 über die Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die von den Änderungen im 4. Entwurf betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2021 zum 4. Entwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB beteiligt.

Die Abwägung der Stellungnahmen auf der Grundlage der Entwürfe 1 bis 4 (DS0509/22) wurde am 20.04.2023 mit der Beschlussnummer 5599-062(VII)23 vom Stadtrat beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 5. Planentwurfs erfolgte vom 22.05.2023 bis einschließlich 21.06.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bezüglich der beschlossenen Abwägung überprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Abwägungsinhalt nicht geändert werden muss.

### Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Raumordnung, Landesentwicklung  
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Luftfahrtbehörde/ Schwerlastverkehr  
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Abfall- u. Bodenschutzbehörde  
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft  
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Abwasser  
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Fischereibehörde  
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Denkmalschutzbehörde  
DB Services Immobilien GmbH

Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde  
 Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde  
 Umweltamt, Untere Wasserbehörde  
 Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde  
 Umweltamt, Untere Abfallbehörde  
 Untere Denkmalschutzbehörde  
 Tiefbaukoordinierung, Untere Straßenverkehrsbehörde  
 Gleichstellungsbeauftragte  
 Kinderbeauftragte  
 Behindertenbeauftragte  
 Integrationsbeirat

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise bzw. mit Zustimmung:

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 26.06.2023  
 Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Schreiben vom 21.06.2023  
 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 23.06.2023  
 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 21.06.2023  
 E.ON Avacon AG, Schreiben vom 26.05.2023

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen:

Belang	Stellungnehmer Stellungnahme vom:	Anre- gung Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
<b>1 Maß der baulichen Nutzung</b>	Untere Bauaufsichts- behörde  09.06.2023	B 1.1	- eindeutige Vermaßung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung (es ist kein durchgehendes Maß zwischen den Flurstücksgrenzen angegeben)	<b>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</b> Fehlende Maße ergeben sich rechnerisch bzw. sind durch Bestandssituationen vorgegeben.

		B 1.2	- eindeutige Oberkante der Gebäude ist anzugeben	<b>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</b> Laut § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist für die Höhenbegrenzung lediglich eine Festsetzung (Gebäudehöhe oder Geschossigkeit) ausreichend. Die Geschossigkeit ist festgesetzt. Im Geschosswohnungsbau bildet die Anzahl der zulässigen Geschosse im Regelfall immer den am besten wahrnehmbaren städtebaulichen Maßstab.
<b>2 Verkehr</b>	Magdeburger Verkehrsbetriebe (MVB)  22.06.2023	B 2.1	Es wird auf die bestehenden Buslinien und Haltestellen hingewiesen, welche durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bei Umbauarbeiten ist der Magdeburger Standard der Barrierefreiheit zwingend einzuhalten.	<b>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</b> Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.
	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV  27.06.2023	B 2.2	Der Norden und die Mitte des Plangebietes sind täglich im Tages- und Nachtverkehr nahverkehrsplankonform erschlossen. Der Süden ist hingegen nur montags bis samstags im Tagesverkehr erschlossen, wohingegen sonntags längere Wege als im Nahverkehrsplan vorgesehen bis zur nächsten bedienten Haltestelle erforderlich werden. Es sollte geprüft werden, ob an der Nordgrenze des Plangebietes eine weitere Wegebeziehung über den Parkplatz des Biomarkts Naturata zur Liebknechtstraße geöffnet werden kann, um die Wegelängen vom Plangebiet zu den Haltestellen Hermann-Gieseler-Halle und Liebknechtstraße um ca. 150 m verkürzen.	<b>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</b> Die Zufahrt zur privaten Stellplatzanlage „Naturata“ hat eine lichte Breite von ca. 5 Metern. Die Zufahrt dient zusätzlich der Anlieferung. Eine öffentliche Wegeverbindung wird als unsicher angesehen. Die öffentliche Fußwegeverbindung der Straße Zum Handelshof ist in einer zumutbaren Entfernung von ca. 67 Metern von der zu prüfenden Verbindung vorhanden.
		B 2.3	Laut Abwägungskatalog, Stand September 2022, soll der Aufgabenträger ÖPNV und die MVB in Bezug auf eine denkbare Bushaltestelle auf dem Klaus-Miesner-Platz, welche auch eine Änderung der Linienführung der Buslinie 52 nach sich ziehen würde, gesondert beteiligt werden. Diese Beteiligung hat uns bislang nicht erreicht. Im Falle eines	<b>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</b> Der Anliegerverkehr ist als bedingte Festsetzung lediglich bis zu einer südlichen Verbindung des Schlachthofareals festgesetzt. Entlang des Spielplatzes soll nach einer Konkretisierung innerhalb des 6. Änderungsverfahrens kein motorisierter Verkehr möglich sein. Zu diesem Planverfahren wird der Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV sowie die MVB gesondert beteiligt.

			<p>positiven Prüfergebnisses gäbe es auch Änderungsbedarf im Gebiet der 4. B-Planänderung. Konkret müsste der Bus entlang der Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche, welche aus dem Plangebiet nach Westen führt, fahren. Daher bitten wir darum, bis zu einer Entscheidung in diesem Bereich auf einer Breite von mindestens 6 m keine festen Einbauten und keine Bäume festzusetzen, welche eine nachträgliche Einordnung einer Bustrasse erschweren würden.</p>	
<b>3 Leitungsträger, Netze</b>	Deutsche Telekom GmbH 20.06.2023	B 3.1	<p>Telekommunikationslinien der Telekom sind vorhanden. Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der Ausbau ist rechtzeitig zu kommunizieren.</p>	<b>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise betreffen vorrangig die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.
	SWM/AGM 23.06.2023	B 3.2	<p>Gasversorgung: Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbringung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich (über Ringschluss abzusichern).</p> <p>Wasserversorgung: Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbringung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich (über Ringschluss abzusichern). Druckerhöhungsanlagen sind ggf. im Gebäude aufgrund des vorh. Betriebsdrucks vorzusehen. Der Löschwasserbedarf ist durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz festzulegen.</p> <p>Wärmeversorgung: keine Wärmeanlagen vorhanden Eine Versorgung mit Fernwärme ist bei Bedarf möglich.</p>	<b>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</b> Sie betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.

			Info-Anlagen: Die Versorgung des Plangebietes ist über einen Anschluss an den vorhandenen Bestand (Bereich Liebknechtstraße) möglich.	
		B 3.3	Allgemeine Hinweise zur Planung und Ausführung	<b>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</b> Sie betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.
<b>4 Nieder- schlags- wasser</b>	SWM/AGM 23.06.2023	B 4.1	Planteil B Punkt 2.8 und die Begründung Punkt 9.9 ist zu ersetzen: „Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern (§§ 56 Satz 2 WHG, 79 b Abs. 1 WG LSA). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der §§ 55 Abs. 2 WHG, 79 Abs. 4 WG LSA grundsätzlich auf dem Grundstück zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bewässerung zu nutzen. Die konkreten Maßgaben für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ergeben sich aus der jeweiligen grundstücksbezogenen Zustimmung zur Entwässerung, die von der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 und der Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM erteilt wird.“	<b>Der Anregung wurde gefolgt.</b> Der Planteil B (Hinweise) sowie die Begründung wurden entsprechend angepasst.
		B 4.2	Die Abkopplung von regenwasserabflusswirksamen Flächen vom öffentlichen Kanalsystem ist oberster Grundsatz vor der gedrosselten Einleitung. Versickerungsflächen sollten im B-Plan festgesetzt werden.	<b>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</b> Die Baulastübernahme der angedachten Versickerungslösung in Form von Kunststoff-Kastenrigolen wurde von der Unteren Straßenverkehrsbehörde und der AGM abgelehnt. Die Festsetzung einer genügend großen Entwässerungs- bzw. Verdunstungsfläche würde einer städtebaulichen Ergänzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes in einem Stadtteil mit einer typisch hohen Nutzungsdichte entgegenstehen. Auf eine

				entsprechende Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die Entwässerung der geplanten Straßen kann somit nur über die von der AGM mit Stellungnahme vom 13.11.2018 vorgeschlagene Variante der gedrosselten Einleitung erfolgen.
		B 4.3	Begründung 8.4: Die Formulierung „oberflächige Rigolversickerung“ ist zu korrigieren (Rigolen sind unterirdische Versickerungsanlagen).	<b>Der Anregung wurde gefolgt.</b> Die Begründung wurde entsprechend geändert.
<b>5 Naturschutz</b>	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Naturschutzbehörde 21.06.2023	B 5.1	Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten (§ 19 BNatSchG i.V.m, Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG)	<b>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</b> Das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht werden bei der weiterführenden Planung berücksichtigt. Der Hinweis wurde im Planteil B, Hinweise ergänzt.
<b>6 Gefahrenabwehr</b>	Untere Bauaufsichtsbehörde 09.06.2023	B 6.1	- Sicherstellung 2. Rettungsweg durch Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr könnte durch festgesetzte Baumpflanzungen problematisch werden	<b>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</b> Die Festsetzung zur Straßenbaumpflanzung „Zum Handelshof“ ist nachrichtlich aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 223-1 „Schlachthof“ übernommen. Der Nachweis der notwendigen Rettungswege ist auf der Baugenehmigungsebene nachzuweisen.
<b>7 Allgemeine Nutzungsstruktur</b>	Seniorenbeirat 21.06.2023	B 7.1	Es wird gebeten, seniorenrelevante Infrastruktur aufzunehmen. Wir gehen davon aus, dass solche auch in dem geplanten Dienstleistungsbereich verankert werden. Darüber hinaus bitten wir bei der angedachten Wohnbebauung die Barrierefreiheit auf den Zuwegungen zu beachten.	<b>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</b> Durch die abschließend aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB ist eine Festsetzung der Barrierefreiheit nicht möglich. Vorgaben zur Barrierefreiheit enthält die BauO LSA, welche im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen ist.