Landeshauptstadt Magdeburg

DS0454/23 Anlage 1

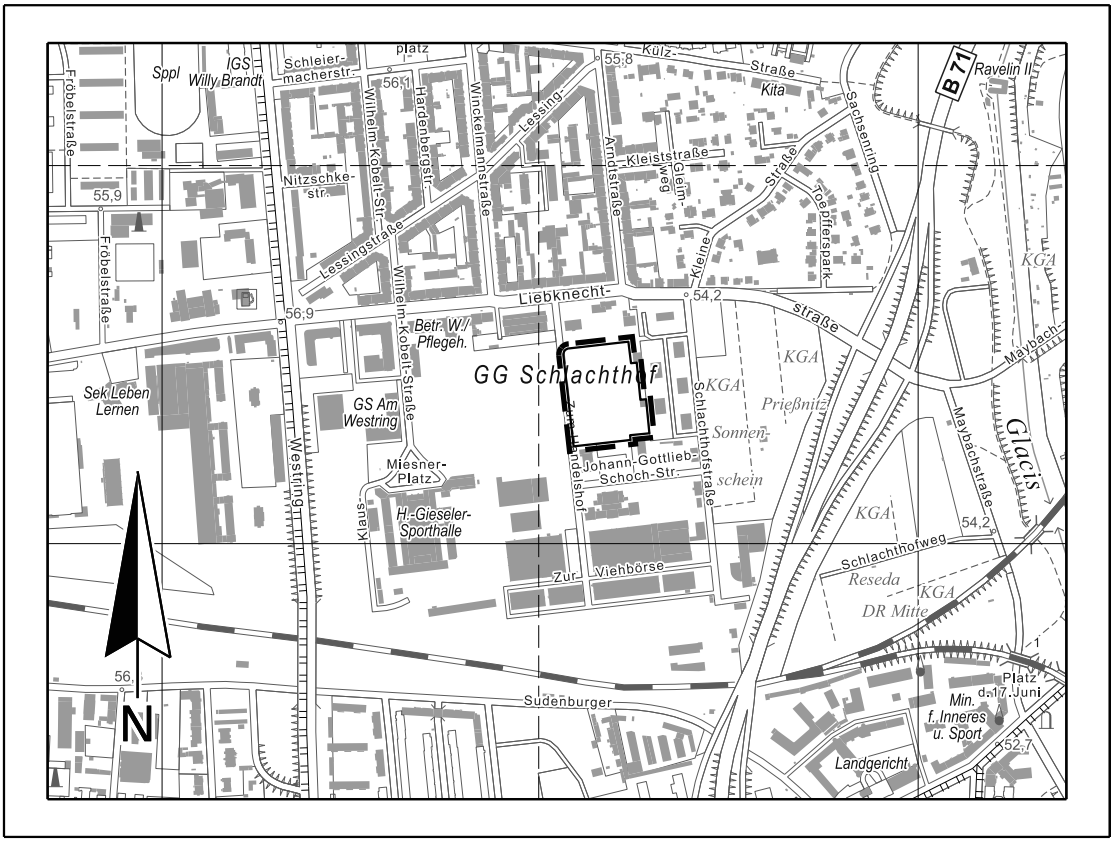
Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zur Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 223-1

SCHLACHTHOF im Teilbereich

Stand: August 2023



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 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 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. Nach der Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die Abwägung der Stellungnahmen (DS0513/22) wurde am 20.04.2023 mit der Beschlussnummer 5601-062(VII)23 vom Stadtrat beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 3. 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 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.

Die Abwägung der Stellungnahmen (DS0513/22) wurde am 20.04.2023 mit der Beschlussnummer 5601-062(VII)23 vom Stadtrat beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des 3. 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 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 27.06.2023
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 22.06.2023
Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Schreiben vom 26.06.2023
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 23.06.2023
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, (ohne Datum)
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
1 Maß der baulichen Nutzung	Untere Bauaufsichts-behörde 09.06.2023	B 1.1	- eindeutige Vermaßung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung (es ist weder ein Maß für das Baufenster noch ein Abstand zu den Flurstücksgrenzen 10227 bzw. 10226 angegeben)	**Der Anregung wurde gefolgt.** Das Maß zwischen nördlicher Geltungsbereichsgrenze und der Baugrenze wurde ergänzt.
		B 1.2	- eindeutige Oberkante der Gebäude ist anzugeben	**Der Anregung wurde nicht gefolgt.** 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 1.3	Ist bei einer GRZ von 0,4 für die zusätzliche innere Erschließung ausreichend?	**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht ausgeschlossen und kann somit zusätzlich ausgeschöpft werden.
2 Verkehr	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.	**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.

	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV 10.07.2023	B 2.2	Es wird empfohlen folgenden Textbaustein in die Begründung aufzunehmen: Das Plangebiet ist vollständig nahverkehrsplankonform durch den ÖPNV erschlossen. Für das Plangebiet relevant sind die Haltestellen Kleiststraße (ca. 100 m nördlich der Nordgrenze des Plangebietes), Schlachthof (ca. 50 m südlich der Südgrenze des Plangebietes), Hermann-Gieseler-Halle (ca. 250 m westlich der Nordwestgrenze des Plangebietes) und Liebknechtstraße (knapp 400 m westlich der Nordwesgrenze des Plangebietes). Über die Haltestelle Kleiststraße ist das PG vollständig nahverkehrsplankonform durch den ÖPNV erschlossen.	**Der Anregung wurde gefolgt.** Die Begründung wurde ergänzt.
		B 2.3	Die laut Planteil B § 4(3) zu pflanzenden Bäume dürfen nicht in das Lichtraumprofil des Busses ragen (Abstimmung mit MVB).	**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Er betrifft die Bauausführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.
3 Leitungs-träger, Netze	Deutsche Telekom GmbH 20.06.2023	B 3.1	Telekommunikationslinien der Telekom sind vorhanden. Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der Ausbau ist rechtzeitig zu kommunizieren.	**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.
	SWM/AGM 23.06.2023	B 3.2	Gasversorgung: Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbringung in den vorhandenen Leitungsbestand möglich (über Ringschluss abzusichern). 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.	**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.

			Der Löschwasserbedarf ist durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz festzulegen. Wärmeversorgung: keine Wärmeanlagen vorhanden Eine Versorgung mit Fernwärme ist bei Bedarf möglich. 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	**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.** Sie betreffen die Bauausführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.
4 Nieder-schlags-wasser	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.“	**Der Anregung wurde gefolgt.** 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.	**Der Anregung wurde nicht gefolgt.** 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	Ein Trennsystem mit Anschluss an die Straße Zum Handelshof ist aufzubauen. Die Kanäle sind im Straßenkörper anzuordnen. Abwassertechnische Anlagen zur lokalen Regenwasserverbringung (hier: Kunststoff-Boxrigolen) werden nicht durch AGM/SWM bewirtschaftet, sondern durch das Tiefbauamt.	**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.** Die Anwendung von Rigolen ist nicht mehr aktuell.
		B 4.4	Begründung 8.4 korrigieren: - „Die im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwässer können über das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH abgeleitet werden.“ - Die Formulierung „oberflächige Rigolversickerung“ ist zu korrigieren (Rigolen sind unterirdische Versickerungsanlagen). - Es wird auf Kunststoff-Rigolen verwiesen, wobei das Gebiet nicht für eine Verbringung über Rigolen geeignet ist. - statt der angegebenen DWA-M153 ist die Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102	**Der Anregung wurde gefolgt.** Die Begründung wurde entsprechend geändert.

			(BWK-M3) für die geplanten Versickerungsanlagen zu verwenden. - das Kapitel 5.4, auf welches verwiesen wird, ist nicht vorhanden	
5 Naturschutz	Landesver-waltungsamt Sachsen-Anhalt, Obere Natur-schutzbehörde 14.06.2023	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)	**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Das Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht werden bei der weiterführenden Planung berücksichtigt. Der Hinweis wurde im Planteil B, Hinweise ergänzt.
6 Gefahren-abwehr	Untere Bauaufsichts-behörde 09.06.2023	B 6.1	- Sicherstellung 2. Rettungsweg durch Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr könnte durch festgesetzte Baumpflanzungen problematisch werden	**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** 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.
7 Allgemeine Nutzungs-struktur	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.	**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.** 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.