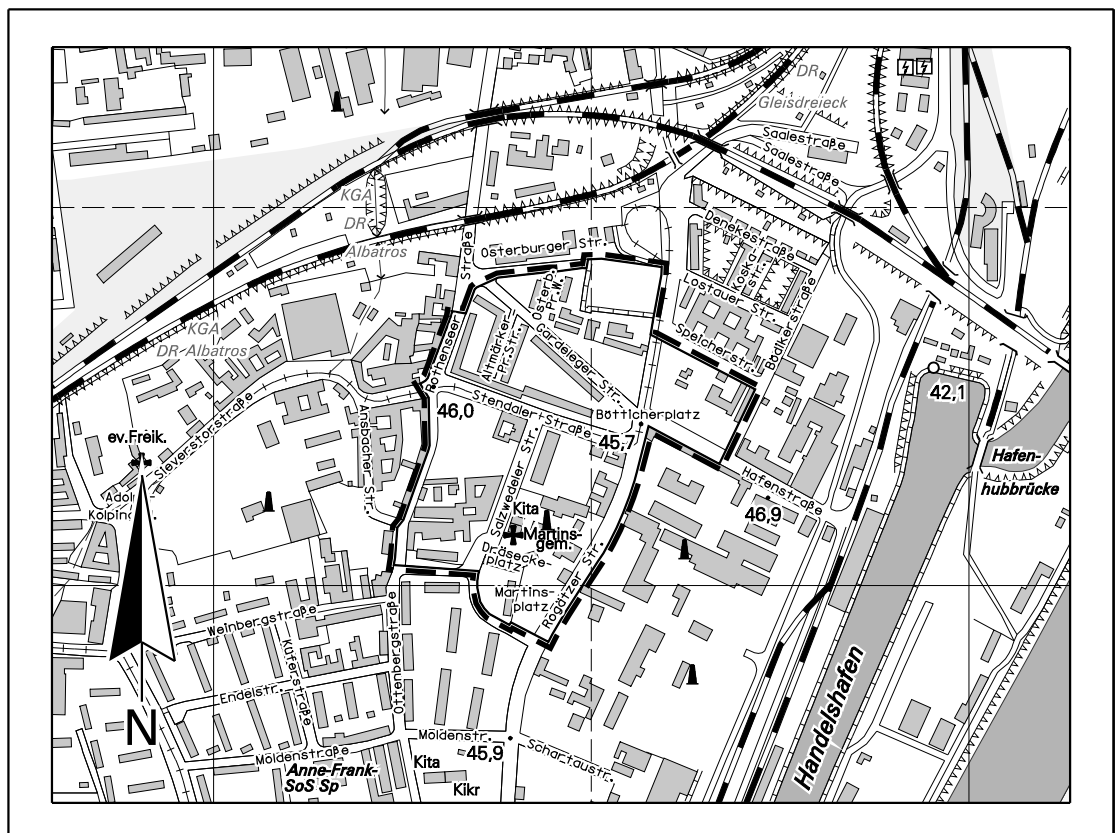


Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4

Teilbereich Nr. 178-4C

STENDALER STRASSE

Stand: Juli 2009



Planverfasser:

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39 122 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 10/2008

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs statt vom 27.03.09 bis zum 29.04.09. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.09 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.04.09 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

2.1. Beteiligte Behörden und Träger sowie Beauftragte ohne Stellungnahme

Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeauftragter
Ausländerbeauftragter

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	23.04.09	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	23.04.09	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Behörde für den Schwerlastverkehr
3	23.04.09	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	23.04.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft

5	23.04.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	23.04.09	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	21.04.09	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
8	15.04.09	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
9	06.04.09	Bischöfliches Amt
10	28.04.09	Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt
11	30.03.09	Magdeburger Hafen GmbH
12	29.04.09	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH
13	23.04.09	Industrie- und Handelskammer
14	01.04.09	Untere Straßenverkehrsbehörde
15	22.04.09	Untere Immissionsschutzbehörde
16	22.04.09	Untere Wasserbehörde

2.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	07.04.09	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Aus dem betroffenen Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt, allerdings kann deren Auftreten im Randbereich der mittelalterlichen Vorstadt „Alte Neustadt“ (Bereich Dräseckeplatz) nicht ausgeschlossen werden. Wenn in diesem Bereich Bodeneingriffe stattfinden, sollte eine vorherige Abstimmung von Bauherr, unterer Denkmalschutzbehörde und Landesamt stattfinden. Dieser Hinweis sollte auf Seite 8 der Begründung korrekt wiedergegeben werden.	Die Begründung wurde im Sinne der Stellungnahme überarbeitet bzw. ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

2	23.04.09	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Immissionschutzbehörde	In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich Anlagen der Magdeburger Mühlenwerke GmbH, östlich des Geltungsbereichs befinden sich die Anlagen der der Röstfein Kaffee GmbH. Hierbei handelt es sich um nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen, für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Der Störgrad bzw. der Bestandsschutz dieser Anlagen ist bei weiteren Ansiedlungen in der Umgebung zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der B-Plan-Begründung sind entsprechende Ausführungen enthalten. Ein schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet.	Kein Beschluss erforderlich.
3	07.04.09	E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen	In der Bödikerstraße ist im Abschnitt zwischen Lostauer Straße und Hafenstraße eine 110-kV-Kabeltrasse verlegt. Die Hochspannungskabeltrasse darf nicht überbaut werden. Bei Annäherungen von geplanten Gebäuden zum Schutzbereich der Hochspannungskabel können zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.	Da die Leitung in der öffentlichen Straße liegt, ist keine Kennzeichnung oder Festsetzung im Plan erforderlich. In der Begründung wird ein Hinweis zu dieser Trasse aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
4	22.04.09	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<u>Gasversorgung:</u> Die vorliegende 1. Änderung des Teilbereiches C des o. g. B-Planes hat keine Auswirkungen auf die bereits bestehende Stellungnahme vom 07.08.2008. Im gekennzeichneten Planungsbereich verlaufen mehrere versorgungswirksame Gasleitungen unterschiedlicher Druckstufen. Je angedachter Maßnahme zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern können Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neubebauung (z. B. zwischen Ottenbergstraße und Salzwedeler Straße) ist aus dem vorhandenen Leitungsbestand jederzeit möglich. Neu zu verlegende Gasleitungen innerhalb des Plangebietes sind in der Fahrbahn der öffentlichen bzw. privaten Straßen einzuordnen. Weiterhin werden im Zuge des grundhaften Straßenbaues	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits in der Begründung, Kapitel 5.5.3, enthalten. Die SWM werden im weiteren Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB beteiligt.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch SWM)	<p>Sanierungsarbeiten am Altleitungsbestand durchgeführt (z. B. Rekonstruktion ND-Gasleitung in der Gardeleger Straße und Osterburger Straße).</p> <p>Bei allen Planungen bezüglich einer Bebauung sind die relevanten Normen sowie das DVGW-Regelwerk anzuwenden.</p> <p>Bezüglich geplanter Baumstandorte sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Das Bebauungsgebiet gilt als erschlossen. Im ausgewiesenen Planungsbereich bzw. angrenzend verlaufen versorgungswirksame Versorgungsleitungen verschiedener Nennweiten. Der Leitungsbestand wurde bereits teilweise erneuert. Der verbleibende Leitungsbestand ist im Zuge des grundhaften Straßenausbaus auszuwechseln. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung können der Rückbau von Versorgungsleitungen bzw. Anschlusserneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Netzerweiterungen bei geplanten Neubebauungen sind aus dem vorhandenen Netzbestand möglich, ggf. sind Erschließungsmaßnahmen vorzusehen. Die Versorgungsdruckhöhe im Planungsbereich beträgt 92 m HN. Auf Grund der baulichen Nutzung des Gebietes ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Bereitstellung dieser Löschwassermenge aus dem neuen bzw. erneuerten Leitungsbestand ist derzeit möglich, bei dem Altbestand wird diese nach erfolgter Erneuerung gewährleistet.</p>		
--	--	------------	--	--	--

		(noch SWM)	<p><u>Info-Anlagen:</u> Der vorhandene Bestand an Info-Anlagen im Planbereich ist zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen einzuplanen. Investiv besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der AGM mbH) Gegenüber dem betreffenden Vorentwurf ergeben sich keine neuen Erkenntnisse oder Anforderungen. Unsere Stellungnahme vom 07.08.2008 ist damit weiterhin gültig.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Gegen die B-Planänderung bestehen keine Einwände. Die gegebenen Hinweise sind zu beachten und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann bei Bedarf von unserem Bereich Technische Dokumentation (TS-G) – auch in digitaler Form – abgefordert werden. In den weiteren Ablauf ist SWM Magdeburg immer rechtzeitig einzubeziehen.</p>		
5	22.04.09	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<p><u>Elektroenergieversorgung:</u> Nach Prüfung der Unterlagen ist der vorliegende B-Planentwurf um Folgendes zu ergänzen: Im nördlichen Teil des MI2 quert ein 10-kV-Kabel der überörtlichen Versorgung das Baugebiet in Ost-West-Richtung. Dieses Kabel verläuft nördlich neben dem vorhandenen Weg von der Rogätzer Straße zum Bolzplatz und darf nicht ohne besondere Schutzmaßnahme überbaut und nicht auf Dauer entfernt, sondern höchstens örtlich umverlegt werden. Es wird beantragt, hierfür ein Leitungsrecht einzutragen.</p>	Die Festsetzungen von Trafostationen wurden geändert und das Leitungsrecht für das 10-kV-Kabel neu aufgenommen nach diesbezüglicher Abstimmung mit den Städtischen Werken.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		(noch SWM)	Im Falle einer Nutzung und Bebauung des betroffenen Bereiches muss eine Lösung herbeigeführt werden, ein Nutzungsausschluss oder auch der Ausschluss einer Bebauung besteht nicht. Weitere Einwände oder Hinweise ergeben sich nicht.		
6	21.04.09	Handwerkskammer	Wir verweisen darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, diese in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen.	Durch die Planänderung werden keine Belange von Handwerksbetrieben nachteilig betroffen.	Kein Beschluss erforderlich.
7	21.04.09	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Sollten dort Tiefbauarbeiten oder erdeingreifende Maßnahmen geplant oder durchgeführt werden, ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Daher ist vor Beginn solcher Maßnahmen eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln notwendig.	Dieser Hinweis ist bereits im Planteil B enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.
8	02.04.09	Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb	Im Geltungsbereich befinden sich zwei genehmigte Wertstoffcontainerplätze, Salzwedeler Straße und Gardelager Straße/Bötticherplatz. Die Behälter müssen während der Baumaßnahmen zur Nutzung und Entsorgung (Kranfahrzeug) erreichbar sein.	Beide Containerplätze liegen im öffentlichen Verkehrsraum. Es ist deshalb keine gesonderte Festsetzung erforderlich. Baumaßnahmen sind nicht geplant.	Kein Beschluss erforderlich.
9	28.04.09	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe	Im Plangebiet befinden sich mehrere Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün. Dieses vorhandene Straßenbegleitgrün darf durch Zufahrten, Baumaßnahmen o.ä. nicht geschädigt bzw. nicht beseitigt werden. Der Erhalt der vorhandenen Straßenbäume sollte zur Ausgleichsminimierung immer bevorzugt werden. Um den vorhandenen Straßenbaumbestand nicht zu schädigen, müssen die Einfahrten zu privaten Grundstücken außerhalb des Kro-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Festsetzungen des B-Planes sind die Hinweise nicht relevant, sondern für die Planrealisierung maßgeblich.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)	<p>nen- und Wurzelbereiches gebaut werden.</p> <p><u>Planungen oder Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes</u> Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder Maßnahmen gibt es nicht.</p> <p>Es darf zu keinem Defizit innerhalb der B-Plangrenzen kommen. Falls es sich nicht vermeiden lässt, müssen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (auch aus den anderen Teilbereichen A + B) genannt werden. Können die Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb der Teilbereiche ausgeglichen werden, muss dies dem Ausgleichsflächenmanagement mitgeteilt werden. Die Grünanlage „Bolzplatz Gardeleger Straße“ kann nicht als Kompensation genannt werden (dies geschieht im B-Plan Teilbereich 178-4B), da diese Fläche schon immer vorhanden war und nicht aufgewertet wurde.</p> <p><u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> Hier stehen bereits Bäume entlang des Bürgersteigs, die auf Dauer zu erhalten sind. Sie werden nicht durch den Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg gepflegt und befinden sich nicht in die Baulast des TBA.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgte nach Veränderungen an allen drei Teilplänen der laufenden B-Plan-Änderung nochmals eine nachvollziehbare Eingriffsbewertung und –bilanzierung. Diese Ermittlung und die Ergebnisse sind im Umweltbericht und in der Begründung dargestellt, die Ergebnisse als Festsetzung enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der überwiegende Teil der zu erhaltenden Bäume steht auf dem Gelände des zukünftigen Sportplatzes des Werner-von-Siemens-Gymnasiums und wird erhalten. Die restlichen Bäume stehen ebenfalls auf städtischen Grundstücken.</p>	
10	28.04.09	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg	<p><u>Bötticherplatz</u> Dieser Platz wird als „Grüner Platz“ empfunden und sollte auch so erhalten werden. Nur die Bebauung der Hafestraße 15 stört diesen Gesamteindruck. Die Mischgebietsflächen 2 und 3 sind in der Grünanlagensatzung</p>	<p>Die öffentliche Grünfläche Bolzplatz/ Kinderspielplatz wird vergrößert zu Lasten des im ersten Entwurf festgesetzten Baugebietes MI2 entsprechend der Stellungnahme des SFM. Weiterhin</p>	<p>Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.</p>

		<p>(noch Eigenbetrieb SFM)</p>	<p>als öffentliche Grünflächen geschützt und müssen als solche erhalten bleiben. Zusammen mit dem Straßenbegleitgrün vor der Schule und der begrünten Platzfläche des Mini-Bike-Parks bilden sie eine prägende grüne Stadtsilhouette für diesen Kreisverkehr.</p> <p>Die vorhandenen Grünflächen bieten zudem noch Aufwertungspotential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der grüne Stadtplatz wirkt als Vorfeld auf den Broschüren des Landes zur Vermarktung des neuen Gebäudes des Werner-von-Siemens-Gymnasiums äußerst positiv. Dieser Stadtplatz weist bereits Aufenthaltsqualitäten auf (keine starke Versiegelung, angenehme Temperaturen, Grün fürs Auge), die noch verbessert werden könnten. Aufgrund des Baulandüberschusses innerhalb der Stadt sollte hier mehr Wert auf den Erhalt und die Aufwertung des Grüns gelegt werden.</p> <p>Der in der Gardeleger Straße anzulegende Spielplatz neben dem vorhandenen Bolzplatz benötigt eine Mindestgröße. Der nun entfallene Standort südlich der Schule besaß eine Mindestgröße von 1100 m². Die nun festgesetzte Fläche südlich des Bolzplatzes besitzt nur 600 m². Dies ist zu klein. Für den Spielplatz wird die gesamte vorhandene öffentliche Grünfläche benötigt (also kein MI 3). Die Lage hier ist nicht optimal direkt an dem Kreisverkehr. Es sind aufgrund der Lage breitere pflanzliche Abstandsflächen zu schaffen. Der vorhandene Bolzplatz befindet sich nach einer Sanierung und in Pflege und Bewirtschaftung von SFM in einem sehr guten Zustand. Der Bedarf ist vorhanden. Eine Erweiterung für einen Kinderspielplatz ist hier möglich und vorgesehen. Der Kinderspielplatz wird der Ersatz für den im rechts-</p>	<p>wird die als hochwertig beschriebene Grünfläche im südlichen Randbereich des Bötticherplatzes als öffentliche Grünfläche festgesetzt (im ersten Entwurf Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche). Damit wird eine großzügigere Gestaltung des geplanten Kinderspielplatzes und eine weitere Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche im unmittelbaren Umfeld des zukünftigen Werner-von-Siemens-Gymnasiums ermöglicht (der Schulhof ist hier sehr klein).</p> <p>Nicht gefolgt wird dem Wunsch zur Beibehaltung der Grünfläche westlich des Bötticherplatzes. Hier bleibt die Festsetzung des MI3 (im zweiten Entwurf MI2) erhalten, da die städtebaulichen Ziele des Lückenschlusses im Wohnquartier, dem Schutz des Wohnninnenhofes vor Verkehrsemissionen und die Ziele der Entwicklungsmaßnahme zur Ausweisung von Bauflächen im Sinne der Abwägung als höherwertig angesehen werden. Auch hat diese Grünfläche weder derzeit eine hohe Qualität noch einen hohen Aufenthaltswert unmittelbar am Kreisverkehr.</p>	
--	--	--------------------------------	---	--	--

		<p>(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)</p>	<p>verbindlichen B-Plan südlich der Schule festgesetzten öffentlichen Spielplatz sein.</p> <p><u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> Bei der Qualität der zu pflanzenden Stellplatzanlagen- bzw. Straßenbegleitgrünbäume muss der Mindeststammumfang 16/18 cm, m.D., 3x verpflanzt genannt werden.</p> <p><u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> „Ab dem 2. Obergeschoss kann ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers von den festgesetzten Baulinien, bis zu einer Tiefe von 1,50 m, zugelassen werden.“ Dann muss die Baulinie bzw. Baugrenze aber so zurückgelegt werden, dass vorhandener Straßenbaumbestand im gesamten Kronen- und Wurzelbereich nicht geschädigt wird (z.B. Salzwedeler Straße, Martinsplatz, WB4 Rogätzer Straße).</p> <p><u>Umweltbericht</u> Im Kapitel 2.3 Aktuelle Schutzausweisungen fehlt der Hinweis auf die „Grünanlagensatzung“. Im Umweltbericht fehlt der Hinweis auf die im rechtsgültigen B-Plan festgesetzte Entsiegelung von Flächen zum Bau eines neuen Spielplatzes. Diese Entsiegelung hätte bei der Verringerung der möglichen Versiegelungsfläche berücksichtigt werden müssen. Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg bevorzugt den Erhalt der vorhandenen geschützten Grünanlage SF07 und GA0242. Der Martinsplatz ist nur zu 50 % unversiegelt und sollte als Stadtplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestim-</p>	<p>Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen an den genannten Straßen wurden dem erforderlichen Erhalt der Straßenbäume angepasst.</p> <p>Der Umweltbericht wurde parallel zu den Änderungen der drei Teilbereiche (für alle nochmals Entwurfsbearbeitung) komplett überarbeitet. Dabei wurden die Hinweise des SFM berücksichtigt.</p>	
--	--	--	---	--	--

		<p>(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)</p>	<p>mung, Stadtplatz) und nicht als Grünanlage dargestellt werden. Bei der Pflanzung des Straßenbegleitgrüns fehlt die bisherige Festsetzung des gültigen B-Planes (z.B. Rogätzer Straße).</p> <p>Beim Schutzgut Landschaftsbild sollte gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan mehr Wert auf den optische Erhalt des grünen Bötticherplatzes gelegt werden gemäß der Aussage auf S.24: „Die Auswirkungen auf das <u>Landschaftsbild stehen in engem Zusammenhang mit der Erholungseignung und dem Wohlbefinden des Menschen...</u> das Entwicklungspotential und die Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild sind mittel bis hoch.“ Dass die „Beseitigung innerstädtischer Brachen“ als positive Entwicklung beschrieben wird, ist unverständlich. Innerstädtische Brachen sind äußerst wertvolle (auch kleinklimatisch) Lebensräume. Zumindest im Umweltbericht sollte der Begriff „Brachen“ im biologischen / ökologischen Zusammenhang und nicht als ökonomischer (nicht vermarkteter, unbebauter Bereich) Begriff verwendet werden. In 4.1 wird die „Schaffung von weiteren Trittsteinbiotopen in der Siedlungslandschaft durch Sicherung / Anlage von Grünflächen (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebiete)“ genannt. Sie werden nirgends konkret genannt und auch nicht dargestellt. Der Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg lehnt die Übernahme weiterer öffentlicher Grünflächen außerhalb des B-Plangebietes ab. Eingriffsminimierung und Aufwertung werden bevorzugt. Hinweise:</p>		
--	--	--	--	--	--

		(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)	<p>Fehler im Umweltbericht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. S.6 „Förderung des Biotopverbundes im Plangebiet durch Planung von Hecken entlang der Pechauer Straße“ 2. S. 7, 3. Abs. „Die wesentlichen Änderungen im Teilbereich B...“ 		
11	28.04.09	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg	<p><u>Martinsplatz</u> Dieser Stadtplatz kann als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt werden. 50 % des Stadtplatzes sind versiegelt und er befindet sich in der Baulast des Tiefbauamtes. Die GFL1-Fläche muss ebenfalls in die Baulast des TBA gelangen.</p> <p><u>Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> „Auf der Pflanzgebotsfläche Pf 2 sind mindestens 8 heimische mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und eine freiwachsende Hecke anzulegen.“ Auf 3 m Breite ist lediglich eine 1-reihige Hecke mit 3 m hohen/breiten Sträuchern oder eine 2-reihige Hecke mit 1,50 m hohen/breiten Sträuchern pflanzbar, da ansonsten der Bürgersteigbereich ständig frei zu schneiden ist. Dies ist bei Planung und Berechnung zu berücksichtigen.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan ohne Teilbereiche sah Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen (z.B. für den Bau der Theodor-Kozłowski-Straße) auch in diesem Teilbereich (z.B. an der Rogätzer Straße) vor. Dies muss zumindest textlich festgelegt werden (z.B. 4 Straßen-</p>	<p>Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird beibehalten, da sie dem realen Nutzungszweck entspricht. Innerstädtische Grünflächen weisen regelmäßig einen relativ hohen Anteil befestigter Flächenanteile auf, da dies für die geplante Nutzung erforderlich ist. Die Verantwortlichkeiten der jeweiligen Ämter, Fachbereiche oder Eigenbetriebe regelt nicht der B-Plan.</p> <p>Diese Festsetzung entspricht den Auflagen der Baugenehmigung zum Vorhaben bzw. der bestätigten Freiflächenplanung für dieses Vorhaben, so dass hier keine anderen Festsetzungen möglich sind.</p> <p>Eine genaue Definition der Baumpflanzungen ist nicht möglich, da erst im Zuge der konkreten Umbaupläne für die Rogätzer Straße die Möglichkeiten von Baumstandorten genau geprüft werden</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch SFM)	bäume je 100 m an der Rogätzer Straße o.ä.). Ein großkroniger Laubbaum je 5 Parkplätze reicht nicht aus.	können. In der Rogätzer Straße besteht umfangreicher Leitungsbestand. Die Sicherung notwendiger Ausgleichspflanzungen erfolgt durch Festsetzung der Gesamtzahl erforderlicher Bäume.	
12	22.04.09	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf die Ausweisung der Baugebiete MI 2 und MI 3 zu verzichten und sie statt dessen als Grünfläche darzustellen. 2. den Umweltbericht so zu überarbeiten, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den Neubau der Theodor-Kozlowski-Straße nachvollziehbar wird. Dem Umweltbericht sind bezüglich der Eingriffsregelung keine brauchbaren Aussagen zu entnehmen. Es fehlt an einer teilplanübergreifenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, die es erlaubt, die Behauptungen in den Umweltberichten der jeweiligen Teilpläne zu überprüfen. Ein Verzicht auf die Anwendung der Eingriffsregelung kommt nur für Flächen in Betracht, die sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 als auch in der Änderung im Teilbereich C als bebaubar dargestellt sind. 	<p>Zu 1: Unter Beachtung der Stellungnahme des Eigenbetriebes Stadtgarten und Friedhöfe zum Bedarf und zur Größe des Kinderspielplatzes wird der Anregung der Naturschutzbehörde bezüglich des Mischgebietes MI 2 gefolgt und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ auf der bereits durch den Stadtgartenbetrieb unterhaltenen Fläche festgesetzt.</p> <p>Zu 2: Der Umweltbericht wurde entsprechend der Stellungnahme der Naturschutzbehörde überarbeitet.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
	22.04.09	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt, auf die Ausweisung der Baugebiete MI 2 und MI 3 zu verzichten und sie statt dessen als Grünfläche darzustellen. Das in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 15) angegebene städtebauliche Ziel „raumbildender Bebauung“ würde durch die im Verhältnis zum ursprünglichen Be-</p>	<p>Für das MI3 wird dieser Anregung nicht gefolgt hinsichtlich der Baulandausweisung, allerdings werden die Kennziffern zum Maß der Bebauung verringert. Die städtebaulichen Ziele des Lückenschlusses im Wohnquartier, der Schutz des Wohninnenhofes</p>	Der Stellungnahme wird überwiegend nicht gefolgt.

		<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>bauungsplan Nr. 178-4 geänderte städtebauliche Situation (Bau des Schulsportplatzes) keine positive Entwicklung des Orts- bzw. Landschaftsbildes bewirken. Es würde vielmehr an dem auch in Zukunft eher durch Freiräume und Bepflanzung geprägten Bötticherplatz Fremdkörper schaffen, die zusammen mit dem Eckhaus Hafestraße 15 den Platz optisch „in die Zange nehmen“ und seinen bisher offenen und freien Charakter erheblich beeinträchtigen. Die räumliche Korrespondenz zwischen dem Schulgelände und dem dazu gehörenden Sportplatz, die durch die Pflanzgebote an beiden Standorten noch betont wird, wäre durch die geplante Bebauung der anderen Platzseite erheblich gestört. Insofern wird der Grundsatz aus § 1 (5) Satz 2 BauGB, dass die Bauleitplanung die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln soll, verletzt.</p> <p>Die kritisierten Festsetzungen des Bebauungsplanes laufen den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee zuwider. Eine Revitalisierung der Alten Neustadt wird nicht dadurch eintreten, dass das extreme Überangebot an Wohnbauflächen, wie es in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschrieben ist, noch weiter erhöht wird. Der Bevölkerungsschwund in der Alten Neustadt resultiert aus der Kombination von unsanierten Vorkriegsbauten, einem unattraktiven Wohnumfeld, insbesondere auch Mangel an Freiflächen und einem Überangebot vielfach besseren erschwinglichen Wohnraums. In der Begründung zur 10. Änderung des FNP, die das Gebiet der Alten Neustadt einschließt, heißt es unter anderem:</p>	<p>vor Verkehrsemissionen und die Ziele der Entwicklungsmaßnahme zur Ausweisung von Bauflächen werden im Sinne der Abwägung als höherwertig angesehen gegenüber den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Auch hat diese Grünfläche weder derzeit eine hohe Qualität, noch einen hohen Aufenthaltswert unmittelbar am Kreisverkehr.</p> <p>Hinsichtlich des Ortsbildes kann hier auch bei Bebauung keine nachteilige Wirkung erwartet werden.</p> <p>Der Abstand zwischen den Baufeldern beträgt im Minimum 52 Meter. Für den Bereich des Bötticherplatzes geht es in der bebauten Stadtlage auch mehr um das Ortsbild, als um das Landschaftsbild und den Naturschutz. Diesem Ziel wird der B-Plan mit seinen Festsetzungen gerecht.</p> <p>Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme bestehen für den Bereich der Alten Neustadt u.a. in einer Revitalisierung von Gewerbebrachen, in einer Ordnung der bestehenden Gemengelage. Diesem Ziel wurde der rechtsverbindliche B-Plan gerecht, ebenso die laufenden Änderungen in den drei Teilbereichen. Auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind beide Mischgebiete als Bauflächen festgesetzt, es geht hier insofern nicht um Festsetzung zusätzlicher Bauflächen, sondern die bestehende Festsetzung bleibt erhalten. Für die Aufrechterhaltung der Festsetzung des MI3 (jetzt MI2) steht nicht ein erhöhter Wohnungsbedarf als</p>	
--	--	---	---	---	--

	<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>„Unter dem Aspekt des Schrumpfens sollen die Stadtstrukturen Magdeburgs von außen nach innen zukunftsfähig um- und rückgebaut werden. Der Leerstand hat mit einem Umfang von etwa 30 % in der Neuen Neustadt und 29 % in der Alten Neustadt Dimensionen angenommen, denen mit strategischen Überlegungen begegnet werden muss.“</p> <p>Wie sich in diese Strategie die Ausweisung neuer Bauflächen zu Lasten von Grünanlagen einfügt, ist erklärungsbedürftig. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die sanierten Quartiere im Dreieck zwischen Rothenseer, Stendaler und Gardeleger Straße ebenso auf den Markt drängen wie die Flächen östlich der Ottenbergstraße (ehemals Sporckenbach) und in absehbarer Zeit das ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesene Gelände der Bördebrauerei.</p> <p>Als Mischgebiet anzusprechendes Bauland gibt es in der näheren Umgebung überreichlich und mit einem Grundstückszuschnitt, der ohne die Verletzung bauordnungsrechtlicher Vorschriften eine sinnvolle Nutzung ermöglicht. Dies ist für das MI2 nicht gegeben. Gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB sollen die bestehenden städtebaulichen Verhältnisse im Sinne einer Verbesserung geändert werden („Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau“), um einen Ortsteil für seine Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erhalten. Der Begriff „Erhaltung“ rechtfertigt nicht die in Magdeburg oft praktizierte restaurative, rückwärtsgewandte Städtebauplanung, die vermeintlich bessere Vorkriegszeiten als Idealbild stilisiert. Die städtebaulichen Verhältnisse der Gründerzeit</p>	<p>Begründung an, sondern das städtebauliche Ziel der Schließung des Quartiers zur Schaffung eines ruhigen Wohninnenhofes an dem von Straßenverkehrslärm belasteten Quartier und die Verbesserung des Ortsbildes durch Lückenschluss. Der notwendige Abbau von nicht benötigtem Wohnraum soll und darf nicht dazu führen, dass Neubebauung gänzlich abgelehnt wird. Ein vielfältiges Wohnungsangebot und die kleinräumige Nutzungsmischung dienen der Schaffung lebenswerter Stadtteile, diesem Ziel dient die Planänderung. Allerdings wurde die Anzahl zulässiger Geschosse von max. 5 auf max. 4 reduziert, um eine Anpassung an das vorhandene Quartier ohne zusätzliche Baumasse bzw. Gebäudehöhe zu erzielen.</p> <p>Eine Verletzung bauordnungsrechtlicher Vorschriften wird mit den B-Plan-Festsetzungen nicht initiiert, die Bauordnung ist für jegliche Bebauung ebenso einzuhalten. Überschritten wurde die zulässige Geschossflächenzahl im MI3 (jetzt MI2). Diese Kennziffer zum Maß der Bebauung wurde aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen. Eine nochmalige Überprüfung aufgrund der Stellungnahme der Naturschutzbehörde führt im zweiten Entwurf zur Verringerung dieser Kennziffer auf das in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Höchstmaß von 1,2 (statt 2,0 im rechtsverbindlichen Plan und im 1. Entwurf der Änderung). Die als „verheerend“ geschilderten Bebauungsver-</p>	
--	---	--	---	--

		<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>sind allenfalls historisch interessant, als Richtschnur für den heutigen Städtebau jedoch ungeeignet. Ihre verheerenden Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit haben entscheidend dazu beigetragen, dass die Baugesetzgebung und die Umweltgesetzgebung den heutigen Stand erreicht haben. Eine bauliche Nutzung dieser kleinen Fläche auch um den Preis der Missachtung von die Bevölkerung schützenden Vorschriften zu Mindestabständen und maximaler baulicher Nutzung stellt insofern einen Rückschritt dar und ist mit den Grundsätzen der Bauleitplanung unvereinbar.</p> <p>Nicht erst seit den neuesten Klimaschutzdebatten werden die Planer gelobt, die weite grüne Räume geschaffen bzw. erhalten haben. Bereits die preußische großzügige Straßenraumgestaltung ist nicht nur dem Brandschutz geschuldet, sondern wollte auch Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schaffen. Eine erneute städtebauliche Verdichtung im Plangebiet und seiner Umgebung verbietet sich also insbesondere unter Bezugnahme auf die Vorkriegswohnverhältnisse, die seit der Gründerzeit bis zum 2. Weltkrieg im Wesentlichen ungebrochen tradiert wurden und nahezu ausschließlich vom wirtschaftlichen Verwertungsinteresse an Grund und Boden geprägt waren. Das Recht der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit körperliche Unversehrtheit hat dabei keine wesentliche Rolle gespielt.</p> <p>Überdies besteht auch weiterhin im Plangebiet eine Unterversorgung mit Grünflächen. Dieser Fakt ändert sich nicht dadurch, dass in der nunmehr vorgelegten Begrün-</p>	<p>hältnisse der Gründerzeitquartiere können nicht nachvollzogen werden. Der Wohnungsleerstand in dicht bebauten Stadtteilen wie Stadtfeld West und Stadtfeld Ost ist sehr gering, Quartiere mit einem hohen Angebot vielfältiger Grünflächen wie Olivenstedt weisen dagegen einen extremen Einwohnerrückgang auf. Die Schaffung urbaner Stadtteile mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und Grünflächen ist das entscheidende Ziel, nicht die größtmögliche Auflockerung und Durchgrünung. Aufenthaltsqualität und Lebensqualität werden nicht allein durch ein Maximum an Grün- und Freiflächen geschaffen.</p> <p>Die Alte Neustadt ist zwar ein historischer Wohn- und Arbeitsstättenstandort der Stadt, eine historisierende Stadtplanung erfolgt jedoch weder mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme, noch mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes „Rogätzer Straße“.</p> <p>Der Unterversorgung mit Grünflächen wird durch die Aufgabe der Festsetzung des MI2 entgegengewirkt.</p>	
--	--	---	--	---	--

		<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>zung zum Bebauungsplan abweichend vom Exemplar der ersten TÖB-Beteiligung die Vergangenheitsform gewählt wird (S. 21 neu: „<i>Im Plangebiet bestand eine Unterversorgung ...</i>“ alt: „<i>Im Plangebiet besteht ...</i>“)</p> <p>Hauptaufgabe der Gemeinde ist die Bereitstellung der für ihre Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (§ 2 (1) GO-LSA). Die Vermarktung einer öffentlichen Grünanlage als privat genutztes Bauland ist daher neben der konkreten bauplanungsrechtlichen Aussage grundsätzlich rechtlich sehr kritisch zu sehen und kann nur einen äußerst seltenen Einzelfall darstellen. Im Erläuterungsbericht zum FNP 2004 wird der verbindlichen Bauleitplanung der eindeutige Auftrag erteilt, kleine Grünflächen in den Stadtteilen zu erhalten. Vorliegend verbietet sich wegen des mangelnden Bedarfs an Bauland, der eindeutigen Aussagen des FNP und der Unterversorgung des Gebiets mit Grünanlagen eine Bebauung als vermeidbare und damit unzulässige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Übernahmeansprüche oder Entschädigungen wegen der Ausweisung als Grünfläche sind nicht zu erwarten, da sich die fraglichen Grundstücke bereits im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg befinden.</p> <p>Der im Grundgesetz verankerte Gleichheitsgrundsatz aller Bürger verbietet es zudem, gesunde Wohnverhältnisse für einen Teil der Bevölkerung dadurch schaffen zu wollen, dass neue ungesunde Wohnverhältnisse für einen anderen Teil der Bevölkerung planerisch ermöglicht werden.</p>	<p>Das zitierte Ziel der Gemeindeordnung wird auch für diesen Bebauungsplan beachtet. Dabei geht es jedoch nicht nur um öffentliche Grünflächen, sondern um öffentliche Einrichtungen jeglicher Art. Im Bereich der laufenden Änderungen der drei Teilbereiche wurden eine Gemeinbedarfsfläche für eine neue moderne Feuerwache, für einen Jugendtreff, für einen Stadtplatz nicht nur festgesetzt, sondern bereits realisiert. Im Bau befindet sich der Um- und Erweiterungsbau des Werner-von-Siemens-Gymnasiums, neu festgesetzt ist die Erweiterung des Bolzplatzes um einen Kinderspielplatz. Auch wenn diese Fläche derzeit eine Grünfläche in Pflege und Bewirtschaftung des SFM ist, gilt das Baurecht des rechtsverbindlichen B-Planes 178-4 mit seiner Festsetzung eines Mischgebietes, so dass erst mit der B-Plan-Änderung die Sicherung dieser Fläche eintritt.</p> <p>Die Festsetzung des MI3 (jetzt MI2), dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, da durch die Schließung des Quartiers eine deutliche Verringerung der Lärmemission im Innenhof entstehen wird. Es ist nicht ersichtlich, in welcher Form die B-Plan-Festsetzung ungesunde Wohnverhältnisse ermöglichen soll.</p> <p>Bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan be-</p>	
--	--	---	--	--	--

		<p>(noch untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>Schließlich ist noch festzuhalten, daß die Grünflächen nicht durch die vorgelegte Planung neu geschaffen werden, sondern bereits seit vielen Jahren bestehen. Es entsteht also keine zusätzliche Belastung der Stadtfinanzen durch ihre Festsetzung als öffentliche Grünfläche.</p> <p>Es wird angeregt, die Baugrenze an der Ottenbergstraße um drei Meter nach Osten zu verschieben. Im Randbereich zwischen Fußweg und Baugrundstück befindet sich eine erhaltenswerte Gehölzpflanzung, die auch nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume enthält (Linden, Baumhasel). Die Artenzusammensetzung zeigt, daß es sich um eine planvoll angelegte Pflanzung handelt, die jedoch durch die geplante zu nah heranrückende Bebauung gefährdet würde.</p> <p>Es wird angeregt, an den übrigen Straßen ebenfalls eine Bepflanzung mit Straßenbäumen festzusetzen. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 178-4 sagt aus, dass die Baumpflanzungen an den „übrigen Straßen“, also allen Straßen außer der neu gebauten Theodor-Kozlowski-Straße, der Kompensation der Eingriffe, die der Straßenneubau verursacht hat, dienen. Nach den Darstellungen aus dem zitierten Grünordnungsplan sollen auf dem Abschnitt der Rogätzer Straße, der im Teilbereich 178-4 C liegt, ca. 30 Straßenbäume gepflanzt wer-</p>	<p>steht seit 2002 Baurecht auf den Flächen, auch wenn die Grundstücke sich im städtischen Eigentum und in Pflege und Bewirtschaftung des SFM befinden. Richtig ist, dass zusätzliche Kosten bei Festsetzung als Grünfläche nicht entstehen würden.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Der Verlauf der Baugrenze an der Ottenbergstraße setzt mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze die gleiche überbaubare Grundstücksfläche fest, wie der rechtsverbindliche B-Plan 178-4. Auf der Basis des rechtsverbindlichen B-Planes wurde das Grundstück verkauft, ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer verhandelt. Das Baurecht des rechtsverbindlichen B-Planes gilt auch im laufenden Änderungsverfahren und bildet einen Vertrauensstatbestand. Die Bebauung befindet sich bereits in Vorbereitung. Eine Verschiebung der Baugrenze würde Entschädigungsansprüche begründen. Der rechtsverbindliche B-Plan regelt allgemein die notwendige Pflanzung von Straßenbäumen. Die Anzahl dieser als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzenden Bäume gilt weiter, ein Hinweis dazu wird auf den Teilbereichs-B-Plänen aufgenommen. In den Umweltberichten zu den drei Teilplänen wurden nachvollziehbare Zusammenstellungen von bereits gepflanzten und noch zu pflanzenden Bäumen ergänzt. Eine straßenweise Festlegung (Aufteilung) ist nicht sinnvoll, da dies detaillierte Untersuchungen zu Leitungsbestand usw. voraussetzen würde, was</p>	
--	--	---	--	---	--

			den. Die Verpflichtung zum Ausgleich dieser Eingriffe besteht nach wie vor.	auf der Ebene der Bauleitplanung nicht angemessen ist.	
13	24.04.09	Untere Denkmal-schutzbehörde	Es sind in der Begründung im Kapitel 4.5.1. Korrekturen vorzunehmen. Die Sanierung des neugotischen dreigeschossigen Schulgebäudes Stendaler Straße 10 ist abgeschlossen. Das dazu gehörige Dienstwohnhaus wurde nicht saniert, da es bisher keiner Nutzung zugeführt werden konnte. Die korrekte Hausnummerierung lautet Salzwedeler Straße 18 (nicht 16/18).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.	Kein Beschluss erforderlich.
14	30.03.09	Untere Bauaufsichtsbehörde	Im Rahmen des PPP-Projektes erfolgte die Genehmigung des Schulumbaus, zur Errichtung einer Turnhalle und zur Errichtung eines Schulsportplatzes. Für die Rogätzer Straße Nr. 58 existiert eine Baugenehmigung zum Umbau von Wohnungen und Balkonanbau. Das „Altmark-Quartier“ (Stendaler, Gardeleger, Rothen-seer Straße) befindet sich im Umbau, der größtenteils abgeschlossen ist. Für das WA5-Gebiet gibt es bereits Kaufverträge für Grundstücke entlang der Stendaler Straße.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit sinnvoll, in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
15	22.04.09	Untere Boden-schutzbehörde	Die Begründung, Kapitel 4.6 „Altlasten“, ist wie folgt zu ergänzen: Die im Bereich der Altlastenfläche vorhandenen Grundwassermessstellen Brunnen 1, 2, 3, und 4 sind für weitere Grundwasseruntersuchungen als Überwachungseinrichtung i.S. § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA) vom 02.04.02 in der derzeit geltenden Fassung vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionstüchtig und zugänglich zu erhalten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.

16	20.05.09	Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Anlagen sind sicherlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
----	----------	---------------------------------------	---	---	------------------------------