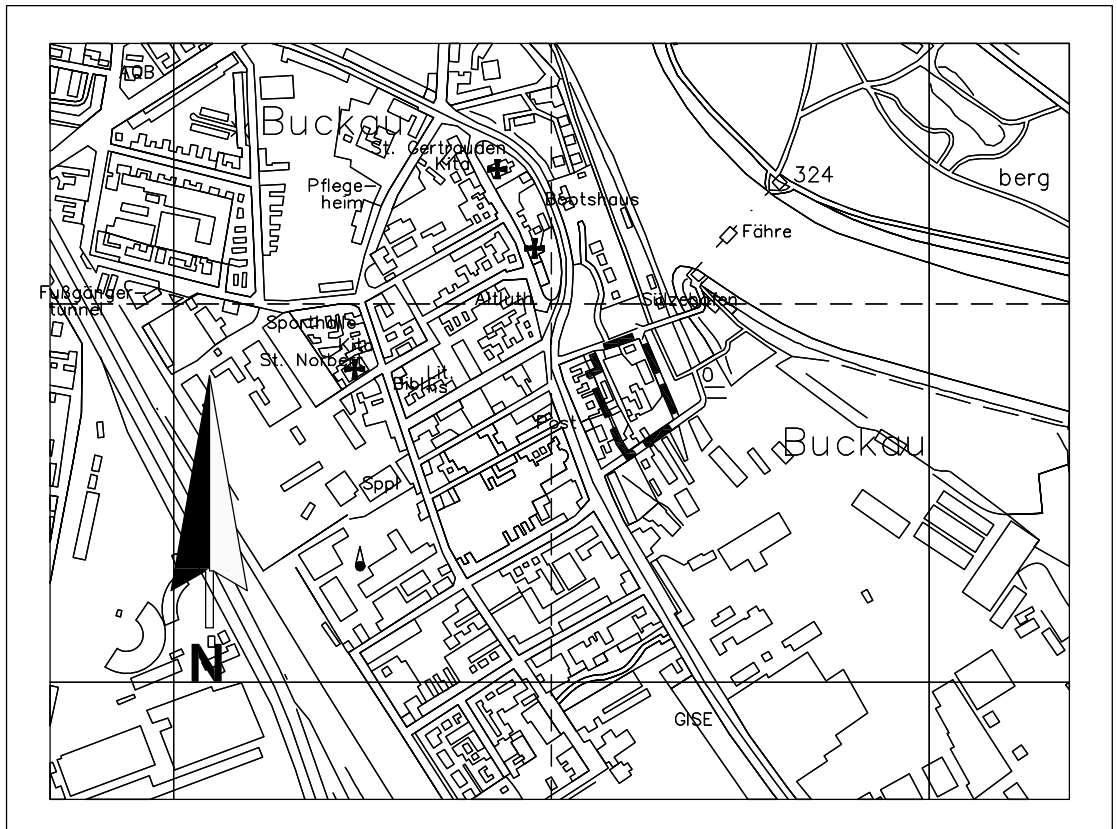


Abwägungskatalog

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 458-2.1

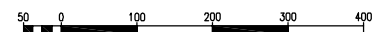
SÜLZEBERG NORD / TEILBEREICH A

Stand: Juli 2009



Planverfasser:

IW Ingenieurbüro für Verkehrs-
und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte – M 1:10 000

Stand des Stadkartenausuges: 08/2007

Abwägungskatalog Teil I

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 29.05.2008

1. Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, aber keine Stellungnahme abgegeben haben

Listen-Nr.	Träger öffentlicher Belange
39	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekom, Post- und Eisenbahn, Außenstelle Magdeburg, Kaiser-Otto-Ring 16, 39106 Magdeburg

2. Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Zustimmung bzw. ohne Anregungen und Hinweise abgegeben haben

Listen Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Stellungnahme
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 06114 Halle, Willy-Lohmann-Straße 7	01.07.2008 und 27.06.2008	<ul style="list-style-type: none"> – Entspricht Erfordernissen der Raumplanung. – Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. – Zum Planentwurf bestehen keine Bedenken von Seiten des Immissionsschutzes. – Belange der oberen Behörde für Wasserwirtschaft werden nicht berührt. – Die vorliegende Planung berührt kein Naturschutzgebiet.
04	Landesamt für Archäologie Richard-Wagner-Str. 9-10, 06114 Halle	19.06.08	
06	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH 04860 Torgau, Naundorfer Str. 46	04.06.2008	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH.
07	Vattenfall Europe Transmission GmbH; 10061 Berlin, PF 040280	29.05.2008	Im Plangebiet befinden sich keine Vattenfall-Anlagen.
08	VWG – Verbundnetz Gas AG GDM – Genehmigungswesen PSF 24 12 63, 04332 Leipzig	11.06.2008	Keine Einwände gegen das Vorhaben
09	Landesamt für Geologie- und Bergwesen Sachsen-Anhalt, 06035 Halle, Postfach 156	27.06.2008	Keine Bedenken und Hinweise zur Planung.
17	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	20.06.08	Im Plangebiet keine Anlagen der TWM GmbH
35	Untere Naturschutzbehörde	07.07.2008	Keine Hinweise oder Anregungen.
38	Untere Straßenverkehrsbehörde	16.07.2008	Keine Einwände.

3. Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgeben haben

Listen Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
01	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 06114 Halle, Willy-Lohmann-Straße 7 Obere Landesplanungsbehörde	01.07.08	- Teilweise Bedenken wegen Vorranggebiet für Hochwasserschutz der Elbe. Die für den Hochwasserschutz zuständigen Fachbehörden sind in das Planverfahren einzubeziehen.	- Dem Hinweis wird entsprochen, die entsprechenden Fachbehörden wurden im Planverfahren beteiligt. D.h. Beteiligung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft. Kopie an LVA am 24.07.2008, Der Landesbetrieb für H. u. W. teilte am 16.07.08 mit, dass das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet der Elbe liegt.	Kein Beschluss erforderlich.
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 06114 Halle, Willy-Lohmann-Straße 7 Abfallwirtschaftliche Belange		- Hinweis auf Bodenschutz und Altlasteninformationssystem und Kennzeichnung der Fläche als Altlastfläche und Zuständigkeit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg	- Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg wird im Verfahren beteiligt.	Kein Beschluss erforderlich.
02	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 06114 Halle, Willy-Lohmann-Straße 7 Obere Immissionsschutzbehörde		- Hinweis auf DIN 4109 und die Anlagen der Firma Pape-Entsorgung GmbH und Co.KG als nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsfähige Anlagen und deren Bestandsschutz	- Dem Hinweis wird mit Beteiligung des Umweltamtes (Untere Immissionsschutzbehörde) der Stadt Magdeburg und deren Stellungnahme im Verfahren Beachtung geschenkt. In Bezug auf die einzuhaltenden Lärmschutzwerte wurde eine Untersuchung durch eine nach § 26 BImSchG in LSA zugelassene Messstelle zu Lasten des Vorhabensträgers durchgeführt. Im Ergebnis der schalltechnischen Messungen (v. 17.09.08) werden Lärmschutzmaßnahmen zur Vorsorge im Planteil B als textliche Festsetzung unter Punkt III, § 12 festgesetzt sowie als Hinweise im Planblatt aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
14	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg, BBN 23/2.5 Postfach 2100, 39096 Magdeburg	30.06.08	- Aufnahme des Hinweises auf Freihaltung ausreichender Trassen und Beachtung einschläg. Merkblätter. Übernahme des Textteils in die Begründung des B-Planes.	- Die fachlichen Hinweise aus dem Schreiben vom 30.06.08 werden in die textliche Begründung des B-Planes aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
16	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen zu.Hd. Frau Winselmann Taubenstraße 7 39106 Braunschweig	19.06.08	- Hinweis auf eine vor dem Bau Feld des B-Planes liegende Hochspannungskabeltrasse und deren Sicherung bei Gründungsarbeiten sowie der dabei entstehenden Kosten zu Lasten des Bauträgers.	- Die textlichen Hinweise aus dem Schreiben vom 19.06.08 die Hochspannungskabeltrasse betreffend werden in die zeichnerische Grundlage des B-Planes nachrichtlich übernommen und in den textlichen Begründungen erwähnt.	Kein Beschluss erforderlich.

Listen Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
18	Städtische Werke Magdeburg SWM Bereich: TS-K Zu Hd. Herrn Göbke Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg	04.07.08	- Das Gebiet ist generell erschlossen. Sämtliche Hinweise, Erläuterungen und Ergänzungen und deren Begründungen sollen in die textliche Erläuterung und Begründungen des B-Planes übernommen werden.	- Der Forderung die Hinweise, Erläuterungen und Ergänzungen die einzelnen Punkte entsprechend in den textlichen Erläuterungen und Begründungen des B-Planes aufzunehmen wird entsprochen.	Kein Beschluss erforderlich
	Wasserversorgung	28.07.08	- Das geplante Bebauungsgebiet kann über Trinkwasserleitung VW OD 125 PE aus Richtung der Straße Sülzeberg bzw. Schönebecker Str. 103 mit Trinkwasser versorgt werden. Vorrangig sollte die Leitung in der Straße Sülzeberg genutzt werden. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt im betreffenden Gebiet ca. 92 Meter HN , was einem Betriebsdruck (OP) von 4,0 – 4,3 bar entspricht. Die Löschwasserbereitstellung von 48 m ³ /h beider Anschlüsse über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gesichert. Auf Grund der gestellten Anfrage, ob bei gleichzeitiger Entnahme von Wasser für Löschzwecke an zwei verschiedenen Hydranten (Sülzeberg und Straße nördlich von Bortscheller) die von der Feuerwehr geforderte Menge von 96 m ³ /h bereitgestellt werden kann, wurde eine Druck- und Durchflussmessung durchgeführt. Im Ergebnis ist eine Entnahme von 96 m ³ /h für einen Zeitraum von 2 h als Grundschutz möglich. Darüber hinausgehender Bedarf ist dem Objektschutz zuzuordnen und Ihrerseits durch geeignete Maßnahmen selbst vorzuhalten.		Kein Beschluss erforderlich

Listen Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Gasversorgung	04.07.08	<ul style="list-style-type: none"> - Gegen das geplante Bebauungsgebiet bestehen seitens der Gasversorgung keine Einwände. Das Gebiet ist: - In der Schönebecker Straße mit einer ND-Gasleitung OD 160 PE, Baujahr 1994 (40 mbar). - In der Straße Sülzeberg mit einer ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1995 (40 mbar) erschlossen. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung, entweder mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung in der Schönebecker Straße oder mit Einbindung in die vorhandene Versorgungsleitung in der Straße Sülzeberg, jederzeit möglich. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen insbesondere die DIN 1998, die DIN 18 920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. 		Kein Beschluss erforderlich
	Elektroversorgung		<ul style="list-style-type: none"> - Die Maßnahmen der übergeordneten äußeren Erschließung durch Vorleistungen des Versorgungsträgers sind abgeschlossen. Für die innere Erschließung muss für den Versorgungsträger ein Leitungsrecht für das gesamte Plangebiet bestehen. Zu Gunsten der Versorgungsträger muss neben dem Leitungsrecht auch ein Geh- und Fahrrecht bestehen, um die Anlagen unterhalten zu können. 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden wie angeregt im B-Pan berücksichtigt. Die interne Erschließung betreffende Regelungen werden im Durchführungs- bzw. Städtebaulichen Vertrag zw. Versorgungsträger und Vorhabensträger vereinbart. 	Kein Beschluss erforderlich
	Info-Anlagen		<ul style="list-style-type: none"> - Im Planungsgebiet besteht seitens SWM-Info kein investiver Handlungsbedarf. Der Maßnahme wird zugestimmt. 		Kein Beschluss erforderlich

Listen Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
19	Abwasserentsorgung	11.07.09	- Leitungsrechte zu Gunsten der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) sollen festgesetzt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine neu geplante SW-Druckleitung (DN 80 PEHP) im Plangebiet und wird der vorhandenen Schmutzwasserleitung (DN 200 Stz) in der verlängerten Thiemstraße zugeführt.	- Leitungsrechte werden eingeräumt und im Textteil und Planteil vermerkt. - Hinweis zur Druckleitung wird im Textteil der Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich
20	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	25.06.08	- Hinweis auf eine noch zu beantragende Erlaubnis nach §13 Abs. 5 Satz 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die Vervielfältigungen und Verbreitung die Kartengrundlage betreffend.	- Die Vervielfältigungserlaubnis wird eingeholt und mit Hinweis auf die Kartengrundlage im Planteil ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich
27	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde, zu Hd. Frau Wolff Sternstr. 12 39104 Magdeburg	29.06.08	- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vor jeglichen Bauarbeiten eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich wird.	- Dieser Hinweis steht im Planblatt unter Planteil B textliche Festsetzungen unter röm. 3 Hinweise Absatz 2	Kein Beschluss erforderlich.
33	Städtische Abfallwirtschaftsbetriebe Sternstraße 13 39104 Magdeburg	26.06.08	- Hinweise zur Erreichbarkeit der Abfallbehälter durch Müllspezialfahrzeuge und Befahr- und Durchfahrbarkeit der Straßen für Müllspezialfahrzeuge	- Der Bauherr hält auf eigenem Grundstück an der Straße am Sülzeberg einen geeigneten Abholplatz für die Müllspezialfahrzeuge bereit. Der Hausmeisterservice trägt am Abholtag für den An- und Abtransport der Sammelbehälter zum Abholplatz Sorge. daher ist eine Befahrung bzw. Durchfahrbarkeit der Privatstraßen mit Müllspezialfahrzeuge nicht notwendig. Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Müllabholplatz wird im Planblatt dargestellt.	Kein Beschluss erforderlich

Listen Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
35	Untere Naturschutzbehörde	27.03.08 16.06.08	- Hinweis auf die Erdüberdeckung der Garagen mit 35 cm Substratschicht als nicht ausreichend für anspruchsvolle Begrünung mit Großsträucher - Keine Einwände	- Der Erhöhung der Substratschicht kann auf Grund stat. Gegebenheiten nicht ohne weiteres gefolgt werden. Allerdings verpflichtet sich der Bauherr in Kompensation zur Begrünung der Sockelgeschosses der Ostfassaden mit attraktiven Großsträuchern und Kletterpflanzen. (Festlegung im Sanierungsvertrag	Kein Beschluss erforderlich
37	Untere Bauaufsicht Amt 63	23.06.08	- keine Einwände - Hinweis auf Balkonanlagen Gebäude 3 u 4, welche sich nicht im Plangebiet befinden könnten. Überbauungen im „Luftbereich“ müssen im Baugenehmigungsverfahren über Baulasten gesichert werden.	- Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Wohnbauten wird anhand der Unterlagen eine Einzelprüfung der Relevanz einer Baulasteintragung seitens des Bauordnungsamtes geprüft.	Kein Beschluss erforderlich

Abwägungskatalog Teil II

Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. sonstige Anregungen zum Entwurf

Datum der Bürgerbeteiligung 10.06.2008
1 Bürger anwesend, keine Anregungen und Hinweise.

Abwägungskatalog Teil III

Beteiligung der Betroffenen

Listen Nr.	Betroffener	Datum	Anregung	Abwägung	Beschluss
1	Mückenwirt vertreten durch Rechtsanwälte Deters & Deipenbrock	30.10.08	<p>- Unsere Mandantschaft hat zwischenzeitlich Schallmessungen durchgeführt. Um nicht im Wege zu stehen und um dem Investor und dem Stadtplanungsamt das Verfahren zu erleichtern, ist unsere Mandantschaft bereit, sich freiwillig eine Selbstbeschränkung dahingehend aufzuerlegen, dass im Außenbereich im Rahmen der ständigen und üblichen Veranstaltungen mit einem Schallpegel von maximal 100 Dezibel die Mückenwiranlage beschallt wird. Das gilt selbstverständlich nicht für gesondert genehmigte Sonder-Großveranstaltungen, etwa das jährliche Oktoberfest. Ich bitte im Interesse meiner Mandanten nochmals darum, dass im Bebauungsplan, der dann Gegenstand der Baugenehmigung ist, festgezurr ist, dass die von der Firma Brauckmann durchgeführte Baumaßnahme mit passivem Schallschutz, also mit Schallschutzfenstern ausgestattet wird und jedenfalls die zur Elbe hin gerichteten Räume mit Zwangsentlüftungen versehen werden. Hintergrund ist ja, dass dann später im Rahmen möglicher Interessenkonflikte zwischen unserer Mandantschaft und den Bewohnern des Objektes (seien es Eigennutzer oder Mieter) unsere Mandantschaft dahingehend argumentieren können muss, dass sie sich einer freiwilligen Selbstbeschränkung auferlegt hat, die zu einer Beschallung unterhalb des gesetzlichen Zulässigen führt und dass auf der anderen Seite der jeweilige Nutzer die Möglichkeit hat, für die wenigen Stunden des Jahres,</p>	<p>Der Vorhabenträger beauftragte eine nach §26 BImSchG in Sachsen-Anhalt zugelassene Meßstelle. - Im Ergebnis der schalltechnischen Messungen (v. 17.09.08) werden folgende notwendige Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte Bestandteil des B-Planes. Aufnahme im Planteil B, Planblatt - <i>Als textliche Festsetzung Punkt III, § 12:</i> Zum Schutz vor Lärm sind in der Fassade der Ostseite der Gebäude 2, 3 und 4 und in der Südseite des Gebäudes 4 die Fenster in der Schallschutzklasse 3 sowie eine Zwangsentlüftung zu realisieren. - <i>Als Hinweis:</i> Für die Gaststätte Mückenwirt existiert eine Konzession als "Schank- und Speisewirtschaft". Abweichend von dieser Betriebsart darf einmal im Monat eine Veranstaltung durchgeführt werden. Generell ist der max. dB-Wert in Höhe von 40 dB (A) (in der Nacht) am nächstgelegenen Wohnhaus (Schönebecker Straße 106a) einzuhalten. Darüber hinaus sind maximal 10 seltene Ereignisse bis max. 55 dB (A) (in der Nacht) zum nächsten Wohnhaus möglich. Diese 10 Ereignisse sind ein Gesamtkontingent, d. H., es verringert sich entsprechend, wenn andere Naheliegende Veranstalter es auch in Anspruch nehmen. Die Betreiber des "Mückenwirt" haben sich bereit erklärt, i. S. einer freiwilligen</p>	Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Listen Nr.	Betroffener	Datum	Anregung	Abwägung	Beschluss
			<p>in denen derartige Interessenkonflikte entstehen die Fenster zu schließen und keine Nachteile befürchten muss, weil eine Zwangsentlüftung vorliegt. Das ist im Termin am 23.10.2008 mehrfach von Herrn Brauckmann und Herrn Architekt Schube zugesagt worden. Es muss aber auch sichergestellt sein, dass diesen Ankündigungen entsprechende Taten folgen.</p> <p>Ansonsten bedanken wir uns für unsere Mandantschaft für die besonnene Verhandlungsführung, die nun sicherlich zu einem für alle Beteiligten tragbaren Ergebnis geführt hat, das geeignet ist, zukünftige potentielle Interessenkonflikte zu entschärfen.</p>	<p>Selbstbeschränkung, dass im Außenbereich im Rahmen von ständigen und üblichen Veranstaltungen mit einem Schallpegel von max. 100 Dezibel die Mückenwirtanlage beschallt wird, so dass an den geplanten Wohnhäusern weniger als 40 dB (A) messbar wären. Diese Selbstbeschränkung gilt nicht für gesondert genehmigte Sonder- Großveranstaltungen.</p> <p>- Mit Lärmeinwirkungen von den benachbarten Parkplätzen am Sülzeberg ist besonders bei Veranstaltungen beim "Mückenwirt" zu rechnen - An- und Abfahrtsverkehr.</p> <p>Ebenfalls sind Lärmeinwirkungen vom südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Aus diesen Gründen erhält auch die Südfassade des Hauses 4 am Sülzeberg Schallschutzfenster mit einer geregelten Lüftung, welche Frischluft auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.</p> <p>Aufnahme in die Begründung</p> <p>- Die Freiluftgaststätte Mückenwirt wird im Rahmen der ständigen und üblichen Veranstaltungen die Beschallungsanlage auf max. 100 Dezibel limitieren. (siehe schriftliche Selbstverpflichtung der RA Deters u. Deipenbrock vom 30.10.08 an Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt betreffs V+E Plan 458-2A „Sülzeberg Nord – Teilbereich A“) Ausnahmen hierzu bilden gesondert genehmigte Großveranstaltungen. Diese sind im Einzelfall in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Magdeburg auf ihren max. Schallimmissionswert bezogen abzustimmen und gesondert zu genehmigen.</p> <p>Mit dem max. Schallimmissionswert von 100 dB (A) beim Mückenwirt wird die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ erreicht. Dem bei Sonder- Großveranstaltungen auftretenden Schallhöchstpegel wird durch die Ausbildung von baulichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Rechnung ge-</p>	

Listen Nr.	Betroffener	Datum	Anregung	Abwägung	Beschluss
				<p>tragen. Es werden in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 sowie eine Zwangsentlüftung realisiert. Somit ist gewährleistet, dass bei Schallpegeln größer 100 dB (A) und kleiner 105 dB (A) die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ bei geschlossenen Fenstern mit Zwangsbeltüftung an den Wohnungsbauten gegeben bleibt. (Bezugspunkt für die Schallausgangswerte der Freiluftgaststätte Mückenwirt und der Einhaltung der gesetzl. Richtwerte ist die Einhaltung des Beurteilungspegels im Beurteilungszeitraum „Nacht“ von $L_r = 40$ dB (A) am nächstgelegenen Wohnhaus Schönebecker Str. 106a, siehe Gutachten Öko-Control vom 17.09.08.</p> <p>Vorgenannte Maßnahmen werden als ausreichend gewertet potentielle Interessenkonflikte zu regeln. Eine komplette Einhausung mit Schallschutzfenstern wird als nicht notwendig und somit als unverhältnismäßige Maßnahme zu Lasten des Investors angesehen.</p>	

Beteiligung der Beauftragten der Stadt

1. Beteiligte Beauftragte der Stadt, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Listen-Nr.	Beauftragte
B01	Gleichstellungsbeauftragte
B02	Kinderbeauftragte
B04	Seniorenbeauftragter
B05	Ausländerbeauftragter

2. Beauftragte der Stadt, die Anregungen und Hinweise mitgeteilt haben; Behandlung dieser Anregungen und Hinweise mit Abwägungsvorschlag

Listen Nr.	Beauftragter	Datum	Anregung	Abwägung	Beschluss
B03	Behindertenbeauftragter	06.06.08	- Zwischen Wohngebäuden soll ein glatt gepflasterter Streifen von 1,50 m Breite angeordnet werden. Wohnhäuser sollen gemäß § 49 Abs. 1 BAUO LSA barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Aufzüge müssen barrierefrei zugänglich sein und der Mindestquerschnitt für Rollstuhlfahrer geeignet sein.	- Zwischen den Wohngebäuden wird ein glatt gepflasterter Streifen von 1,50 m Breite angeordnet werden. Die Forderungen der BAUO LSA § 49 Abs. 1 sowie § 38 Abs. 4 werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben durch das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg geprüft. - Die Hinweise werden in die Begründung des B-Planes aufgenommen.	- kein Beschluss erforderlich