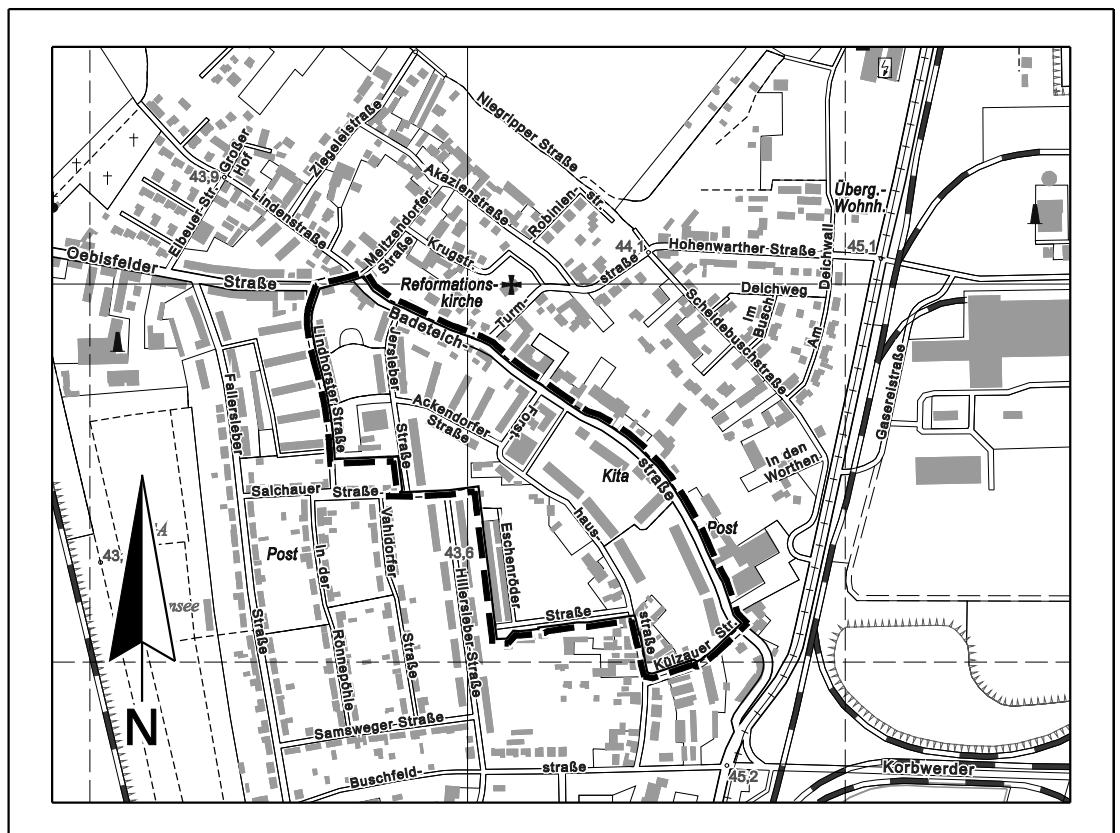


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 104-2

FORSTHAUSSTRASSE

Stand: September 2014



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 Stadtkartenauszugs: 06/2013

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 18.11.13. bis zum 18.12.13 nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40 am 08.11.13.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum 2. Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.13 beteiligt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.12.13.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
Industrie- und Handelskammer

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Behörde, Träger	Datum Stellungnahme
1	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung	18.12.13
2	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/ Behörde für den Schwerlastverkehr	18.12.13
3	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	18.12.13
4	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft	18.12.13
5	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser	18.12.13
6	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde	18.12.13
7	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb	15.11.13
8	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze	29.11.13
9	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	14.11.13
10	Handwerkskammer Magdeburg	09.12.13
11	Untere Immissionsschutzbehörde	12.12.13
12	Untere Bauaufsichtsbehörde	21.11.13

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, TÖB	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss-Vorschlag
1	18.12.13	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, obere Immissions-schutzbehörde	Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet unter Schallschutzaspekten auf Grund der Nähe zu den großflächigen gewerblich-industriellen Nutzungen östlich des August-Bebel-Dammes in einer Großgemengelage befindet. Die Lärmimmissionsrichtwerte für WA-Gebiete werden im Plangebiet großflächig überschritten. Der eingeschränkte Schutzanspruch für Mischgebiete sollte dagegen gewährleistet werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind bereits Ausführungen zur bestehenden Großgemengelage und den daraus resultierenden Richtwertüberschreitungen enthalten. Es wird keine heranrückende neue Wohnbebauung festgesetzt, sondern bestehende Wohngebiete werden überplant.	Kein Beschluss erforderlich.
2	26.11.13	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Str. 25, 39175 Heyrothsberge, Tel.: 039292/699826. Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.	Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
3	25.11.13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die von den Maßnahmen berührt werden. Bei der Planung/Ausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- und Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umverlegt werden müssen.	Die vorhandenen Telekommunikationslinien befinden sich in den öffentlichen Straßen. Der B-Plan initiiert hier keine Veränderungen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten im B-Plan-Gebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, spätestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.	
4	03.01.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p><u>Gasversorgung:</u> Je vorgesehener Maßnahme zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss von Wohnhäusern und Gewerbeflächen können Anschlussenerneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen werden. Eine Netzerweiterung für eventuell geplante Neubebauung bzw. Neuanschlüsse ist aus dem vorhandenen Gasleitungsbestand jederzeit möglich. Hierzu sind Abstimmungen mit SWM Magdeburg erforderlich.</p> <p><u>Wasserversorgung</u> Im Planungsgebiet werden je nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Sanierung, zum Rückbau oder Abriss der Wohnhäuser Anschlussenerneuerungen oder Netztrennungen vorgenommen bzw. Teilnetze dauerhaft stillgelegt, sofern es die Versorgungsverhältnisse ermöglichen. Die Trinkwasserversorgung geplanter Neuansiedlungen und Neubebauungen kann unter Beachtung erforderlicher Netzanspassungen gesichert werden. Eine Entscheidung zur planmäßigen Rehabilitation des Versorgungsnetzes wird jeweils im Einzelfall getroffen und richtet sich auch nach Bauvorhaben anderer Medienträger bzw. erfolgt im Fall des grundhaften Straßenausbaus. So wurden im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen bereits Teilabschnitte der Versorgungsanlagen in der Forsthausstraße, der Jersleber Straße und der Ackendorfer Straße in den betreffenden Baufeldern erneuert.</p> <p>Für die Hauptversorgungsleitung DN 800 St, Baujahr 1973, die durch das B-Plangebiet verläuft, ist nach dem gültigen Regelwerk ein Schutzstreifen von 10 m, 5 m beidseitig der Rohrach-</p>	<p>Die Hinweise sind in die Begründung aufgenommen worden und betreffen die nachfolgende Realisierung der Planung.</p> <p>Die Hinweise sind in die Begründung aufgenommen worden und betreffen die nachfolgende Realisierung der Planung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung ist mit dem Schutzstreifen im B-Plan festgesetzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH)	<p>se erforderlich. Dies ist im Lageplan bereits dargestellt. Die Leitung wurde im Rahmen des Grundbuchbereinigungsgesetzes dinglich gesichert. Für den Schutzstreifen gelten die Nutzungsbeschränkungen nach dem DVGW-Regelwerk W 400-1.</p> <p>Der Systembetriebsdruck im Planungsgebiet beträgt, unter Berücksichtigung der Geländehöhen, 4,8 – 5,1 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Auf Grund der baulichen Nutzung des Gebietes wird als Grundschutz zur Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz eine Entnahmemenge von 48 bis 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet.</p> <p>Für die jeweiligen Versorgungstechnologien sind die Entwurfsplanungen und Trassierungen mit SWM Magdeburg abzustimmen.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Zu den im Bebauungsplan getroffenen Aussagen gibt es keine Ergänzungen.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Im Plangebiet befinden sich in der Badeteichstraße SWM-Infoanlagen. Bei eventuellen Baumaßnahmen ist dieser Leitungsbestand entsprechend zu beachten. Investiver Handlungsbedarf besteht nicht.</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen.</p>	
5	03.01.14	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG	<p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag u. im Namen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH) Nach Prüfung werden folgende Hinweise gegeben: - zu 2.3 Baugrund S. 5 Die Einschätzung zur Regenwasserversickerung "kaum möglich" muss gestrichen werden. Entweder ist dies unpräzise oder dezidiert falsch. Ca. 75 % der gesamten Fläche sind unbefestigt, dort versickert das Niederschlagswasser seit Jahr und Tag problemlos. - zu Abwasserentsorgung S.14 Der Aussage, dass hier ausschließlich Mulden als Versicke-</p>	<p>Dieser Hinweis basiert auf Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit. Die Begründung wurde dennoch umformuliert.</p> <p>Die Begründung wurde im Sinne der</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		(noch SWM)	<p>rungsanlagen dienen können, kann nicht gefolgt werden. Versickerungsschächte und Mulden-Rigolen-Systeme wären weitere Optionen.</p> <p>Angesichts der aktuellen Stadtratsdiskussion über die Konversion von Mischentwässerungs- in Trennsysteme in Stadtfeld und Diesdorf erscheint die Aussage in der Begründung zum B-Plan-Entwurf: "Eine Erweiterung der öffentlichen Flächen zur Anlage von Versickerungsmulden erscheint aufgrund der Überplanung bereits bestehender bebauter Bereiche nicht angemessen und wird deshalb nicht festgesetzt." wenig ambitioniert.</p> <p>Die Aussagen zum Versickerungsgebot für das von neu befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser werden bestätigt und sind unbedingt umzusetzen.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH) Es bestehen <u>keine</u> grundsätzlichen Einwände <u>gegen die Ziele</u> des Bebauungsplanes. Auf Grund einer Reihe von erkennbaren Konflikten kann jedoch von Seiten der Elektroversorgung keine Bestätigung des vorliegenden Planungsstandes erfolgen.</p> <p><u>Begründung nebst Hinweisen und Bedenken:</u> Im Plangebiet befinden sich eine Reihe von Anlagen der Elektrizitätsversorgung. Sofern Konflikte erkennbar sind, werden diese im Rahmen dieser Stellungnahme nur dann ausdrücklich erwähnt, wenn Anlagen von überörtlicher Bedeutung oder großem Wert betroffen sind.</p> <p>In allen anderen Fällen gilt, dass Konflikte, die aus Festset-</p>	<p>Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Es bestehen keine städtischen Grundstücke im Plangebiet, welche für die Anlage von Versickerungsanlagen geeignet sind. Generell schränken die Verkehrsraumbreiten, teils unmittelbar anliegende Bebauung und die Eigentumsverhältnisse Alternativen ein. Eine generelle Änderung des Entwässerungssystems wäre auch unabhängig von der hier im Verfahren befindlichen Bebauungsplanaufstellung, da es sich hier fast ausschließlich um die Überplanung bestehender Bauflächen handelt.</p> <p>Die Festsetzungen sind nach Rechtskraft des B-Planes verbindlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Lastenregelung zu Umverlegungen von Leitungsbestand ist nicht über B-Plan-Festsetzung möglich, da hierzu keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch besteht.</p> <p>Im B-Plan wurden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte festgesetzt, soweit es sich um Trassen in geplanten Bauflä-</p>	
--	--	------------	---	--	--

		(noch SWM)	<p>zungen des Bebauungsplanes mit Bestandsanlagen herrühren, keine Verpflichtungen zu Lasten des Netzbetreibers bedingen können. Die dann erforderlichen Umverlegungen sind zu Lasten des Verursachers vorzunehmen. Es wird gefordert, dies als Festsetzung in den Planteil B aufzunehmen.</p> <p>Sofern im Rahmen der Abwägung einer solchen allgemeinen Festlegung nicht gefolgt werden kann, müssen wir ersatzweise eine Behandlung aller einzelnen Konfliktpunkte fordern. Die ähnlich lautende Aussage in der Begründung Punkt 4.5 „Ver- und Entsorgung“, Seite 13, 1. Absatz /letzter Satz ist zur Lösung des Konfliktes zu schwach, da nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Im Bereich zwischen Badeteichstr. 52-60c einerseits und Forsthausstr. 9-15 andererseits ist eine private Grünfläche festgesetzt. In dieser liegt ein 10-kV- Kabel mit überörtlicher Versorgungsaufgabe. Dies kollidiert mit den Zielsetzungen aus der Begründung (Punkt 4.6 Grünflächen). Daher muss diese Kabeltrasse vor Überpflanzung oder Wildbewuchs mit Bäumen geschützt werden. Deshalb wird für diese Trasse ein GFL gefordert.</p> <p>Von der Trafostation Forsthausstraße (nördlich der Feuerwehr) in Richtung Forsthausstraße 15 und 16 sowie im weiteren Verlauf in Richtung Badeteichstraße 48-51 verläuft eine breite Kabeltrasse im nichtöffentlichen Bereich. Diese sollte durch ein GFL gesichert werden.</p> <p>Zwischen Badeteichstr. 51 und 52 ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. In dieser Fläche befindet sich eine Trasse mit drei Kabeln. Der Ausbau der Fläche bedingt voraussichtlich eine Umverlegung der Kabel. Eine Änderung der Festsetzungen wird nicht gefordert.</p> <p>Zwischen Jersleber Str. 9 (südlich der Kaufhalle) und Lindhorster Str. 2 ist eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. In dieser Fläche befindet sich eine Trasse mit drei Kabeln. Der Ausbau der Fläche bedingt voraussichtlich eine Umverlegung der Kabel. Eine Änderung der Festsetzungen wird nicht gefordert.</p> <p>Nördlich der Eschenröder Str. ist die Umwandlung der Freiflä-</p>	<p>chen handelt. Damit obliegt es den Bauherren, entsprechende weitere Abstimmungen mit den Leitungsträgern umzusetzen. Der Begründungstext bleibt erhalten.</p> <p>Der aktuelle Leitungsbestand wurde von SWM angefordert und das geforderte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den B-Plan übernommen.</p> <p>Das geforderte GFL-Recht wurde übernommen.</p> <p>Die Begründung wurde ergänzt, es ist ein Verweis auf das umzuverlegende Kabel in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Die Begründung wurde ergänzt, es ist ein Verweis auf das umzuverlegende Kabel in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Das geforderte GFL-Recht wurde für den Altbestand übernommen. Eine konkrete Trasse für eine Neuverlegung wird nicht festgesetzt, da dies der Ausbauplanung vorbehalten bleiben sollte.</p>	
--	--	------------	---	---	--

		(noch SWM)	<p>che in ein allgemeines Wohngebiet (WA 6) vorgesehen. Die in dieser Fläche verlaufenden Kabel (teilweise in der Begründung Punkt 4.5 „Ver- und Entsorgung“, Seite 13, Abschnitt „Elektroenergieversorgung“, 2. Absatz, erwähnt), sollen an den östlichen Rand des Plangebietes umverlegt werden. Entsprechend bisheriger Erfahrungen und als Abgrenzung zur Festsetzung im Planteil B /Punkt 4.4. ist für die bestehende Trasse und die Neutrass die Festsetzung eines GFL erforderlich.</p> <p>Begründung Punkt 4.2.7 Allgemeines Wohngebiet WA 7. Die Festsetzung des bestehenden Garagenkomplexes an der Eschenröder Straße als Stellplatz- und Garagenfläche bei gleichzeitiger möglicher Option einer späteren Umwandlung in Bauland ist insofern problematisch, da bei der Medienschließung der östlich angrenzenden Baufläche einerseits diese Möglichkeit mit berücksichtigt werden muss, um später mögliche zusätzliche Kosten zu vermeiden, eine Refinanzierung dieser Option aber völlig offen ist. Hier sollte eine klare und langfristig eindeutige Festlegung getroffen werden.</p> <p>Sofern vorstehend GFL gefordert werden, sind diese entsprechend unserer Schutzstreifenregel auszubilden, d.h. jeweils 1,2 m über die jeweilige äußere Trassenbegrenzung hinaus. Somit ergibt sich eine Mindestbreite von 3,0 Metern. Die beschriebenen Konfliktbereiche sind im beigefügten Plan (M 1:2.500) gekennzeichnet (Anlage 1).</p>	<p>Es besteht eine eindeutige Festsetzung mit der Zulässigkeit einer Gemeinschaftsgaragenanlage. Aktuell ist dies städtebaulich die sinnvollste Festsetzung unter Beachtung privater und wirtschaftlicher Belange. Die Ausführungen der Begründung sind nur als Information für den Grundstücksbesitzer geeignet, bindend ist der Bebauungsplan.</p> <p>Die GFL-Rechte sind entsprechend der Stellungnahme dimensioniert.</p>	
6	04.12.13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	<p>Im Geltungsbereich und daran angrenzend hat es in der Zwischenzeit Fortführungen gegeben: Das unter Punkt 2.1 der Begründung aufgeführte nördlich angrenzende Flurstück 10012 ist aktuell das Flurstück 10365 der Flur 207 von Magdeburg. Das südlich gelegene Flurstück 2134 wurde in die Flurstücke 10454 und 10455 der Flur 207 zerlegt. Das Flurstück 10455 bildet die Külzauer Straße und stellt mit seiner Nordgrenze die Südgrenze des Bebauungsplanes dar.</p>	<p>Die Grenzbeschreibung basierte auf der Liegenschaftskarte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan. Die Grenzbeschreibung wurde gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Vermessung aktualisiert.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

7	19.12.13	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co KG	<p>Im Bereich des B-Planes befinden sich Bahnenergieversorgungsanlagen. Im Nahbereich von Bahntrassen gleichstrombetriebener Nahverkehrsmittel können Beeinflussungen durch magnetische Gleichfelder auftreten.</p> <p>Im Bereich der Bahnenergieversorgungsanlagen sind Abstimmungen mit dem Bereich Stromversorgung der MVB zu treffen.</p>	<p>Die Bahnenergieanlage befindet sich teilweise im öffentlichen Straßenraum der Badeteichstraße, teilweise verläuft sie parallel zur Külzauer Straße auf dem privaten Grundstück. Im B-Plan wurde im Bereich des privaten Grundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und in die Begründung zum B-Plan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
8	16.12.13	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	<p>Der Begründung ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich vereinzelt Gewerbe ansässig ist. Wir gehen davon aus, dass durch die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet keine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit des ansässigen Gewerbes erfolgt. Die Standortsicherung und –entwicklung der ansässigen Unternehmen muss gewährleistet werden.</p>	<p>Auch ohne B-Plan-Aufstellung handelt es sich beim Plangebiet faktisch um Allgemeine Wohngebiete aufgrund der absolut dominierenden Wohnnutzung. Gewerbenutzung ist hier weiter ausnahmsweise zulässig, soweit es nicht störend auf die benachbarte Wohnnutzung ist.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
9	02.12.13	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt zu ändern:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die privaten Grünflächen zwischen den Wohnhäusern Ackendorfer Straße (WA3) sollten vergrößert werden (Darstellung wie im Planentwurf 2008) 2. Die private Grünfläche zwischen der Kaufhalle Jersleber Straße und dem Wohnblock Lindhorster Straße sollte nach Süden verlängert werden (Darstellung wie im Planentwurf 2008) 3. Die private Grünfläche zwischen den Wohnhäusern Badeteichstraße und Forsthausstraße sollte vergrößert werden. (Darstellung wie im Planentwurf 2008). 4. Der Umweltbericht, der für den Planentwurf 2008 angefertigt wurde, sollte aktualisiert werden. 5. Es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG auf der Basis der heutigen Daten und der aktuellen Rechtsgrundlage durchzuführen. Alternativ könnte der B-Plan im 	<p>Zur Auswertung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Besprechung durchgeführt. Im Ergebnis konnte Einvernehmen erzielt werden zur Nichtfortschreibung des Umweltberichts unter Auflagen zur Änderung der Planung und Änderung/Ergänzung der Begründung. So wurden u.a. folgende Veränderungen an den Festsetzungen des B-Planes zu Grün- und Bauflächen vorgenommen:</p> <p>Die Grünflächen zwischen den Wohnhäusern Ackendorfer Straße (WA3) wurden wieder vergrößert, bleiben zwar etwas unter dem Maß des ersten Entwurfs, das Planungsziel des Schutzes der Grünflächen gegen Stellplätze</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		(noch untere Natur- schutzbehörde)	<p>Regelverfahren und nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden. In beiden Fällen sind die Kapitel 1.5 und 1.6 der Begründung neu zu fassen.</p> <p>Begründung: Zu 1 bis 3: Die als private Grünflächen festzusetzenden Bereiche sind im nunmehr vorgelegten Planentwurf erheblich kleiner als im Entwurf von 2008. Eine Messung an den vorgelegten Plänen ergab einen Verlust von ca. 2730 m² Grünfläche, denen ein geringer Zuwachs von ca. 360 m² gegenüber steht. Eine Begründung oder auch nur Erwähnung dieser Änderung fehlt. In der Begründung zum B-Plan auf Seite 4 wird dagegen behauptet, dass keine wesentlichen Änderungen am Planinhalt erfolgt seien.</p> <p>Zu 5: Der für den Planentwurf 2008 angefertigte Umweltbericht enthält für die Abwägung maßgebliche Informationen, die überwiegend auch für den neuen Entwurf relevant sind. Insbesondere enthält er Aussagen zum Baumbestand des Gebietes, der naturschutzfachlich entscheidend die Qualität des Plangebietes bestimmt. Es wäre lediglich eine Fortschreibung zur Aktualisierung des Baumkatasters erforderlich. Es ist nicht nachvollziehbar, warum bereits vorhandenes Abwägungsmaterial aus dem Planungsprozess ausgeschlossen werden soll.</p> <p>Zu 6: Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 14b (4) UVPG ist nicht erfolgt. Der Umweltbericht zum Planentwurf ist entgegen der Behauptung in der Begründung zum neuen Planentwurf keine Umweltprüfung. Darüber hinaus sind am Planentwurf für die Belange des Umweltschutzes erhebliche Änderungen vorgenommen worden, indem der Anteil des Baulandes zu Lasten der Grünflächen deutlich erhöht wurde. Bereits der Umweltbericht zum Planentwurf 2008 konstatiert: „Die Flächeninanspruchnahme je WE liegt bei der aus dem B-Plan möglichen Bebauung mit EFH/MFH höher, als dies bei Geschosswohnungsbau der Fall ist.“</p> <p>Die Ausweitung des Baulandes im neuen Planentwurf ermög-</p>	<p>oder ähnliche Eingriffe bleibt jedoch gesichert, die Veränderung der Bauflächenbilanz ist nicht wesentlich.</p> <p>Die Veränderung der privaten Grünfläche an der ehemaligen Kaufhalle Jersleber Straße wurde akzeptiert, da südlich eine Pflanzgebotsfläche neu aufgenommen wurde.</p> <p>Die zentrale Grünfläche zwischen Badeteichstraße und Forsthausstraße wurde größtenteils wieder auf das alte Maß gebracht, die Erweiterung der Baufläche südlich des bestehenden Wohnhauses Badeteichstraße 47 bleibt erhalten.</p> <p>Damit haben die Grünflächen etwa die gleiche Fläche, wie im Entwurf 2008.</p> <p>Die Baumbestandserfassung aus dem Umweltbericht zum ersten Entwurf bleibt Bestandteil der Verfahrensakte und ist als Arbeitsmittel und Beurteilungsgrundlage bei Baumfällanträgen, welche nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg zu prüfen sind, nutzbar.</p> <p>Da die Baulandausweisung im dritten Entwurf etwa gleichwertig mit der des ersten Entwurfs 2008 ist, kann die Gesamtaussage des Umweltberichts, dass mit der Bebauungsaufstellung keine wesentlichen Umweltauswirkungen verbunden sind, aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>Die Fortführung der Bebauungsaufstellung im beschleunigten Verfahren wurde seitens der Natur-</p>	
--	--	---------------------------------------	---	---	--

		(noch untere Naturschutzbehörde)	licht eine weitere Flächeninanspruchnahme, da durch sie die Berechnungsbasis für die Grundflächenzahl erhöht wird. Dadurch können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen umfangreichere Nebenanlagen (z.B. Parkplätze) gebaut werden, als es im alten Planentwurf der Fall war. Ob und inwieweit dadurch Umweltbelange beeinträchtigt werden, wäre im Rahmen der Vorprüfung und ggf. der Strategischen Umweltprüfung nachzuweisen. Alternativ könnte auf die Fortführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Der Umweltbericht wäre dann um eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen. In jedem Fall müssten die entsprechenden Textpassagen in der Begründung zum Bebauungsplan je nach Vorgehensweise geändert werden.	schutzbehörde unter Beachtung der vereinbarten Änderungen des Planentwurfs akzeptiert.	
10	02.12.13	Untere Naturschutzbehörde	Zwischen dem WA1 an der Forsthausstraße und der Fläche für die Feuerwehr sollte eine begrünte Fuß- und Radwegverbindung zur neuen Mischverkehrsfläche im WA6 hergestellt werden. Die begleitende Grünfläche müsste so bemessen sein, dass der ortsbildprägende Baumbestand im WA6 darin enthalten ist, um seine Erhaltung abzusichern.	Auf die Festsetzung dieser Fußwegverbindung wird verzichtet, der Anregung wird insofern nicht gefolgt. Weniger als 100 m südlich des gewünschten Weges besteht die Eschenröder Straße, diese Mehrweglänge ist zumutbar unter Beachtung von sonst entstehenden Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg bei neuen öffentlichen Verkehrsflächen. Gefolgt wird der Stellungnahme der Naturschutzbehörde bezüglich des Gehölzbestandes. Der ortsbildprägende Baum westlich der Badeteichstraße wurde zum Erhalt festgesetzt, die überbaubare Grundstücksfläche des WA 6 verkleinert.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
11	12.12.13	Untere Bodenschutzbehörde	Im Planteil B ist folgender Hinweis aufzunehmen: Im Bereich der ehemaligen Bebauung an der Eschenröder Straße ist auf den Flächen, die zur Bepflanzung vorgesehen sind eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. v. § 2 Nr. 11 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Bei der Herstellung der durchwurzelbaren Bo-	Der Hinweis wurde in den Planteil B aufgenommen, auch in die Begründung wurden entsprechende Ausführungen aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			denschicht sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.		
12	12.12.13	Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem o. g. B-Plan unter folgender Maßgabe zu:</p> <p>Die Grundstücke in den neu geplanten Wohnbauflächen sind für Einfamilienhäuser mit mind. 500 m² und für Doppelhäuser mit mind. 350 m² zu planen, um die ordnungsgemäße und schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf dem jeweils eigenen Grundstück zu gewährleisten. In der Begründung zum BN-Plan wird zu dem Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen die Verwendung einer Regenwasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung angegeben. Jedoch ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Gartenbewässerung nur in der Vegetationszeit stattfindet und in den restlichen 6 Monaten des Jahres es zur vollständigen Versickerung in den Untergrund kommt. Weiter werden an die Zisterne/Versickerung auch die Nebenanlagen, wie Carports und Garagen aufgebunden. Bei kleinen Grundstücken ist eine schadlose Versickerung unter Einhaltung der Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken kaum zu gewährleisten. Hierfür muss eine ausreichend bemessene Versickerungsanlage errichtet werden. Aufgrund der zunehmenden Vernässung in einigen Bereichen des Stadtgebietes durch das intensive Bebauung von Grünflächen ist diesem Grundsatz Rechnung zu tragen.</p> <p>Sollten die Wohngrundstücke dennoch kleiner geplant werden, ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser über den städtischen Kanal abgeleitet werden muss. Dies ist dann bei den weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bereich, in dem sich das Vorhaben befindet, liegt, unter Zugrundelegung des Bemessungshochwassers HW 100 (6,68 m Pegel Strombrücke), nicht im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Elbe, wird aber bei ungehindertem Einströmen bis zu 2 m unter Zugrundelegung der Überschwemmungskarte Elbe überflutet. Beim Hochwasser im Juni 2013</p>	<p>Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist für die Ziele der geordneten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung nicht vollständig geeignet. Besser ist die Reduzierung der zulässigen Versiegelung durch Begrenzung der GRZ. Für das im Wesentlichen für die Neubebauung vorgesehene Baugebiet WA6 wurde deshalb in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die zulässige GRZ von vormals 04 auf 0,3 reduziert. Unter Beachtung der dann einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO weiteren zulässigen Überbauungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind somit maximal 45 % der Baugrundstücke bebaubar. Damit bietet sich ausreichender Spielraum für die individuelle Planung und Realisierung einer jeweils geeigneten Niederschlagswasserbeseitigung durch Rückhaltung und Verwertung.</p> <p>Der Hinweis auf den Hochwasserschutz wurde in die Begründung unter dem Punkt „Umweltbelange“ ergänzt.</p>	Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt.

			<p>gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldepflicht bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Berliner Str. 25, 39175 Heyrothsberge, Tel.: 039292/699826. Funde oder Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 (3) DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.</p>	<p>Begründung enthalten.</p>	<p>schluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	------------------------------	------------------------------