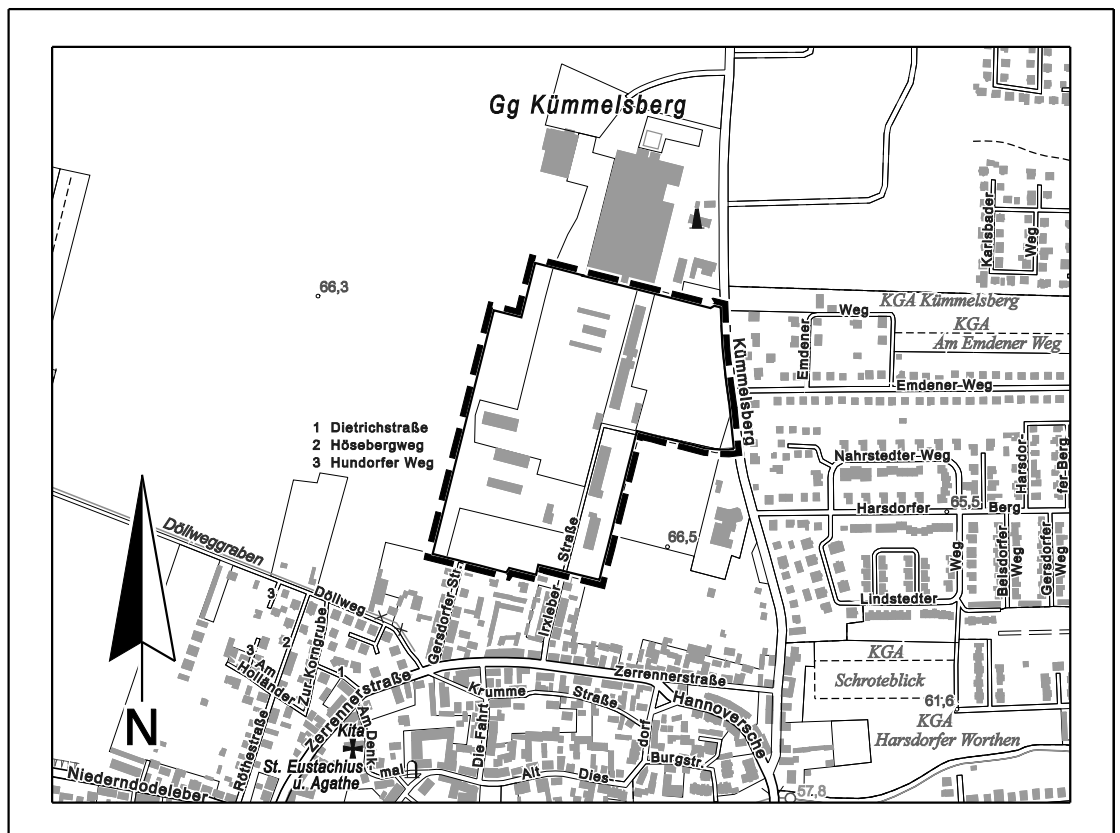


Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 368-1A KÜMMELSBERG WESTSEITE, TEILBEREICH A

Stand: Februar 2015



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 Stadtkartenauszeuges: 06/2014

Bebauungsplan Nr. 368-1 A „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich A

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I - Bürger

Ifd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger I	19.02.2015	<p><u>1. Regenrückhaltebecken</u> Es werden existenzielle Probleme durch die Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen des gesamten Bebauungsgebietes in 15 m Abstand zum Wohnhaus befürchtet. Der Grund- / Schichtenwasserspiegel wird unnatürlich angehoben und verursacht eine Vernässung des Grundstücks, massive Schäden am Haus und gesundheitliche Beeinträchtigungen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass das Rückhaltebecken an der B-Plangrenze aus Gründen der Kosteneinsparung beim Bau des Kanalnetzes unter hydrologisch ungünstigen Voraussetzungen errichtet wird. Die Problematik des Regenwasserabflusses des gesamten Plangebietes geht zu Lasten der Bestandseigentümer der Gersdorfer Straße.</p> <p><u>2. Wassersituation Bebauungsfläche Flur 333, Flurstücke 10206, 10207 und östl. Flurstück</u> Auf den o. g. Flurstücken bildeten sich im</p>	<p>1. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, der Erschließung eines Baugebietes und der Bebauung der Grundstücke ist im jeweiligen Rahmen Sorge dafür zu tragen, dass keine Schäden an Nachbargrundstücken entstehen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist erforderlich, da das Niederschlagswasser dezentral entsorgt werden muss, nicht aus Kostengründen, sondern weil das vorhandene Kanalnetz (Mischwasserkanal Irxleber Straße) kein zusätzliches Niederschlagswasser aufnehmen kann. Weitere Vorfluter oder Kanäle stehen nicht zur Verfügung. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nicht in Gänze in das Becken geleitet. Es werden straßenbegleitend verlaufende Versickerungsmulden angeordnet. Für das Gebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches durch Fachplanungen weitergeführt und qualifiziert wird. In diesem Rahmen sind auch die vorgeschriebenen Nachweise zu erbringen (wasserrechtliche Erlaubnis usw.).</p> <p>2. Für das Bebauungsplangebiet wird auch</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt</p>

		<p>Beobachtungszeitraum (10 Jahre) nach Starkniederschlägen große Wasserflächen. Es dauerte Wochen bis das Wasser versickert / verdunstet war.</p> <p>Es wird die Vermutung geäußert, dass vor einer Bebauung eine Aufschüttung des Geländes nötig ist. Dadurch würden die südlich angrenzenden Grundstücke zu einer morphologischen Senke werden und die Gefahr bestehen, dass große Wassermengen aus dem Bebauungsplangebiet auf die Grundstücke bzw. in die Keller fließen.</p> <p><u>3. Grünstreifen /Pappeln</u></p> <p>An der südlichen Bebauungsplangrenze stehen Pappeln und andere Bäume als Randbepflanzung. Die Bäume wirken sich positiv auf den Bodenwasserhaushalt aus und dienen als Wind- und Lärmschutz. Der komplette Wegfall der Bepflanzung kann sich negativ auf den Bodenwasserhaushalt auswirken, zuungunsten der Anlieger.</p> <p>Im Vorentwurf der am 22.01.13 vorgestellt wurde war die Erhaltung des Grünstreifens vorgesehen, nicht mehr in der im Dezember 2014 vorgelegten Fassung. Offenbar gab es bereits Planungen, welche die vorhandenen Standortbedingungen stärker berücksichtigt haben als nunmehr der Fall ist. Dies ist nicht nachvollziehbar. Es wird erwartet, dass auch die Bedürfnisse der Alteigentümer berücksichtigt werden. Das ist bei der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht der Fall.</p> <p>Anlage: Fotos vom Hochwasser Herrentag 2013</p>	<p>eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Bodengutachten und die anderen damit im Zusammenhang stehenden Fachplanungen stellen sicher, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dort verbleibt und nicht zu Schäden an benachbarten Grundstücken führt. Ob Aufschüttungen erforderlich sind kann nicht gesagt werden. Aber auch in einem solchen Fall sind Vorkehrungen zu treffen die verhindern, dass Flächen außerhalb des Plangebietes beeinträchtigt werden.</p> <p>3.</p> <p>Der Baumbestand wurde geprüft. Einzelne Bestandsbäume können erhalten bleiben und werden entsprechend im B-Plan festgesetzt. Die überwiegende Anzahl der Gehölze wird jedoch aufgrund ihres Zustandes, des Alters und der Baumart gefällt werden müssen.</p> <p>Am 22.01.2013 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung aufgrund einer Petition statt. Es ging dabei um den Beschluss des Stadtrats das künftige Baugebiet verkehrstechnisch nicht nur an den Kümmelsberg, sondern auch an die Gersdorfer und die Irlxleber Straße anzubinden. Die in diesem Zusammenhang gezeigte Planskizze stellt erste Überlegungen der Landgesellschaft dar. Auf der Veranstaltung wurde auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit später, nach Erarbeitung des Vorentwurfs erfolgt. Diese Bürgerversammlung wurde dann im Dezember 2014 durchgeführt. Der Entwurf enthält am südlichen Rand des Plangebietes einen Grünstreifen (private</p>	
--	--	---	--	--

				Grünfläche) in einer Breite und mit einer Pflanzquote die auf die beabsichtigte Nutzung.	
--	--	--	--	--	--

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle	04.12.2014	Mit der gebündelten Stellungnahme des LVA wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen. Es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen oder Gestattungen erteilt. Eine Vorabwägung wird nicht vorgenommen.		
	Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	04.12.2014	Landesplanerische Feststellung: Es handelt sich um eine raumbedeutsame Planung die mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Die Raumbedeutsamkeit und die landesplanerische Feststellung werden begründet. Auf die Anpassung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird in der Begründung verwiesen. Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde wird der vorgelegten Planung zugestimmt. Es wird auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung hingewiesen und die Rechtsgrundlagen benannt.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.	
	Ref. 307 – obere	04.12.2014	Aus ziviler luftverkehrlicher Sicht stehen dem		

Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr		Vorhaben keine Einwände entgegen.		
Ref. 401 – obere Abfall- und Bodenschutzbehörde	04.12.2014	Es werden keine Belange der oberen Abfallbehörde berührt. Belange des Bodenschutzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde wahrgenommen.		
Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	04.12.2014	<p>Das Plangebiet rückt von Süden direkt an gewerblich genutzte Flächen heran (Blumengroßmarkt, Lebensmittelmarkt). Es handelt sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Immissionsschutzbehörde auf deren Stellungnahme verwiesen wird.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint das Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbe problematisch. In der Schallimmissionsprognose wird am Nordrand der Wohnbebauung eine massive Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für die Bauleitplanung (DIN 18005) von bis zu 9 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Der Hinweis auf den Worst-Case-Charakter hilft dabei nur bedingt, da die immissionsschutzrechtliche Bewertung die lauteste Nachtstunde (5-6 Uhr) als Beurteilungszeitraum zugrunde legt. Erhebliche Lärmbelastigungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb ein angemessener Schutzabstand zwischen Wohnen und Gewerbe empfohlen. Der Lärmschutzwall sollte nach Westen bis zur Halle des Blumen Großhandels verlängert werden. Angeregt wird die Reduzierung der direkt angrenzenden Baufelder auf ein Vollgeschoss.</p> <p>Es wird auf die deutlich erhöhte Verkehrslärmbelastung im Bereich der Irxleber Straße und</p>	<p>Die Schallimmissionsprognose ist von einer Nachtanlieferung über 8 Stunden ausgegangen. Entsprechend der Empfehlung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Prognose unter Zugrundelegung des genehmigten Betriebszustandes überarbeitet. Es wurden die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt. Die Verlängerung des Lärmschutzwalls nach Westen und die Reduzierung auf ein Vollgeschoss sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Irxleber und die Gersdorfer Straße müssen bei der Realisierung des</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

			widersprüchliche Beurteilungskriterien in der Schallimmissionsprognose hingewiesen (WA und DIN 18005 für den Ist-Zustand; MI und 16.BImSchV für die Planung). Im Plan-Zustand wird eine erhebliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung prognostiziert. Die Irxleber Straße erscheint aufgrund ihrer Fahrbahnoberfläche aus schalltechnischer Sicht für die straßenseitige Erschließung des Gebietes ungeeignet.	Wohngebietes in unterschiedlichem Maß ausgebaut werden. Beide Straßen erhalten aber einen neuen Belag.	
	Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	04.12.2014	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt. Es wird auf die aktuellen Gesetzesfassungen hingewiesen.		
	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	04.12.2014	Die abwassertechnischen Belange der oberen Behörde werden nicht berührt.		
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	04.12.2014	Es werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Auf die Beachtung des Umweltschadengesetzes und des Artenschutzrechts wird hingewiesen.		
		04.12.2014	Hinweis zur Datensicherung: Das LVA ist von der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kenntnis zu setzen. Es ist eine genehmigte Fassung des Planes zu übergeben.		
	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Julius-Bremer-Straße 10 39104 Magdeburg	04.12.2014	Es werden die Aufgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft und die rechtlichen Grundlagen dafür erläutert. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Aus Sicht der Regionalplanung ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung		

			vereinbar.		
	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9 06114 Halle	19.11.2014	Aus archäologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Meldepflicht im Fall unerwartet auftretender Funde und Befunde hinzuweisen (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA). Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken.	Es wurde ein entsprechender Hinweis eingefügt.	kein Beschluss erforderlich
	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	12.11.2014	Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Anlagen des Unternehmens. Planungen sind nicht beabsichtigt.		
	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig (für ONTRAS Gas-transport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH)	01.12.2014	Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine laufenden Planungen. Auflage: Sollte sich der Geltungsbereich verändern oder der Arbeitsraum die Plangrenzen überschreiten, ist eine weitere Beteiligung erforderlich. Andere Netz- oder Speicherbetreiber deren Anlagen sich im Plangebiet befinden sind gesondert zu beteiligen.	Der Geltungsbereich wurde nicht verändert. Die SWM wurden im Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	10.12.2014	Bergbau <u>Markscheide und Berechtigtswesen,</u> <u>Altbergbau</u> Bergbauliche Arbeiten oder Maßnahmen nach Bundesberggesetz werden nicht berührt. Mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau sind nicht bekannt. Geologie <u>Hydrogeologie und Umweltgeologie</u> Beim Bau der Versickerungsanlagen sind die geltenden Vorschriften zu beachten (Arbeitsblatt DWA-A 138). Der mittlere höchste Grundwasserstand ist beim Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft einzuholen. <u>Ingenieurgeologie / Geotechnik</u>	Die Aussage bezieht sich auf die Baudurchführung.	kein Beschluss erforderlich

			Aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht bekannt.		
	Deutsche Telekom Technik GmbH TI Niederlassung Mitte-Ost, PTI24 Postfach 2100 39096 Magdeburg	13.11.2014	Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien die von den Maßnahmen berührt werden. Die vorhandenen Anlagen sind sicher nicht ausreichend. Es werden die Bedingungen für einen rechtzeitigen Ausbau des Netzes genannt. Der Planentwurf sieht keine Gehwege vor. Deshalb können die Telekommunikationslinien nur in der Fahrbahn verlegt werden. Das führt zu Schwierigkeiten bei der Bauausführung / Erweiterung / Unterhaltung dieser Linien. Es wird gebeten einen Gehweg oder einen ausreichend breiten Randstreifen mit einer Leitungszone von ca. 0,60 m Breite vorzusehen. Dadurch können spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus vermieden werden.	Im Bebauungsplan sind künftig öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen die eine ausreichende Breite für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen. Das gesamte Gebiet wird neu erschlossen. Die Straßen dürfen erst fertiggestellt werden (2. Ausbaustufe) wenn 75 % Grundstücke bebaut sind. Dadurch besteht die Möglichkeit einer gut koordinierten Baudurchführung und der Vermeidung nachträglicher Aufgrabungen, so dass für die Schaffung gesonderter Leitungskorridore keine Notwendigkeit besteht.	kein Beschluss erforderlich
	Avacon AG Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	25.11.2014	Die Planung berührt keine wahrzunehmenden Belange.		
	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH Herrenkrugstraße 140 39114 Magdeburg	11.12.2014	Die TWM unterhält im Baugebiet keine Anlagen. Hinsichtlich örtlicher Versorgungsanlagen wird an die SWM verwiesen.		
	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	15.12.2014	<u>Gasversorgung</u> Es bestehen keine Bedenken. Es wird der angrenzende Leitungsbestand aufgeführt. Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den Anlagenbestand möglich. <u>Wasserversorgung</u> Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das geplante Wohngebiet ist wasserseitig derzeit nicht erschlossen. Es wird der		Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>angrenzende Leitungsbestand aufgeführt. Eine Netzerweiterung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den Anlagenbestand in der Gersdorfer Straße, der Irxleber Straße sowie dem Kümmelsberg technisch möglich. Im Rahmen der Erschließung muss die Leitung in der Irxleber Straße ausgewechselt werden. Den Feuerlöschbedarf legt Amt 37 fest. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über Unterflurhydranten (Bestand und Neuanlage). Es werden der Systembetriebsdruck und die Versorgungsdruckhöhe angegeben.</p> <p><u>Wärmeversorgung</u> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Elektroversorgung</u> Es ist ein Standort für eine Transformatorenstation erforderlich. Die Maße und der Bereich in dem die Station einzuordnen ist werden vorgegeben. Sie ist im Planteil und in der Begründung festzusetzen.</p> <p>Die Umspannung der bestehenden Trafo-Station und die einspeisenden 10 kV-Kabel im Plangebiet wurden außer Betrieb genommen. Die Trafo-Station ist als elektrischer Betriebsraum aber weiter in Betrieb.</p> <p>Die äußere Erschließung mit Niederspannung ist für die Netzerweiterung unzureichend. Es ist die Heranführung von Mittelspannung 10-kV vom Kümmelsberg in öffentlichen Flächen erforderlich. Die geplante Trafo-Station ersetzt die vorhandene. Für die Erschließung sind frühzeitige Abstimmungen und ein Erschließungsvertrag erforderlich. Die Versorgungsleitungen und der Kabelverteilerschrank müssen aus dem bestehenden Weg in die Zufahrtsstraße umverlegt werden. Zur Beseitigung der vorhandenen Trafo-Station ist eine Kündigung des Netzanschlussver-</p>	<p>Die Trafostation wurde im vorgegebenen Bereich eingeordnet.</p> <p>Die Vorgaben werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>hältnisses des Bestandsobjekts im Plangebiet nötig. Es wird eine Korrektur der Begründung vorgegeben.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Es bestehen keine Einwände. Im angrenzenden Bereich befinden sich keine Anlagen der Fernmeldetechnik. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> Regenwasserrückhaltebecken sind technische Anlagen. Es ist nur eine Rasenansaat (keine Wildblumen) zulässig. Die Schutzstreifenbreite von 2 m ab Oberkante Böschung ist zu beachten. Planteil B ist entsprechend zu ändern.</p> <p><u>Straßenentwässerung:</u> Mulden-Rigolen-Systeme sind im öffentlichen Bereich anzuordnen und öffentlich zu widmen. Schutzstreifenbreiten von 2 m ab Oberkante Mulde sind einzuhalten. In einem Abstand von 0,5 m von der Böschungsoberkante ist das das Pflanzen von Büschen und Hecken (keine Bäume) und das Aufstellen von Zäunen (keine Mauern) gestattet. Hecken und Büsche sind dauerhaft so zu pflegen, dass sie nicht in die Mulden wachsen. Es ist in geeigneter Form ein Haftungsausschluss für die Beschädigung grundstückseigener Anlagenteile / Gewächse im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen an den Mulden festzuschreiben.</p> <p>Die Versickerungsanlagen erhalten keine Notentlastung. Es wird die maßgebende Bemessungshäufigkeit vorgegeben. Die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtkonzeptes ist nachzuweisen. Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu</p>	<p>Die Begründung wurde korrigiert.</p> <p>Das Regenwasserrückhaltebecken wurde als abwassertechnische Anlage festgesetzt, Die textliche Festsetzung zur Gestaltung ist entfallen.</p> <p>Die Entwässerungsmulden gehören zur (künftig öffentlichen) Straßenverkehrsfläche. Die abweichende Darstellung wurde gewählt um eine Abgrenzung zwischen den vollständig versiegelten Teilen der Verkehrsanlage und dem unversiegelten Bereich (Mulde) vorzunehmen. Damit kann das tatsächliche Ausgleichserfordernis für die Straßen nachvollzogen werden. Die Vorgaben für die Gestaltung der an die Mulde angrenzenden Grundstücksteile wurden in den B-Plan übernommen. Beim Anpflanzen von Gehölzen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten Die Pflege des Bewuchses und der Haftungsausschluss sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise betreffen die Entwässerungskonzeption und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>beantragen und gemeinsam mit der Flächenbilanz und dem hydraulischen Nachweis der AGM vorzulegen. Zu den geplanten Abwasserkämen sind Schutzstreifenbreiten einzuhalten. Dabei wird auf das entsprechende Merkblatt verwiesen. Die aktuellen Kriterien für die Übernahme von Kanalanlagen sind zu beachten.</p> <p>Die Schmutzwasserableitung kann über die Anschlussstellen in der Irxleber Straße und im Kümmelsberg unter Beachtung der unterschiedlichen Kanaltiefen vorgenommen werden. Es ist das Gesamtkonzept für die geplante Bebauung innerhalb des übergeordneten B-Planes 368-1 durch das Stadtplanungsamt an die SWM / AGM vorzulegen, um eine strategisch nachhaltige Abwasserentsorgung absichern zu können.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u></p> <p>Der technisch mögliche Aufbau einer Ver- und Entsorgung steht unter dem Vorbehalt von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Die SWM ist immer rechtzeitig einzubeziehen.</p> <p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden. Bei Baumstandorten sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten. Es wird nochmals auf die rechtzeitige Einbeziehung der SWM und die Möglichkeit der Abforderung des rechtsverbindlichen Leitungsbestandes hingewiesen.</p>	<p>Der B-Plan Nr. 368-1 „Kümmelsberg Westseite“ liegt nur als Aufstellungsbeschluss vor. Der Abschnitt nördlich des Teilbereiches A ist bereits überwiegend bebaut. Ein Gesamtkonzept kann deshalb nicht vorgelegt werden.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Baudurchführung und sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>	
	<p>Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg</p>			
	<p>Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg</p>			

	-untere Naturschutz- behörde	25.11.2014	<p>Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und des Umweltberichts sollten grundlegend überarbeitet werden.</p> <p>1. Das Plangebiet sollte durch Grünzonen, die sich an zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen orientieren, gegliedert werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Planung zielt auf ein Maximum an Bauland ab. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsrahmenplanes und des ISEK, sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege haben keine Rolle gespielt. Die Anforderungen an die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB werden durch die Planung nicht erfüllt.</p> <p>Es gibt einen erheblichen Bestand an erhaltenswerten Großbäumen und Gehölzbeständen die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Erhaltungsfestsetzungen bzw. eine fundamentierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema fehlen. Die Großbäume wirken weit über das Plangebiet hinaus. Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf das notwendigste Maß. Straßenbegleitgrün, Straßenbäume oder andere gliedernde Element fehlen. Es ist nicht zu erwarten, dass auf den Privatgrundstücken eine nennenswerte Anzahl von Großbäumen angepflanzt wird, so dass eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zurückbleibt.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes beachtet. Das ISEK stellt als informelles Planungsinstrument eine strategische Zielsetzung dar. Die dort aufgezeigten gesamtstädtischen Perspektiven werden durch die Instrumente der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) planungsrechtlich verbindlich umgesetzt.</p> <p>Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt werden. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthalten einen umfangreichen Katalog von unterschiedlichsten Belangen die im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Eine abwägungsgerechte Behandlung der durch den Bebauungsplan betroffenen öffentlichen und privaten Belange hat stattgefunden. Es wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Die Einzelbäume wurden nochmals hinsichtlich ihres Erhaltungszustandes und der Möglichkeit der Einbeziehung in die Planung untersucht. Mehrere Gehölze wurden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Für eine größere Baumgruppe im Zentrum des Gebietes liegt eine gutachterliche Untersuchung vor. Die Begründung wurde insbesondere im Hinblick</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt
--	---------------------------------	------------	---	---	--

			<p>2. Die umlaufende Pflanzgebotsfläche sollte erheblich verbreitert werden (s. F-Plan).</p> <p>3. Am Südrand sollte ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche entsprechend F-Plan festgesetzt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Der das Baugebiet umgebende Grünzug wird im F-Plan mit einer Breite von 25-30 m dargestellt. Im Bebauungsplan sind es 5 m. Im Süden fehlt er ganz. Der B-Plan kann damit nicht als aus dem F-Plan entwickelt gelten. Das Freiflächenkonzept für den Stadtteil wird negiert und somit die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezogen auf Naturschutz und Landschaftspflege berührt. Eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes kommt somit nicht in Frage.</p>	<p>auf die Aussagen zum Baum- und Gehölzbestand und zum Landschaftsbild ergänzt.</p> <p>Aus Kostengründen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden die Verkehrsflächen der zu erwartenden Nutzung angepasst. Ein Einfamilienhausgebiet verfügt über einen hohen Anteil an Vegetationsflächen, so dass Straßenbegleitgrün hier entbehrlich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht im Westen ein grüner Ortsrand. Durch die damit gesicherten Baumpflanzungen wird auch das Landschaftsbild neu geprägt. Es wurden auch Pflanzgebotsflächen am Südrand angeordnet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die städtebaulichen Erfordernisse werden auf den beiden Planungsebenen aufeinander abgestimmt. Ein spezielles Freiflächenkonzept für den Stadtteil existiert nicht. Der B-Plan setzt den Pflanzgebotsstreifen als private Grünfläche fest. Damit gehört er nicht zum Bemessungsgrundstück und ist somit der Anrechenbarkeit auf die GRZ entzogen (größere Grundstücksfläche notwendig). Die gewählte Breite stellt ein für die Einfamilienhausnutzung vertretbares Maß dar.</p> <p>Am Südrand des Gebietes wird ebenfalls ein Pflanzgebotsstreifen in einer für eine</p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>4. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht sollten konkrete Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der Verluste an Brutvögeln enthalten. <u>Begründung:</u> Die Aussagen zu den Auswirkungen auf die Avifauna werden nicht geteilt. Derzeit noch häufige Vogelarten sind von erheblichen Bestandsrückgängen betroffen (Individuenzahl und Verbreitungsgebiet). Fitis, Zilpzalp und Hausrotschwanz verzeichnen bundesweit Rückgangstendenzen. Die in Tabelle 7 prognostizierten Wirkungen und Vermeidungsstrategien kommen für diese Arten nicht in Frage. Ein Ausweichen entfällt, weil das Plangebiet den gesamten Biotopkomplex umfasst. Eine Wiederbesiedlung scheidet aus, da Hausgärten keine geeigneten Nistmöglichkeiten bieten und die Anwesenheit von Menschen und Haustieren zu häufigen Störungen von Brutplätzen führt. Der Umgang mit der streng geschützten Art Neuntöter kann nicht befriedigen. Die Aussagen dazu sind nicht akzeptabel.</p> <p>5. Es sollten Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden, die zumindest teilweise die verlorengegangenen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Eingriffsort wieder herstellen. <u>Begründung:</u> Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind in Menge und Qualität nicht ausreichend die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen und das Landschaftsbild neu zu gestalten. Der rechnerische</p>	<p>Einfamilienhausbebauung angemessene Breite festgesetzt.</p> <p>Es liegt der Bericht einer avifaunistischen Untersuchung vor. Die grundlegenden Aussagen des Gutachters wurden in die Begründung übernommen. Die Untersuchung betrifft das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Bundesweite Entwicklungen können in diesem Rahmen nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan setzt zu erhaltende Einzelgehölze und Pflanzgebotstreifen im Randbereich der künftigen Baugrundstücke fest. Die Bepflanzung dieser Bereiche wird ebenfalls geregelt (dichte Strauchpflanzung). Dadurch entstehen neue Nistmöglichkeiten für Brutvögel. Hausgärten werden, natürlich in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung, durchaus von einer Vielzahl von Vogelarten bewohnt. Das Gutachten setzt sich umfangreich mit dem Neuntöter auseinander.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen wurden nochmals erweitert. Ein vollständiger Ausgleich vor Ort ist jedoch nicht möglich. Das Ökopolprojekt beinhaltet auch Gehölzpflanzungen die zwar nicht vor Ort</p>	
--	--	--	---	---	--

-untere Immissionsschutzbehörde	15.12.2014	<p>Ausgleich über das Ökopoolprojekt kann nicht alle Beeinträchtigungen ausgleichen. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Das Ökopoolprojekt (Umwandlung Acker in Grünland) trägt nicht zur Verbesserung der Bestandssituation der beeinträchtigten Vogelarten bei. Das Landschaftsbild am Eingriffsort kann ebenfalls nicht von der Maßnahme profitieren (räumliche Entfernung).</p> <p>Die Anforderungen des § 1 a Abs. 3 BauGB sind nicht erfüllt. Dem könnte mit einer Modifizierung der Planung begegnet werden.</p>	<p>aber innerhalb des Stadtgebietes die Lebensbedingungen für verschiedene Vogelarten verbessern. Das Landschaftsbild wird durch die Pflanzfestsetzungen im B-Plan (Baumpflanzungen an der Westgrenze) und den teilweisen Erhalt von Großgehölzen berücksichtigt.</p> <p>Konkret benannte Kritikpunkte wurden geprüft und der Abwägung unterzogen.</p>	kein Beschluss erforderlich
-untere Bodenschutzbehörde	19.11.2014	<p>Es liegt eine Schallimmissionsprognose vor, die eine Nachtanlieferung von 8 Stunden annimmt und auf dieser Grundlage eine Überschreitung des Immissionswertes der TA-Lärm von 9 dB(A) in der Nacht ermittelt. Es ist der genehmigte Betriebszustand des Gewerbeobjekts zu prüfen und das Gutachten anzupassen.</p> <p>Es werden eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen und ein Hinweis im Wortlaut vorgegeben.</p> <p>Beim Ausbau der Irxleber und der Gersdorfer Straße ist das Kopfsteinpflaster durch einen lärmarmen Belag zu ersetzen. Die Straßen sind als Tempo-30-Zone und als Einbahnstraßen auszuweisen.</p>	<p>Das Gutachten wurde dem tatsächlich genehmigten Betriebszustand angepasst.</p> <p>Die Ergänzungen wurden eingefügt.</p>	kein Beschluss erforderlich
		<p>Es werden Textbausteine vorgegeben, die als Hinweise in den Planteil B zu übernehmen sind. Die Berücksichtigung der Hinweise ist zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange</p>	<p>Die Irxleber und die Gersdorfer Straße müssen im Zuge der Realisierung des Baugebietes in unterschiedlichem Maß ausgebaut werden. Für den Straßenbelag werden gängige Materialien eingesetzt (Verbundpflaster, Asphalt oder ähnl.). Verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Tempo 30, Einbahnstraßenregelung) sind nach Fertigstellung durch die zuständige Behörde zu prüfen und anzuordnen.</p> <p>Der Planteil B und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.</p>	

	-untere Wasserbehörde	21.11.2014	<p>erforderlich. Diese Aussage wird ausführlich erläutert. Hinsichtlich der Altlastensituation sind die Begründung und der Grünordnungsplan zu konkretisieren bzw. zu aktualisieren. Dazu werden Textbausteine vorgegeben und die Stellen genannt an denen sie einzufügen sind.</p> <p>Aus Gründen des Grundwasserschutzes kann verunreinigtes Straßenniederschlagswasser nicht direkt in eine unterirdische Versickerungsanlage (Rigole) eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Straße ist über eine bewachsene Bodenzone (Mulde, Versickerungsbecken) in den Untergrund zu versickern. Es wird auf die Zielstellung eines nachhaltigen und dauerhaften flächendeckenden Schutzes von Boden und Grundwasser vor Verunreinigung verwiesen. Bei Aufnahme des Hinweises in die Begründung wird dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.</p>	Der Hinweis wurde übernommen.	kein Beschluss erforderlich
	untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	01.12.2014	<p>Es werden folgende Hinweise erteilt: -Die Versickerungsmulden sind Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen. -Im nördlichen Abschnitt fehlen die Breitenangaben der Verkehrsflächen. Versickerungsmulden sind inklusive Sicherheitsstreifen 2.50 m breit. -Die öffentlichen Wendeanlagen der nordöstlichen und nordwestlichen Stichstraßen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen. -Für die Stichstraße in Verlängerung des Fuß-/Radweges muss eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge vorgesehen werden.</p>	Mit der zeichnerischen Festsetzung bzw. in der Planzeichenerklärung wird klargestellt, dass die Entwässerungsmulden Bestandteil der (künftig öffentlichen) Straßenverkehrsflächen sind. Gleichzeitig dient die gewählte Darstellung der Kennzeichnung der innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegenden unversiegelten Bereiche. Dadurch ist das sich ergebende Ausgleichserfordernis nachvollziehbar. Die Verkehrsflächen wurden nochmals überprüft und unter Beachtung der Hinweise überarbeitet.	kein Beschluss erforderlich