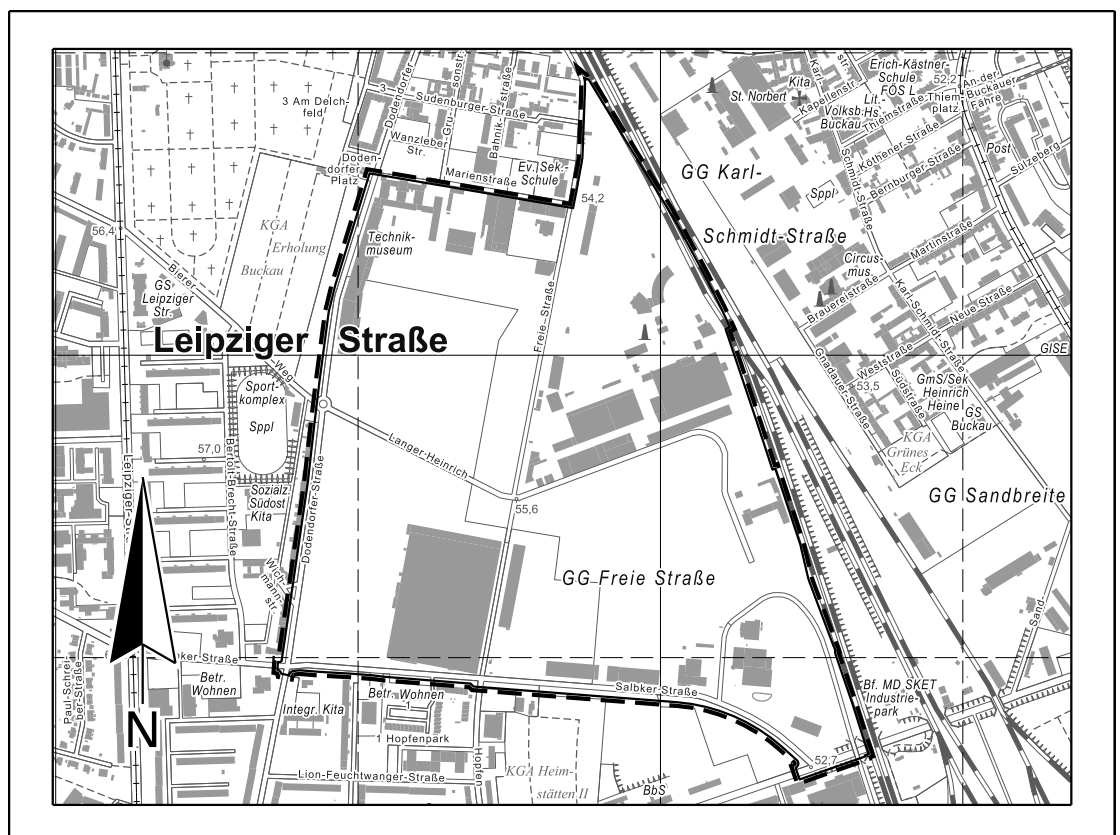


Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 410-4 INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET LANGER HEINRICH

Stand: Januar 2019



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 Stadtkartenausuges: 01/2019

1. Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02. – 13.03.2013. Mit Anschreiben vom 22.08.2013 erfolgte darüber hinaus eine Beteiligung von Betroffenen am 2. Entwurf gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu einer zusätzlichen Versorgungsfläche Elektrizität zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Zwischenabwägung zum 1. und 2. Entwurf (DS0085/18) behandelt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 den 3. Entwurf zum Bebauungsplan sowie dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 22.10. bis 23.11.2018. Hierbei gingen folgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Datum		Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	09.11.18	Eigentümer einer gewerblichen Fläche	<p>Der Bebauungsplan für dieses Gebiet liegt zurzeit aus. Hieraus ist erkenntlich, dass uns die Zufahrt, die wir zurzeit nutzen in Zukunft nicht mehr zur Verfügung steht. Die Anbindung unseres Grundstückes soll über die Salbker Straße erfolgen.</p> <p>In der Begründung zum dritten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 410-4 ist auf Seite 23 unter dem Punkt, Abfallentsorgung vermerkt: „Die Abfallbehälter der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke sind vorwiegend über die vorhandene öffentliche Straße zu entsorgen, wobei die Abfallwirtschaftssatzung § 22 zu beachten ist. Privatstraßen bzw. private Stichstraßen werden von Fahrzeugen der Abfallentsorgung nur befahren, sofern Fahrrechte für kommunale und private Abfallentsorgungsunternehmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind und den Anforderungen der RAS06 entsprechen.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken sind Flächen für die Aufstellung von Abfallbehältern vorzusehen, auf denen die erforderlichen Abfallbehälter dauerhaft bzw. mindestens an den Entsorgungstagen aufgestellt werden können. Dazu ist je Grundstück eine Fläche für 4 Abfallbehälter vorgesehen.</p>	Die Möglichkeit einer grundstücksnahen Entsorgung des Abfalls wurde nochmals mit dem Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb geprüft. In einem Vor-Ort Termin wurde zwischen dem Eigentümer und dem Abfallwirtschaftsbetrieb Einigung zur Entsorgung über den südlichen Abschnitt der Freien Straße erzielt. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst.	kein Beschluss erforderlich

			<p>Die Entfernung zur öffentlichen Straße darf nicht mehr als 15 m betragen. Der südliche Teil der „Freie Straße“ (mit Leitungsrecht belegte Fläche) wird von Entsorgungsfahrzeugen nichtbefahren (BGI 5104).“</p> <p>Da unser Grundstück jedoch 60 m von der öffentlichen Straße, Salbker Straße entfernt ist, müssen die Fahrzeuge der Abfallentsorgung bis zur Grundstückseinfahrt unseres Grundstückes durchgeführt werden. Es ist sicherlich nicht zumutbar, dass die Gewerbebetriebe, die von uns dort angesiedelt werden, ihren Müll 60 m bis zur Salbker Straße schaffen müssen, wo auch kein Stellplatz für Mülltonnen vorhanden ist. Die Mülltonnen stehen dann auf der Straße. Ich darf Sie bitten, dies nochmals zu überprüfen und bitte Sie ggfls. eine Änderung herbeizuführen.</p>		
2 2.1	17.11.18	Bürgerin	<p>1) Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll unter anderem der langfristige Verschluss der Freien Straße zwischen Langer Heinrich und Salbker Straße geregelt werden.</p> <p>Es ist verständlich, als einen Beweggrund dafür, eine mögliche Expansion des lokal ansässigen Maschinenbaubetriebes anzuführen und in diesem Zusammenhang auf einen Zugewinn an Arbeitsplätzen zu hoffen. Aber das absehbare Ausbleiben einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation durch eine Öffnung als Begründung für deren dauerhaften Verschluss anzuführen, ist nicht nachvollziehbar. Attraktive Verkehrsverbindungen wirken immer „anziehend“ auf jede Art von Straßenverkehr. Damit ist selbstredend nicht nur der KFZ-Verkehr gemeint, auf den sich wohl ausschließlich die zitierte Studie bezieht (vgl. Begründung</p>	<p>Die Anregung zur Öffnung des südlichen Abschnittes der Freien Straße war bereits Bestandteil der Zwischenabwägung zum Vorentwurf.</p> <p>Diesbezüglich wird auf die Zwischenabwägung (Beschluss-Nr. 1667-59(V)13, Stadtrat vom 24.01.2013) verwiesen (DS0350/12). Mit der Anregung zum 3. Entwurf sind keine neuen Erkenntnisse hervorgebracht worden, so dass eine erneute Beschlussfassung entbehrlich ist.</p> <p>Nachfolgend wird die im Bebauungsplan beibehaltene Schließung der Freien Straße für den Pkw-, Fuß- und Radverkehr nochmals erläutert:</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>Pkt. 4.6), sondern vor allem auch der Fuß- und Radverkehr.</p> <p>Gibt es nicht einen deutlichen Bedarf für einen Fuß-/Radverkehr durch die Freie Straße zwischen Langer Heinrich und Salbker Straße, der deren Öffnung als dauerhafte Fuß-/ Radwegverbindung rechtfertigen würde?</p> <p>Ohnehin muss eine Öffnung der Freien Straße als dauerhafte Fuß-/ Radwegverbindung zwischen Langer Heinrich und Salbker Straße nicht unvereinbar sein mit einer Expansion des Maschinenbaubetriebes über die jetzige Straßenfläche hinweg auf das gegenüberliegende GE 5. Eine Oberflächenbefestigung der Freien Straße bleibt sowieso erforderlich, da Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden oder geplant sind. Zugang, besser Zufahrt zwischen Ost- und Westfläche (GI2↔GE5) wäre über die Freie Straße hinweg mit Vorrang über eine Schrankenanlage (vergleichbar Bahnübergang) regelbar. Eine ähnliche Anordnung gibt es z.B. für die Nutzung der Bahnanbindung der Fa. Solvay in Bernburg über die Köthensche Straße hinweg für jeglichen Verkehr. Die kurzzeitige Abtrennung der Freien Straße für den Fuß-/Radverkehr wäre dann zu „verschmerzen“.</p> <p>Bleibt zu bedenken, dass ein Internationaler Maschinenbaubetrieb die vorzüglicheren lokalen Infrastrukturbedingungen sicher zu goutieren weiß, aber schlussendlich immer auf betriebs- gar weltwirtschaftliche Zwänge (ggf. mit Rückzug) reagieren muss. Ein Beispiel kleinerer Größenordnung lieferte in der Vergangenheit der Rückzug von ALBI aus dem Klosterkamp.</p>	<p>Das Verkehrskonzept des Gewerbegebietes sieht eine möglichst direkte Ableitung des Verkehrs zum Fernverkehr über die B 71, den Magdeburger Ring, vor. Aus diesem Grund erfolgte die Ertüchtigung des Kreuzungsbereiches Dodendorfer Straße/ Langer Heinrich mittels Kreisverkehr sowie die Herstellung der Auffahrt Fermersleber Weg zur B 71 Richtung Süden. Durch diese geradlinige und kürzeste Verkehrsführung werden unnütze Wege vermieden. Eine Anbindung der südlichen Freien Straße an das öffentliche Verkehrsnetz hat eine Verteilung des Gewerbeverkehrs zur Salbker Straße Richtung Brenneckestraße oder Schönebecker Straße zur Folge, was vermeidbare längere Wege hervorruft.</p> <p>Die planerische Grundkonzeption besteht darüber hinaus in der Revitalisierung des Gewerbe- und Industriegebietes zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze. Dabei soll auch einem im Umfeld vorhandenen Maschinenbaubetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung und zur dauerhaften Standortsicherung gegeben werden. Der flächenintensive Betrieb erfordert ein möglichst zusammenhängendes Baufeld ohne Zerschneidungen durch öffentlichen Verkehr. Die Sicherungsmaßnahmen, welche im Falle einer öffentlichen Durchwegung vorgenommen werden müssten, stehen in keinem ausgewogenen Verhältnis zum Nutzen.</p>	
--	--	--	---	---	--

2.2			<p>2) Bei der Bewertung der „Schallschutztechnischen Untersuchung“ (Anhang II) zeichnet sich eine Dissonanz zwischen bestehender Wohnnutzung und geplanter gewerblich / industrieller Nutzung ab. Es ist erstaunlich, dass Flächen, die seit mindestens 2 Jahrzehnten der ausschließlichen Wohnnutzung dienen und im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen deklariert sind (z.B. Dodendorfer Straße, Salbker Straße, Gnadauer Straße), in der Immissionsbetrachtung ohne Begründung lediglich den Schutzstatus von Mischgebieten erhalten sollen (vgl. Kap. 4.2, Tab.4 in Anhang II). Wie soll zudem die gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Wohnnutzung und industriell / gewerblicher Nutzung umgesetzt werden, wenn für die Wohnbebauung per se nur Mindestimmissionsrichtwerte eines Mischgebietes gelten sollen (vgl. Kap. 4.2 S.17)? Gilt dort ein Wohnen zweiter Klasse? Vermutlich werden dadurch höhere Emissionskontingente zulässig. Aber unabhängig von der Motivation müssen die Flächen, deren bauliche Nutzung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgelegt wird, in der Schallschutztechnischen Bewertung auch als solche bewertet werden.</p>	<p>Die Umgebung des Plangebietes ist hinsichtlich der Immissionsverhältnisse bereits vorbelastet. Sie ist geprägt durch zahlreiche Wohngebäude aber auch durch fremdartige Nutzungen, welche für ein Wohngebiet untypisch sind. So befindet sich der SKET Industriepark als Zentrum des Maschinen- und Anlagebaus unmittelbar neben einer Wohnbebauung. Mehrere Nahversorger, ein Vollversorger und ein Sportkomplex emittieren zusätzlich. Es handelt sich somit um eine gewachsene Gemengelage, für welche die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes anzusetzen sind.</p> <p>Mit der ursprünglichen Vorgabe, die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten, sollte für das Gebiet langfristig eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Dieser erhöhte Schutzanspruch stellte sich gegenüber den ansässigen Unternehmen als nicht vertretbar heraus, da eine Erweiterung dieser Betriebe aufgrund der strengen Immissionsrichtwerte in den Nachtzeiten damit weitestgehend ausgeschlossen gewesen wäre. Für den dritten Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher ein erneutes schalltechnisches Gutachten mit dem Ziel erstellt, flächenbezogene Schallleistungspegel zu entwickeln, die eine sinnvolle Planung von Industrie- und Gewerbegebieten, insbesondere im Industriegebiet GI 2, ermöglichen. Im Ergebnis haben sich die flächenbezogenen Schalleistungspegel beispielsweise im GI 2 um 3 dB (A) erhöht.</p> <p>Nach Wichtung der Belange der Wirtschaft und</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.
-----	--	--	---	--	----------------------------------

2.3			<p>3) Nach meiner Einschätzung bewertet der Umweltbericht (Anhang I) die Auswirkungen auf die Umwelt als insgesamt akzeptabel. Als positiv beurteile ich die Planungen zur Sanierung kontaminierter Bodenbereiche oder die Begrünung des westlichen und südlichen Randbereichs. Aber in der Summe fällt auf, daß nur durch strikte Auflagen zur Emissionsbegrenzung (unabhängig von deren strittiger Beurteilung unter Pkt. 2) eine industriell / gewerbliche Ansiedlung überhaupt möglich wird und die damit verbundenen Umweltauswirkungen lediglich gemindert oder ausgeglichen werden können. Im Konflikt zwischen Wohn- und Industriestandort läßt sich offensichtlich maximal nur Neutralität erreichen.</p> <p>Warum werden in der Bauleitplanung nicht Aspekte des stadt eigenen Klimaanpassungskonzeptes diskutiert oder gar integriert, um hier lokal eine nachhaltige</p>	<p>Abwägung des Schutzbedarfes der vorhandenen Bebauung ist diese Erhöhung vertretbar, da bereits jetzt die Umgebung durch eine gewerbliche Nutzung (z.B. Industriepark, Vollversorger) vorbelastet ist.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt im Sinne eines möglichst konfliktarmen Miteinanders für das Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel fest, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet garantieren.</p> <p>In einem Mischgebiet stehen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in gegenseitiger Rücksichtnahme gleichberechtigt nebeneinander. Damit sind für die Wohnbebauung keine Verschlechterungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Konversionsfläche, welche vormals nahezu vollständig versiegelt war. Die Nachnutzung innerstädtischer Konversionsflächen ist in der gesamtklimatischen Betrachtung der Entwicklung von Außenbereichsflächen vorzuziehen. So legt § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches fest: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Insofern ist eine Revitalisierung der Fläche grundsätzlich nicht in Frage zu stellen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die klimatischen Belange trotz Bebauung u.a. durch eine ca. 4 ha große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, welche in einer Breite von 60 m das</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	--	--	--	-----------------------------

			Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Belastungssituation zu erreichen? Zwei der dort benannten Ziele - die Verbesserung der Lufthygiene und die Entseiegelung innerstädtischer Flächen - werden mit der vorliegenden Bauleitplanung nahezu karikiert.	Plangebiet im Südwesten umschließt. Mit der Festsetzung wird dem Grundsatzbeschluss zum Klimaanpassungskonzept für den Stadtteil Leipziger Straße umfangreich entsprochen. Darüber hinaus wurden weitere Maßnahmen zu Baumpflanzungen und zum Versiegelungsgrad getroffen.	
--	--	--	---	--	--

2. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2013 und mit der Bitte um Stellungnahme zum Entwurf bis zum 13.03.2013 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Mit Anschreiben vom 22.08.2013 erfolgte darüber hinaus eine Beteiligung von Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu einer zusätzlichen Versorgungsfläche Elektrizität zugunsten der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Zwischenabwägung zum 1. und 2. Entwurf (DS0085/18) behandelt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 den 3. Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 3. Entwurf erfolgte mit Anschreiben vom 22.10.2018 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 27.11.2018.

2.1 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
 Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
 Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
 Landesverwaltungsamt, obere Fischereibehörde
 Landesverwaltungsamt, obere Denkmalschutzbehörde
 Landesbetrieb Bau und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt
 BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH
 Unter Bauaufsichtsbehörde
 Gleichstellungsbeauftragte
 Kinderbeauftragte
 Behindertenbeauftragter
 Integrationsbeauftragte

2.2 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	16.11.2018	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
2	20.11.2018	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
3	19.11.2018	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
4	20.11.2018	Regionale Planungsgemeinschaft
5	09.11.2018	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
6	26.10.2018	50Hertz Transmission GmbH
7	19.11.2018	Landesamt für Geologie und Bergwesen
8	23.11.2018	DB Services Immobilien GmbH
9	07.11.2018	Landesamt für Vermessung und Geoinformation
10	22.11.2018	Handwerkskammer
11	19.11.2018	untere Naturschutzbehörde
12	06.12.2018	untere Denkmalschutzbehörde
13	22.11.2018	Untere Straßenverkehrsbehörde
14	15.01.2019	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG

2.3 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Verband, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	22.11.18	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde	Das Industrie- und Gewerbegebiet "Langer Heinrich" liegt ca. 400 m östlich des Hubschrauberlandeplatzes am Uniklinikum Magdeburg. Während des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass durch Baukrane der An- und Abflug von Rettungshubschraubern nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Die Nutzung von Baukränen ist rechtzeitig der oberen Luftfahrtbehörde, hier LVwA, Referat 307 anzu-	Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

			zeigen Baukrane bzw. andere Baumaschinen sind Luftfahrthindernisse und müssen entsprechend eine Tages- und Nachtkennzeichnung erhalten. Die Kosten für sämtliche Kennzeichnungen hat der Bauherr zu tragen.		
2	22.11.18	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA]. Es wird darum gebeten, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 (9).	Dieser Hinweis wurde in die Begründung unter 3.4 <i>Denkmalschutz</i> aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
3	13.11.18	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG wurde nachträglich um Stellungnahme gebeten. Es gingen keine für den Bebauungsplan relevanten Hinweise ein.	kein Beschluss erforderlich

			<p>es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden.</p> <p>Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>		
4	30.10.18	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Belange der Telekom -z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen</p>	<p>Aus der Stellungnahme zum Entwurf war ersichtlich, dass eine Leitung parallel zur Dodendorfer Straße, hinter dem Technikmuseum auf stadteigenen, nichtöffentlichen sowie privaten Flächen verläuft. Auf Nachfrage bei der Deutschen Telekom wurde mitgeteilt, dass es sich hierbei um eine alte Kanalanlage der Deutschen Post handelt, welche nicht mehr in Betrieb ist und bereits in den vom Straßenbau (Kreisverkehr Dodendorfer Stra-</p>	kein Beschluss erforderlich

		(noch zu Deutsche Telekom Technik GmbH)	<p>Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>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- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet insbesondere in den Nebenanlagen/Gehwegbereichen der Freien Straße und der Straße Langer Heinrich ist durch die Telekom erschlossen. Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist bei entsprechender Beauftragung möglich.</p> <p>Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.</p>	<p>ße/ Planstraße B) betroffenem Gebiet zurückgebaut wird. Eine rechtliche Sicherung über ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich.</p> <p>Alle weiteren im Lageplan eingezeichneten Leitungen befinden sich in öffentlichen Straßen und bedürfen damit keiner gesonderten Sicherung über ein Leitungsrecht.</p> <p>Die weiteren Hinweise sind bei der Erschließungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>	
5	16.11.18	E.ON Avacon AG Transport- und Spezialnetze	<p>Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes befindet sich in den Leitungsschutzbereichen von 110-kV-Erdkabel- und Fernmeldeleitungen. Bei Einhaltung der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise bestehen keine Bedenken.</p> <p>Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Überprüfung.</p>	<p>Das 110-kV-Erdkabel befindet sich im südlichen Randbereich der Salbker Straße. Im Bebauungsplan wurde die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche als solche gekennzeichnet. Eine gesonderte schützende Festsetzung für das Kabel ist somit entbehrlich. Sofern das Kabel in einigen Bereichen südlich der öffentlichen Verkehrsfläche der Salbker Straße liegt, befindet es sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine schützende Festsetzung ist daher hier nicht möglich.</p> <p>Das Fernmeldekabel verläuft durch die Freie Straße. Im südlichen Bereich ist das Kabel über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt. Der nördliche Abschnitt der Freien</p>	kein Beschluss erforderlich

				Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Kabel ist damit hinreichend gesichert.	
6	21.11.18	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	<p>Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft eine Trinkwasserhauptleitung DN 800 GG der TWM GmbH. Diese Leitung ist außer Betrieb. Da eine Wiederinbetriebnahme der Leitung nicht ausgeschlossen werden kann, sind nachfolgende Forderungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 ist ein Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Rohrachse einzuhalten, der von jeglicher Bebauung sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit (Befahrbarkeit) für den Betrieb und die Instandhaltung der Rohrleitung jederzeit zu gewährleisten. Wir weisen darauf hin, dass die Lagegenauigkeit der Bestandsdaten unserer Leitung im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet nur als nachrichtliche Darstellung zu betrachten ist.</p> <p>Die genaue Lage der Leitung ist an den erforderlichen Punkten durch Suchschachtungen zu ermitteln und mit der TWM abzustimmen. Dabei ist die Anzahl und die Anordnung der Suchschachtungen unter Abwägung einer möglichen Gefährdung der Anlagen der TWM in Eigenverantwortung des Vorhabenträgers festzulegen. Dazu ist eine Vor-Ort-Begehung zu vereinbaren. Erdarbeiten in Leitungsnähe sind in Handschachtung auszuführen.</p> <p>Während der Bauphase freigelegte Leitungen sind gegen Lageveränderung zu sichern und vor Beschädigung zu schützen.</p> <p>Ein Überfahren ungesicherter Leitungen mit schwerer Technik ist in diesem Bereich unbedingt zu ver-</p>	Die Trinkwasserleitung befindet sich im Bereich der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche der Salbker Straße. Eine gesonderte schützende Festsetzung ist damit entbehrlich. Vor Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich Auskünfte zum Leitungsbestand einzuholen, so dass die gegebenen Hinweise in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können. Ein Hinweis auf der Ebene der Bauleitplanung ist damit entbehrlich.	kein Beschluss erforderlich

		(noch zu Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH)	<p>meiden bzw. sind die Überfahrten mit Beton- oder Stahlplatten zu befestigen. Bei der Planung und Durchführung des o.g. Bauvorhabens sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell die Arbeitsblätter W400-1 und GW 315, einzuhalten.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Planungszwecke zu verwenden ist. Nach erfolgter Fertigstellung der verbindlichen Ausführungs-/Genehmigungsplanung bitten wir Sie uns diese, insbesondere im Bereich der TWM-Anlagen, zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Über die Lage der örtlichen Versorgungsanlagen informieren Sie sich bitte bei der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG. Abschließend machen wir Sie darauf aufmerksam, dass der Auftraggeber das beauftragte Bauunternehmen auf die Verpflichtung hinzuweisen hat, vor Baubeginn Auskunft über die Lage der vorhandenen Anlagen (Schachtschein) bei der TWM einzuholen.</p>		
7	04.12.18	Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG			
7.1			<p><u>Gas-, Wasser- und Wärmeversorgung</u> Es gibt keine weiteren Hinweise/ Bedenken zum Bebauungsplan.</p>		kein Beschluss erforderlich
7.2			<p><u>Wasserversorgung</u> Die Festlegung des Feuerlöschbedarfs hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg zu erfolgen. Die Löschwasserbe-</p>	Unter Punkt 3.3 „Baugrund, geologische Verhältnisse, Altlasten“ der Begründung wird u.a. auf eine Kontamination mit polycyclische aro-	kein Beschluss erforderlich

7.3		(noch zu Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG)	<p>reitstellung erfolgt über im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten. Der Systembetriebsdruck im Bebauungsgebiet beträgt in Abhängigkeit der Geländehöhe 3,1 - 3,8 bar, dies entspricht einer Versorgungsdruckhöhe von 94 m NHN 1992. Unter Pkt. 3.3 „Baugrund, geologische Verhältnisse, Altlasten“ in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf eine Kontamination des Erdreiches u.a. mit PAK nicht hingewiesen. Im Ergebnis der noch durchzuführenden Untersuchungen sind daher für die innere Erschließung des Bebauungsgebietes ggf. diffusionsdichte Rohre aus PE 100 bzw. andere geeignete Materialien einzusetzen und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers einzubauen.</p> <p><u>Info-Anlagen</u> Im angegebenen Sanierungsgebiet befinden sich in Vorbereitung zur Erschließung der geplanten Flächen, vorverlegte Schutzrohranlagen. Neuverlegungen werden nur bei konkreter Anfrage vorgenommen. Die Versorgung der geplanten Neubauten mit TV,- Tel. und Internet über LWL (Glasfaserkabel), wäre über den vorhandenen Anlagebestand (Grundnetz) möglich.</p>	<p>matische Kohlenwasserstoffe (PAK) hingewiesen. Unter Punkt 4.9 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach besondere Vorkehrungen an Leitungen aufgrund der Kontamination des Bodens erforderlich werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	kein Beschluss erforderlich
7.4			<p><u>Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der SWM-Netze GmbH)</u> Es bestehen keine Einwände gegen die Grundzüge des Vorhabens. Dennoch wird um eine Ergänzung gebeten: Planteil A: In der tatsächlich als Straße vorhandenen Erschließungsanlage im Südosten sind Leitungsanlagen der öffentlichen Erschließung verlegt. In deren weiteren Verlauf nach Norden ge-</p>	Die betroffenen Elektrokabel wurden mittels eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers im Planteil A gesichert.	kein Beschluss erforderlich

		<p>(noch zu Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG)</p>	<p>hen diese Anlagen in die öffentliche Straße (hier: Wendehammer) über. Zur Sicherung dieser Trassen wird um Festsetzung eines Geh-Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Netzbetreiber gebeten.</p> <p>An der Westseite der Freien Straße, in deren nördlichen Teil, ist zwischenzeitliche eine Transformatorstation der öffentlichen Versorgung errichtet worden. Um Übernahme als „Versorgungsfläche Elektrizität“ in den Planteil A wird gebeten. Die genannten Versorgungsanlagen sind aus aktuellen Bestandsunterlagen ersichtlich.</p> <p>Weiterhin müssen folgende Hinweise gegeben werden: Begründung, Abschnitt 3.5 Ver- und Entsorgung: Die Bezeichnungen der zuständigen Netzbetreiber sind anzupassen. Netzbetreiber für die 110-kV- Anlagen der Stadt Magdeburg sind inzwischen die Netze Magdeburg GmbH. Dem entsprechend sind auch mit uns alle Abstimmungen zu führen.</p> <p>2011/2012 wurde das Gelände vollständig äußerlich und innerlich neu erschlossen, sodass für gewerbliche und industrielle Betriebe eine ausreichende Grundlage geschaffen worden ist. Begründung, Abschnitt 4.9 Ver- und Entsorgung, Unterabschnitt Medienerschließung: Die hier als zukünftig beschriebenen Leitungsverlegungen in der Freien Straße einschließlich deren südlicher Verlängerung bis zur Salbker Straße (im Entwurf wohl fasch bezeichnet) sind bereits gebaut worden.</p>	<p>Die Versorgungsanlage wurde im Planteil A gekennzeichnet. Sie ist mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.</p> <p>Der Abschnitt 3.5 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung wurde aktualisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abschnitt 4.9 „Ver- und Entsorgung“ Unterabschnitt Medienerschließung der Begründung wurde aktualisiert.</p>	
--	--	---	---	---	--

<p>7.5</p>		<p>(noch zu Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG)</p>	<p><u>Abwasserentsorgung (im Namen und im Auftrag der AGM mbH)</u> Im Planungsgebiet besteht die Chance, Teile des Klimaanpassungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg zu verwirklichen. Voraussetzung wäre eine Umwandlung z.B. der Gewerbeflächen GE1,2,3,5 in öffentliche Grünflächen mit Parkcharakter. Bezogen auf das Maßnahmenpaket im Klimaanpassungskonzept böten diese Flächen genug Potential, denn sie ließen sich als Ausgleichsflächen nutzen (M04), könnten die klimatisch-lufthygienische Belastungssituation des Stadtteils verbessern (M12, M76). böten als dauerhaft entsiegelte Flächen Raum für Versickerung und Verdunstung (M16), ließen sich ggf. als Notentwässerungswege oder –flächen ausbilden und lokale Überschwemmungsrisiken minimieren (M71). Eine Umsetzung der Planung im B-Plan wirkt dem Klimaanpassungskonzept entgegen und bietet daher Konfliktpotential, das innerhalb der Landeshauptstadt Magdeburg zu bewerten ist.</p>	<p>Das Plangebiet umfasst eine Konversionsfläche, welche vormals nahezu vollständig versiegelt war. Die Nachnutzung innerstädtischer Konversionsflächen ist in der gesamt-klimatischen Betrachtung der Entwicklung von Außenbereichsflächen vorzuziehen. So legt § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches fest: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Insofern ist eine Revitalisierung der Fläche als originäres Planungsziel grundsätzlich nicht in Frage zu stellen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die umweltrelevanten Belange trotz Bebauung u.a. durch eine ca. 4 ha große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, welche in einer Breite von 60 m das Plangebiet im Südwesten umschließt. Die Fläche kann als Versickerungsfläche genutzt werden, sofern bodenrechtliche Belange (Kontamination) nicht entgegenstehen. Eine Ausweisung der Baugebiete GE 1,2,3 und 5 (also aller Baugebiete) als Grünfläche widerspricht der planerischen Grundkonzeption der Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
------------	--	---	--	---	---

7.6		(noch zu Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG)	<p>Unabhängig von einer Korrektur der Planung wird der Vorrang der Regenwasserversickerung als Entsorgungspfad der zukünftigen Bauflächen erkannt. Folgende abwassertechnische Belange sind dennoch zu ergänzen oder zu korrigieren:</p> <p>Die Anordnung entsprechender Regenrückhaltebecken (einzeln oder gemeinschaftlich) ist immer als Bestandteil einer privaten Grundstücksentwässerungsanlage zu betrachten. Eine Übernahme dieser Anlagen durch die AGM ist nicht möglich.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
7.7			<p>Der nachweisliche Ausschluss der Versickerung gestattet keine Ableitung in das bestehende Kanalnetz. Das vorhandene Mischwassersystem steht aus hydraulischen, ökologischen, rechtlichen und hochwasserschutztechnischen Gründen für eine Regenwassereinleitung nicht zur Verfügung. Der Satz „Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein muss die Ableitung in das Kanalsystem erfolgen“ (vgl. Pkt. 4.9 Begründung) ist zu korrigieren. Eine Alternative zur Versickerung besteht ausschließlich nur in einer Direktableitung in die Elbe.</p> <p>Für die Schmutzwasserableitung sind die vorhandenen Mischwasserkanäle weiterhin nutzbar. Die Abwasserentsorgungsbedingungen der AGM sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die mit Datum vom 01.01.2006 in Kraft getretene Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg führt unter § 5 „Anschluss- und Benutzungsrecht“ hierzu Folgendes aus:</p> <p>„Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der AEB das Recht, sein Grundstück an die öffentliche Abwasseranlage zur Entsorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbaren Unterlagen nachzuweisen.“</p> <p>Entsprechend der geltenden Entwässerungssatzung wurde im Planteil B unter VII der Hin-</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

		(noch zu Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG)		<p>weis übernommen, dass das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen, soweit wie möglich zu versickern oder schadlos zu nutzen ist.</p> <p>Ein Zwang zur Versickerung des Regenwassers auf dem Eigenen Grundstück kann jedoch aufgrund der örtlichen Bodensituation nicht vorgegeben werden.</p> <p>Gemäß § 79b Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer zur Niederschlagswasserbeseitigung verpflichtet, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die mögliche Kontamination des Grundwassers durch Eintrag von Schadstoffen über das versickernde Niederschlagswasser ist ein Belang welcher zur Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit führen könnte. Daher kann nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung mangels grundstücksbezogener Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit ein völliger Ausschluss der Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Netz folgen.</p> <p>Rechtliche Gründe, welche zu einem vollständigen Ausschluss der Anschlussmöglichkeit führen, wurden seitens der SWM GmbH & Co.KG trotz Nachfrage nicht benannt.</p>	
--	--	---	--	--	--

7.8		(noch zu Städt. Werke Magdeburg GmbH & Co. KG)	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGW-Arbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar - Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).</p> <p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder Anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.</p> <p>Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und hat keine unmittelbare Relevanz für das Bauleitplanverfahren. Die Einhaltung geltender DIN-Vorschriften obliegt den jeweiligen Fachplanern in der Ausführungsplanung.</p> <p>Die geltenden Schutzstreifenbreiten der Leitungen und Kanäle wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und hat keine unmittelbare Relevanz für das Bauleitplanverfahren. Die Einhaltung geltender DIN-Vorschriften obliegt den jeweiligen Fachplanern in der Ausführungsplanung.</p> <p>Die geltenden Schutzstreifenbreiten der Leitungen und Kanäle wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung</p>	kein Beschluss erforderlich
-----	--	--	---	--	-----------------------------

			<p>zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/ AGM zu berücksichtigen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-PK in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p>	<p>und hat keine unmittelbare Relevanz für das Bauleitplanverfahren. Die Einhaltung geltender Vorschriften obliegt den jeweiligen Fachplanern in der Ausführungsplanung.</p> <p>Die im B-Plan gekennzeichneten Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.</p>	
8	26.11.18	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	<p>Für im Geltungsbereich bereits ansässige Unternehmen ist der Bestandsschutz zu gewährleisten (siehe auch städtebauliche Entwicklungsgarantie im Sinne § 1 (10) BauNVO; erweiterter Bestandsschutz). Die Änderung der Festsetzungen (Lärmkontingente) darf bei den Unternehmen zu keiner Einschränkung ihrer gewerblichen Tätigkeit führen.</p>	<p>Im Plangebiet ansässige Handwerksbetriebe (bspw. entlang der Freien Straße) werden durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes dauerhaft gesichert. Der Bebauungsplan führt zu keiner Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit der ansässigen Unternehmen.</p>	kein Beschluss erforderlich
9	14.11.18	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Nord	<p>Der Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, so dass bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden. Sobald der Termin für die einzelnen Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der ent-</p>	<p>Der Hinweis zum Überprüfen der Flächen auf Kampfmittel wurde in den Planteil B aufgenommen.</p>	kein Beschluss erforderlich

10	22.11.18	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG	<p>sprechenden Eigentümer) gestellt werden.</p> <p><u>Bereich Stromversorgung</u> Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes befinden sich keine Bahnenergieversorgungsanlagen.</p> <p><u>Bereich Gleisbau</u> Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes befinden sich keine gleis- oder infrastrukturellen Anlagen.</p> <p><u>Abteilung Informationstechnologie:</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Betrieb</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Marketing</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Rechnungswesen / Finanzen</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Personal</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Abteilung Verkehrsplanung</u> Die Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG betreibt auf der Schilfbreite eine Buslinie, Montag bis Sonnabend von 04:00 bis 23:00 Uhr und Sonntag von 06:00 Uhr bis 23:00 Uhr. Die Buslinie verbindet die Stadtteile Buckau, Leipziger Straße, Reform, Lemsdorf und Sudenburg. In der Schilfbreite in Höhe Salbker Straße befindet sich die Haltestelle der Buslinie, die Haltestelle ist mit einem Kas-</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen Einfluss auf die Bauleitplanung.	kein Beschluss erforderlich
----	----------	---	---	--	-----------------------------

		(noch zu Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG)	selerbord ausgestattet und die Verkehrsmittel stufenlos erreichbar. Bei eventuellen Umbauarbeiten in diesem Bereich ist die Haltestelle entsprechend dem Magdeburger Standard der Barrierefreiheit auszurüsten (DS040/16 LH MD). Verkehrseinschränkungen in der Schilfbreite temporär und/oder dauerhaft sind nicht zulässig. Ein weiterer Zugang zum ÖPNV befindet sich in der Leipziger Straße/Brenneckestraße, hier ist der Zugang zur Straßenbahn vorhanden. Laut Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg sind weitere Erschließungen im Erschließungsgebiet nicht geplant.		
11	06.11.18	untere Bodenschutzbehörde	Die bodenschutzrechtlichen Belange inklusive der Altlastensituation wurden entsprechend berücksichtigt. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem 3. Entwurf des B-Planes mit folgendem Hinweis zugestimmt: Die Auflistung der zur Verfügung stehenden Gutachten im Umweltbericht unter dem Punkt 1.2 ist nicht mehr aktuell. Ich füge die aktuellen Dokumentationsstände der Flächen „SKET-Nordareal“ und „MAW-Freie Straße“ als Anlage bei. Eine entsprechende Anmerkung, dass weitere Gutachten vorliegen, sollte vorgenommen werden.	Die Liste der für das Gebiet vorliegenden Gutachten zur Altlastensituation wurde im Umweltbericht aktualisiert.	kein Beschluss erforderlich
12	07.11.18	untere Wasserbehörde	Die untere Wasserbehörde stimmt dem o.g Entwurf mit folgenden Ergänzungen zu: <u>1. Planteil B- VII Hinweis</u> Anstelle des 1. Satzes folgende Formulierung einfügen: „Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen orts-	Die Formulierung wurde im Planteil B unter Hinweis VII eingefügt.	kein Beschluss erforderlich

		<p>(noch zu untere Wasserbehörde)</p> <p>nah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Dem Versickern des Niederschlagswassers auf den neu zu bebauenden Flächen ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen."</p> <p><u>2. Planteil B - Hinweise</u> Folgenden Satz aufzunehmen: „Aufgrund der Kontamination des Grundwassers ist eine Grundwassernutzung (Entnahme aus Brunnen zur Bewässerung, Brauchwassernutzung, Erdwärmepumpen u.a.) derzeit nicht möglich.“</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäß § 100 WHG i. V. m. §§ 11 und 12 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist die untere Wasserbehörde zuständig, das Wasserhaushaltsgesetz und vorgenanntes Gesetz sowie die aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu vollziehen und Gefahren für Gewässer abzuwehren. Der Begriff des Gewässers umfasst nach § 2 WHG die oberirdischen Gewässer, die Küstengewässer sowie das Grundwasser</p> <p>Zu 1 Wasserhaushaltsgesetz sowie Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt wurden geändert. Damit ist der 1 Satz im Hinweis VII ebenfalls zu korrigieren</p> <p>Zu 2 Beim Abteufen von Bohrungen werden mehrere</p>	<p>Der Hinweis wurde im Planteil B ergänzt.</p>	
--	--	---	---	--

			<p>Bodenschichten sowie grundwasserführende Schichten durchteuft. Dabei besteht die Gefahr, dass kontaminiertes Grundwasser auch in Bereiche verschleppt wird, die bisher nicht belastet waren. Dieses ist nicht zulässig. Daher wird im Bereich des kontaminierten Grundwassers derzeit keiner Nutzung zugestimmt.</p>		
13	26.11.18	untere Immissionsschutzbehörde	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde gibt zum Bebauungsplan folgende Einwände:</p> <p>Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung hat die allgemeine Wohnbebauung Salbker Straße (Bebauungsplan 410-2 „Salbker Straße“) als Gemengelage eingestuft um die Emissionskontingente für das Industrie- und Gewerbe zu erhöhen.</p> <p>Nach TA-Lärm liegt eine Gemengelage vor, wenn gewerblich, industriell oder vergleichbare genutzte Gebiete und dem Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen.</p> <p>Da das ehemalige SKET Gelände seit Jahrzehnten nicht als Gewerbefläche in dem überplanten Bereich genutzt wurde, ist hier auch kein Bestandsschutz zu erkennen. Im Bebauungsplan 410-2 befindet sich ein Pflegeheim (Salbker Straße 12). Gemäß TA-Lärm sind für Pflegeheime folgende Immissionsrichtwerte festgesetzt: tags 45dB(A) und nachts 35 dB(A).</p> <p>Der Eigentümer der Fläche des Industrie- und Gewerbebetrieb Langer Heinrich hätte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 410-2 „Salbker Straße“ Einwände zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorbringen können.</p> <p>Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes</p>	<p>Die Umgebung des Plangebietes ist hinsichtlich der Immissionsverhältnisse bereits vorbelastet. Sie ist geprägt durch zahlreiche Wohngebäude aber auch durch fremdartige Nutzungen, welche für ein Wohngebiet untypisch sind. So befindet sich der SKET Industriepark als Zentrum des Maschinen- und Anlagebaus unmittelbar neben einer Wohnbebauung. Mehrere Nahversorger, ein Vollversorger und ein Sportkomplex emittieren zusätzlich. Es handelt sich somit um eine gewachsene Gemengelage, für welche die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes anzusetzen sind.</p> <p>Mit der ursprünglichen Vorgabe, die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten, sollte für das Gebiet langfristig eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Dieser erhöhte Schutzanspruch stellte sich gegenüber den ansässigen Unternehmen als nicht vertretbar heraus, da eine Erweiterung dieser Betriebe aufgrund der strengen Immissionsrichtwerte in den Nachtzeiten damit weitestgehend ausgeschlossen gewesen wäre.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

		(noch zu untere Immissions-schutzbehörde)	410-2 auf den entstehenden Konflikt bei der Neubeplanung des Gewerbegebietes hingewiesen.	<p>Für den dritten Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher ein erneutes schalltechnisches Gutachten mit dem Ziel erstellt, flächenbezogene Schalleistungspegel zu entwickeln, die eine sinnvolle Planung von Industrie- und Gewerbegebieten, insbesondere im Industriegebiet GI 2, ermöglichen. Im Ergebnis haben sich die flächenbezogenen Schalleistungspegel beispielsweise im GI 2 um 3 dB (A) erhöht.</p> <p>Nach Wichtung der Belange der Wirtschaft und Abwägung des Schutzbedarfes der vorhandenen Bebauung ist diese Erhöhung vertretbar, da bereits jetzt die Umgebung durch eine gewerbliche Nutzung (z.B. Industriepark, Vollversorger) vorbelastet ist.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt im Sinne eines möglichst konfliktarmen Miteinanders für das Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel fest, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet garantieren. In einem Mischgebiet stehen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in gegenseitiger Rücksichtnahme gleichberechtigt nebeneinander. Damit sind für die Wohnbebauung keine Verschlechterungen gegenüber der Ist-Situation zu erwarten.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410-2 „Salbker Straße“ im Jahr 2000 war das heutige Plangebiet Bestandteil des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 410-1 „SKET-</p>	
--	--	---	---	---	--

				Nordareal/ Insel“. Dieser beinhaltete als Planungsziel die Entwicklung eines Mischgebietes aus Wohnen und Gewerbe. Somit war zu diesem Zeitpunkt ein Konflikt beider Nutzungsarten nicht erkennbar, weshalb der Eigentümer der Planung nicht widersprochen hat.	
14	27.11.18	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV	<p>Zum o.g. Verfahren nehmen wir als Aufgabenträger ÖPNV wie folgt Stellung: Das B-Plan-Gebiet liegt im Stadtteil Leipziger Straße. Laut dem am 14.06.2018 beschlossenen Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg (Beschluss-Nr. 1970-056(VI)18) sind die Flächen westlich der Freien Straße als Gebiet mittlerer Nutzungsdichte, östlich der Freien Straße als Gebiet niedriger Nutzungsdichte klassifiziert. Demnach gilt ein Gebiet mittlerer Nutzungsdichte als vom ÖPNV erschlossen, wenn es nicht weiter als 400 m Luftlinienentfernung bzw. 480 m Realweglänge von der nächsten Haltestelle des ÖPNV entfernt liegt, wohingegen für ein Gebiet niedriger Nutzungsdichte eine Luftlinienentfernung von 600 m bzw. eine Realweglänge von 720 m zulässig wäre. Im Umfeld des B-Plan-Gebietes liegen folgende Haltestellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SKET-Industriepark (S-Bahn, Stadtbus) an der Südostecke des B-Plan-Gebietes: erschließt lediglich die von der Salbker Straße aus zugänglichen Bereiche des B-Plan-Gebietes, • Hopfenbreite (Stadtbus) ca. 350 m südlich der Südgrenze des B-Plan-Gebietes: erschließt lediglich Teile der von der Salbker Straße aus zugänglichen Bereiche des B-Plan-Gebietes, • Brenneckestraße (Straßenbahn, Nachtbus) ca. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich

		(noch zu Kommunalen Aufgabenträger ÖPNV)	<p>250 m westlich der Südwestecke des B-Plan-Gebietes: erschließt lediglich den Bereich des B-Plan-Gebietes, nicht weiter als 230 m von der Kreuzung Salbker Straße / Dodendorfer Straße entfernt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Universitätsklinikum (Straßenbahn, Nachtbus, Regionalbus) ca. 300 m westlich des B-Plan-Gebietes durch indirekt geführte fußläufige Verbindung von der Haltestelle zur Dodendorfer Straße kaum Erschließungswirkung für das B-Plan-Gebiet, • Fermersleber Weg (Straßenbahn, Nachtbus) ca. 400 m westlich des B-Plan-Gebietes erschließt lediglich den Kreuzungsbereich Dodendorfer Straße / Bierer Weg am westlichen Rand des B-Plan-Gebietes, welcher etwa 480 m Realweg von der Haltestelle entfernt liegt, • Dodendorfer Straße (bis ca. 2020 Stadtbus, ab ca. 2020 Straßenbahn) ca. 350 m nördlich der Nordwestecke des B-Plan-Gebietes: erschließt den nördlichen Rand des B-Plan-Gebietes, • S-Bahnhof Buckau (S-Bahn und weiterer SPNV, bis ca. 2020 Stadtbus, ab ca. 2020 Straßenbahn) ca. 450 m nördlich der Nordostecke des B-Plan-Gebietes keine bzw. nur marginale Erschließungswirkung am nördlichen Rand des B-Plan-Gebietes. • Die derzeitige umleitungsbedingt bediente Haltestelle Sudenburger Straße wird nicht weiter betrachtet, da diese spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten für die 2. Nord-Süd-Verbindung wieder entfallen wird und auch nicht im o. g. Nahverkehrsplan vorgesehen ist. <p>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das</p>		
--	--	--	---	--	--

<p>14.1</p>		<p>(noch zu Kommunalen Aufgabenträger ÖPNV)</p>	<p>B-Plan-Gebiet teilweise durch den ÖPNV erschlossen ist. Im Inneren des B-Plan-Gebietes, vor allem entlang der Freien Straße und östlich davon bestehen jedoch Defizite.</p> <p>Zwischen dem Ende der Sackgasse Langer Heinrich und dem in nur etwa 350 m Luftlinie entfernten Haltepunkt SKET-Industriepark besteht u. E. leider keine direkte Gehwegverbindung. Diese wäre jedoch zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung wünschenswert.</p>	<p>Zwischen der Sackgasse Langer Heinrich und dem Haltepunkt SKET-Industriepark befindet sich das Firmengelände des SKET Industriepark mit stark frequentierten Lagerflächen sowie einem Gleisanschluss. Eine Zerschneidung des Betriebsgeländes durch eine öffentliche Durchwegung stört massiv die Betriebsabläufe und ist aufgrund der erwartungsgemäß geringen Frequentierung nicht gerechtfertigt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>14.2</p>			<p>Darüber hinaus enthält der Nahverkehrsplan verschiedene Prüfaufträge bezüglich Nachfrage, Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit für ÖPNV-Angebotsausweitungen in derzeit nicht ausreichend erschlossenen Gebieten, wobei das betroffene B-Plan-Gebiet hierin bislang nicht berücksichtigt wird. Denkbar wäre in Abhängigkeit der Prüfergebnisse zu den oben genannten Bedingungen eine Verlängerung der zu prüfenden Achse E3-3 (Ottersleben - Lemsdorf - Brenneckestraße) über die Salbker Straße und Dodendorfer Straße zum Bahnhof Buckau bzw. zur Porsestraße.</p> <p>Wir empfehlen einen Passus in einen möglichen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, um die Investoren / Grundstückseigentümer im B-Plan-Gebiet an möglichen Kosten für die Ertüchtigung von ÖPNV-Infrastrukturen zu beteiligen.</p>	<p>In der Begründung zum B-Plan wurde folgender Hinweis ergänzt: „Das ÖPNV-Netz ist gegebenenfalls nach Realisierung der Baumaßnahmen in Abhängigkeit des Bedarfs zu erweitern.“ Die strategische Planung einer Netzerweiterung durch Festsetzung von Bushaltestellen ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.</p> <p>Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erfolgt nicht, da alle öffentlichen Erschließungsflächen bereits hergestellt sind. Hierfür wurden Straßenausbaubeiträge fällig. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Beteiligung der Eigentümer an sonstigen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

14.3		(noch zu Kommunalen Aufgabenträger ÖPNV)	Unabhängig davon empfehlen wir die Freihaltung einer Fläche für einen Gehweg vom Knoten Dodendorfer Straße / Langer Heinrich nach Nordosten bis zur Freien Straße, etwa Höhe Hausnummer 20. Mit einer solchen diagonalen Wegeverbindung würde sich eine Vielzahl von Fußwegen zwischen dem nördlichen Teil des B-Plan-Gebietes und verschiedenen Haltestellen verkürzen.	Infrastrukturmaßnahmen ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Je nach späterer Parzellierung der Grundstücke werden unter Umständen private Erschließungswege erforderlich. Um eine hohe Flexibilität der Grundstücksaufteilung zu gewähren, werden diese jedoch nicht festgesetzt. Sobald konkrete Ansiedlungsabsichten bekannt sind, kann eine solche öffentlich gesicherte Durchwegung zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden. Derzeit wird auf eine Festsetzung zugunsten der flexiblen Grundstücksaufteilung verzichtet.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
15	30.10.18	unter Landesentwicklungsbehörde	Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat am 28.01.2010 die Einleitung des Satzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 410-4 „Freie Straße /SKET-Nordareal" beschlossen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 64 ha. Es liegt südlich der Innenstadt im Stadtteil „Leipziger Straße" und erstreckt sich westlich der Bahnlinie Magdeburg-Halle. Das Areal umfasst ein ehemals historisch gewachsenes, großflächiges Industriegebiet. Seit zwei Jahrzehnten stellt sich das Plangebiet größtenteils als innerstädtische beräumte Brachfläche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien und mit einzelnen, dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden dar. Schon Mitte der 1990er Jahre wurde versucht eine Nachnutzung dieser Industriebrache zu initiieren (Bebauungsplan Nr. 410-1 „Nordareal SKET/Insel"). Das seinerzeit entwickelte Nutzungskonzept mit einem Mix aus Gewerbe, Industrie, Mischgebieten sowie allgemei-	Die oberste Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, wurde beteiligt und hat der Planung zugestimmt.	kein Beschluss erforderlich

		<p>(noch zu unter Landesentwicklungsbehörde)</p>	<p>nen und besonderen Wohngebieten ließ sich jedoch nicht realisieren. Dieser Bebauungsplan wurde bereits aufgehoben. Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 410-3 „Salbker Straße“ überlagert, welcher Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels treffen soll. Diese wurden in o.g. Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Die Nördliche Teilfläche ist Bestandteil des einfachen Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt mit Aufstellung des o. g. Bebauungsplans die Entwicklung dieses industriellen Altstandortes entsprechend den aktuellen Nutzungsbestrebungen zu gewährleisten. Planungsziel für den o.g. Bebauungsplan ist, eine rein gewerblich industrielle Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen. Es soll Baurecht für die geplante Erweiterung eines im Umfeld ansässigen Unternehmens auf Teilflächen des Plangebietes und für die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe geschaffen werden. Dazu werden im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung zwei Industriegebiete und sechs Gewerbegebiete festgesetzt. Auf einer Teilfläche im Norden des Gebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt, um die Revitalisierung der denkmalgeschützten Fabrikantenvilla zu unterstützen sowie die im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Wohnnutzung besser vor Immissionen der Gewerbe- und Industriegebiete zu schützen. Der Standort des Technikmuseums wird mittels Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Museum“ gesichert. Der o.g. Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der</p>		
--	--	--	--	--	--

		<p>(noch zu unter Landesentwicklungsbehörde)</p>	<p>Landeshauptstadt Magdeburg ist das Plangebiet im östlichen Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche und im westlichen Geltungsbereich als gemischte Baufläche sowie Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Die Entwicklung des Plangebietes für eine gewerblich-industrielle Nutzung entspricht den kommunalen Entwicklungszielen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 ist das westliche Plangebiet als Fläche mit Gewerbebauflächenpotential dargestellt, für den nördlichen Bereich wurde ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf festgestellt. Auch entspricht die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südwestlichen Plangebiet, parallel zur Dodendorfer Straße und zur Salbker Straße den Vorstellungen des ISEK, welches in diesem Bereich Grünflächenpotential darstellt. Durch die konkreten Erweiterungsabsichten eines ansässigen Unternehmens ist zu erwarten, dass Impulse auf die noch verbleibenden Teilflächen des Altstandortes und das Umfeld ausgehen, die zu einer Aufwertung und Belebung des Stadtteiles beitragen.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben.</p> <p>Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG</p>		
--	--	--	--	--	--

			LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.		
--	--	--	--	--	--