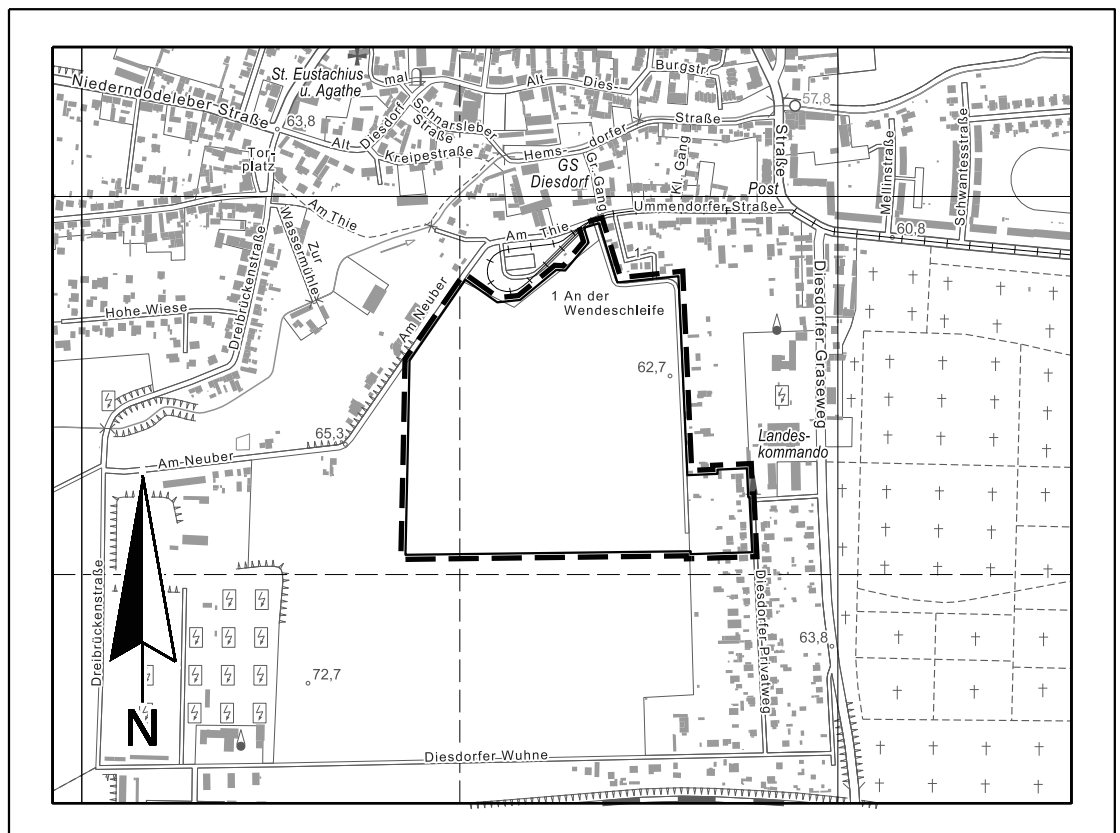


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)

zum Bebauungsplan Nr. 367 - 3

DIESDORF SÜDLICH WENDESCHLEIFE

Stand: Juni 2020

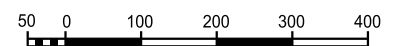


Planverfasser:

CEM Projektmanagement GmbH

Hohe Wiese 30

39 110 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 10/2018

Bebauungsplan Nr. 367-3 „Diesdorf südliche Wendeschleife“ Landeshauptstadt Magdeburg

Teil I

- A (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit
- B (Frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme
 - 2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Hinweise oder abwägungsrelevante Anregungen
 - 3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen

A (Frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 14-tägigen Offenlegung des Aufstellungsbeschlusses, begleitet durch Sprechstunden während der Dienstzeiten, im Stadtplanungsamt Magdeburg statt. Eine Bürgerversammlung zum Vorentwurf fand am 05.07.2019 in der Grundschule „Schmeilstraße“ statt. Zur Bürgerversammlung erschienen ca. 50 Bürger/-innen. Seitens der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro wurde die Planung zum Vorentwurf vorgestellt. Im Anschluss folgte eine offene Diskussion. Die geführte Diskussion unterteilte sich hauptsächlich in die Schwerpunkte Verkehrsbelastung und Flächenversiegelung. Des Weiteren gingen schriftliche Stellungnahmen von Bürgern mit Unterschriftenlisten zum Vorentwurf ein, die ebenfalls abwägungsrelevant sind.

Nachfolgende Belange sind berührt und werden berücksichtigt:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1. Verkehr	Bürger 1 mit Mail vom 24.01.2019, Schreiben vom 22.02.2019 mit Unterschriftenliste 38 Unterschriften und Mail vom 30.10.2019 mit Unterschriftenliste 73 Unterschriften	A1.1	Anwohner der (Ummendorfer Straße und An der Wendeschleife) fordern einheitlich, den Autoverkehr des o.g. Bauprojektes nicht über die Ummendorferstraße zu leiten und dies im Bebauungsplan klar festzuschreiben. „Gegen noch mehr Verkehr in Diesdorf, insbesondere in der Ummendorfer Straße“ Begründung: Forderung nach Bebauungsplanaufstellung unter Berücksichtigung und Beachtung der Randbedingungen. Es wird beschrieben, dass die Ummendorfer Straße durch den öffentlichen Nahverkehr und Hol- und Bringedienste zur Grundschule Diesdorf stark belastet sein soll. Weiterhin wird erläutert, dass die bestehenden und im Bau befindlichen Neubaugebiete die Kreuzung Kümelsberg/Ummendorferstraße überdimensional belasten. Schreiben vom 22.02.2019 Anlage: Unterschriftenliste von Bewohnern der Ummendorfer Straße aus 15 Häusern und aus 3 EFH der Straße An der Wendeschleife. Mail vom 30.10.2019 Anlage: Unterschriftenliste von Bewohnern aus dem	Der Anregung wird nicht gefolgt. 1. Die in der „Eingabe“ betonte Forderung nach Berücksichtigung und Beachtung der Randbedingungen, waren mit maßgeblich für die Entscheidung des Stadtrates zum Aufstellungsbeschluss: a. die unmittelbare Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr - mit Straßenbahnd- bzw. Anfangsstelle, Bushaltestelle und ausgebautem Fahrradstellbereich; b. die unmittelbar angrenzende, in Ausbau und Erweiterung befindliche, Grundschule Diesdorf, Am Thie; c. der anliegende öffentliche Kinderspielplatz und die Mehrzwecksporthalle, Diesdorf, Am Neuber Alle diese Einrichtungen sind erreichbar ohne vorher die Ummendorfer Straße zu belasten oder hierauf Individualverkehre zu verursachen. Letztlich werden gerade Kinder der Familien aus dem Plangebiet, weil fußläufig „ohne Fahrhilfe durch die Eltern“ erreichbar, ein Gutteil der Erweiterungskapazitäten der Schule in Anspruch nehmen bzw. den „Bring- und Holverkehr“ aus entfernteren Standorten mindern. Den berufstätigen Bewohnern im Plangebiet bietet der ÖPNV „vor der Tür“ beste Voraussetzungen und Motivation, um den PKW nicht für den Weg zur Arbeit zu nutzen und damit den Individualverkehr in der Stadt insgesamt zu mindern. 2. Die Straßenanbindungen des Plangebietes sind im Plan-

			<p>Stadtgebiet Magdeburg.</p>	<p>entwurf mit Anbindepunkten im Nordosten an die Straße am Thie, im Nordwesten an die Straße Am Neuber und eingedenk insbesondere auch der vorliegenden Hinweise im Südosten über den Diesdorfer Privatweg an den Diesdorfer Graseweg vorgegeben. Die Individualverkehre könnten somit entsprechend den Fahrzielen in die verschiedenen Richtungsziele aufgelöst werden und konzentrieren sich in keiner Weise auf die Ummendorfer Straße.</p> <p>3. Die geplante Anbindung an die Straße „Am Thie“ ist im Wesentlichen identisch mit der gem. B-Plan Nr. 367-1 „Straßenbau Diesdorf“ (Satzung 2009) bereits festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, die als solche baulich auch ausgeführt ist (bituminös befestigte Wegefläche) und zur Erschließung der anliegenden Gartenanlage mit Erholungs- und z.T. Dauerwohnstätten dient. 10 bis 15 Miteigentümer bzw. Anlieger nutzen derzeit mit einem Wendehammer am südlichen Ende des ausgebauten Weges die Zufahrt als Ein- und Ausfahrt für ihre Grundstücke.</p> <p>- die mit dem Vorentwurf des B-Planes 367-3 geplante Anbindung soll in gleicher Weise als „Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung“ und noch weiter einschränkend als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden und eindeutig den Geh und Radverkehr zur Straßenbahnhaltestelle privilegieren bzw. den Kfz- Verkehr zurückhalten. Ausbau von daher als Mischverkehrsfläche und ergänzender abkürzender Stichweg direkt zum Straßenbahnabfahrtsbereich (Fahrrad- und Unterstellüberdachung der Haltestelle am Gleis).</p> <p>Die Erschließung/Befahrung der Anbindung mit Kfz soll nur für die 10 unmittelbar westlich anliegenden Baugrundstücke ermöglicht werden. Zudem wird der über die bestehende (im Planentwurf integrierte) Anbindung geführte Anliegerverkehr der Gartenanlage durch dessen Anschluss an die südlich geplante neue Erschließungsstraße in Richtung „Diesdorfer Privatweg/ Diesdorfer Graseweg“ mit abgeleitet bzw. erhält eine zusätzliche Anbindung; der bisherige Wendehammer der bisherigen Zuwegung entfällt - damit auch der bisher über die Anbindung „Am Thie“ zwangsweise zurückfließende Erschließungsverkehr aus der Gartenanlage.</p> <p>In Summe kann davon ausgegangen werden, dass sich da-</p>
--	--	--	-------------------------------	--

				<p>mit der Kfz- Verkehr aus dem Plangebiet und den bestehenden Anliegern über die Anbindung an die Straße „Am Thie“ nur marginal verändert.</p> <p>Der übrige innere bzw. Zielverkehr mit Kfz im Plangebiet wird durch die Einschnürung der weiterführenden Verkehrsfläche „Besonderer Zweckbestimmung“ auf einen reine Geh- und Radweg entlang der angrenzenden Fläche für die Regenrückhaltung von dem Einbindungsbereich zur Straße „Am Thie“ zurückgehalten.</p> <p>4. Im Weiteren ist vorgesehen, das Plangebiet in Gänze als Tempo 30-iger Zone mit zu führen. Entsprechend der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser sollen gewerblich orientierte Verkehre ausgegrenzt werden.</p> <p>Der gegenwärtig vorliegende Bauzustand der Ummendorfer Straße ist als gut zu bewerten. Die Straße wurde entsprechend auch den Festlegungen aus dem B-Plan 367-1 „Straßenbau Diesdorf“ mit beidseitigen Gehbahnen und Parkstreifen grundhaft neu ausgebaut. Der vorgenannte B-Plan enthält auch die Festsetzungen zur Beschränkung der Fahrgeschwindigkeit der Straßenbahn auf 10 km/h zur Minderung von Umwelteinflüssen in der Ummendorfer Straße (hier: Erschütterungen und Geräusche durch Straßenbahnverkehr).</p>
Bürgerver-sammlung	A 1.2	Ein Anwohner der Ummendorfer Straße fordert, den Autoverkehr nicht über die Ummendorferstraße zu leiten und dies im Bebauungsplan klar festzuschreiben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung siehe Anregung Nr. A 1.1	
Bürger 4, 5, 6 mit Schreiben vom 17.07.2019 mit Unterschriftenliste – 46 Unterschriften Anwohner Dies-dorfer Privatweg	A 1.3	Die Bürger lehnen die Erschließung über den Diesdorfer Privatweg ab.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Erschließung für den Individualverkehr ist über drei Anbindepunkte an das bestehende öffentliche Straßennetz, die Straßen „Am Thie“, „Am Neuber“ und in kurzer östliche Strecke des Diesdorfer Privatweges mit direkter Anbindung an den Diesdorfer Graseweg vorgesehen. Der Verkehr, den das Plangebiet verursacht, wird damit entsprechend der unterschiedlichen - innerorts und außerorts orientierten - Zielbereiche der Verkehrsteilnehmer aufgegliedert und zerlegt.	

				<p>Nach Aussagen der Verkehrsplanung ist insgesamt von einem Aufkommen von 40 Kfz/h in Spitzenzeiten auszugehen, welche sich auf die benannten drei Anbindungen aufteilt und damit keine Konzentration und unverhältnismäßigen Belastungen der Straßen in den Anbindungsbereichen verursacht. Bei Bedenken bezogen auf die Verkehrsführung und den Schleichverkehren über den Diesdorfer Privatweg und hier weiterführend Diesdorfer Graseweg ist überdies die gegenwärtige nicht typische Verkehrssituation zu berücksichtigen, die die Sperrung der Mittelachse in das Stadtzentrum durch den Tunnelbau am Damaschkeplatz verursacht. Die Große Diesdorfer Straße und Olvenstädter Straße fallen derzeit als Zufahrtsstraße in das Zentrum weitestgehend aus. Der Verkehr weicht damit momentan temporär auf die Achsen B1 und Diesdorfer Straße/Sudenburger Wuhne aus.</p>
	<p>Bürger 6 Bürger- sprechsstunde im Stadtrat und Schreiben vom 23.01.2020</p>	A 1.4	<p>Die verkehrskonzeptionelle Anbindung des Wohngebiets wird als unzureichend eingeschätzt. Insbesondere wird eine zu starke Verkehrsbelastung der Ummendorfer Straße befürchtet. Weiterhin wird die Anbindung an den Diesdorfer Privatweg kritisiert. Die Einmündung Diesdorfer Privatweg ist im Bereich der Einmündung in den Diesdorfer Graseweg soll für Fußgänger und Radfahrer gefährlich sein. Im Berufsverkehr sollen erheblichen Wartezeiten entstehen. Gefordert wird eine Anbindung des Wohngebietes nach Nordwesten und die Errichtung einer Ampelanlage.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die geplanten Zu- und Ausfahrten sind ausgehend von der das Plangebiet umgebenden mittelbar und unmittelbar angrenzenden technischen Infrastruktur einschließlich der Verkehrsinfrastruktur bestimmt. Die Anbindungen sind nach den örtlichen Voraussetzungen so konzipiert, daß eine zielorientierte Zerlegung der Verkehre ermöglicht wird. Eine Anbindung erfolgt im Nordosten an die Straße AmThie im Übergang zur Ummendorferstraße, eine Anbindung im Südosten über die geplante kurze Wegstrecke des Diesdorfer Privatweges zum Diesdorfer Graseweg und eine Anbindung an die Straße „Am Neuber“ in Höhe etwa der öffentlichen Sporthalle. Letztere gewährleistet insbesondere die Anbindung des Wohngebietes nach Nordwesten. Der vorliegende Bauzustand der Ummendorfer Straße ist als gut zu bewerten. Die Straße wurde entsprechend auch den Festlegungen aus dem B-Plan 367-1 „Straßenbau Diesdorf“ mit beidseitigen Gehbahnen und Parkstreifen grundhaft neu ausgebaut. Der vorgenannte B-Plan enthält auch die Festsetzungen zur Beschränkung der Fahrgeschwindigkeit der Straßenbahn auf 10 km/h zur Minderung von Umwelteinflüssen in der Ummendorfer Straße. Zwangsläufig ist damit gleichzeitig auch eine Beruhigung des Verkehrs verbunden, die die Strecke für Durchgangsverkehre aus anderen Ortsteilen „gewünschter Maßen“</p>

				<p>unattraktiv macht.</p> <p>Der Diesdorfer Privatweg hat in dem Anbindungsbereich des Plangebietes zum Diesdorfer Graseweg eine Fahrbahnbreite von ca. 6,2 m. Der lichte Verkehrsraum für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW wird nach den verkehrsplanerischen Richtlinien (RASt) mit 5,05 bis 5,55 m zu bemessen. Der Ausbau eines separaten Gehweges auf dem begleitenden, liegenschaftlich bereits gebildeten städtischen Flurstück ist im Zuge der Erschließung zu entscheiden. Desgleichen sind Möglichkeiten der Verkehrsbeeinflussung des Diesdorfer Graseweges über die Ampelschaltung der Kreuzung Diesdorfer Graseweg/Große Diesdorfer Straße zugunsten des Verkehrsflusses des Diesdorfer Privatweges zu prüfen. Darüber hinaus ist die herausragende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV als verkehrsmindernd zu bewerten. In der Gesamtheit aller Betrachtungen wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für ausgewogen erachtet. Die Frage der Elterntaxi in Bezug auf die Grundschule ist allgemein zunehmender gesamtstädtischer Natur und bedarf einer weitergehenden Erörterung über die Problemstellung am Ort hinaus, aber im konkreten Fall auch mit allen beteiligten Trägern und Behörden. Zumindest für die Grundschüler unmittelbar aus dem Plangebiet sollte dies aufgrund des kurzen Weges mit „der Schule quasi vor der Tür“ objektiv kein Thema sein.</p>
2. Städtebau	Bürgerversammlung	A 2.1	Forderung zum Erhalt des dörflichen Charakters und diesbezüglich städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Plangebiet sind als Bauweise maßgeblich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise und die entsprechenden Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m² für etwa 2/3 der Grundstücke entsprechen dörflichen Siedlungsstrukturen in höherem Maße als die über Jahrzehnte seit der Eingemeindung des Ortes vor fast einem Jahrhundert vollzogenen städtebauliche Entwicklung. Diese ist beginnend in den 20iger- bis 30-iger Jahren des 20. Jh. geprägt von zunehmend geschlossenen Bauweisen entlang der Ortsstrassen mit bis zu 4-geschossigen Gebäuden, der Überformung/Überbauung und Verdichtung vormaliger Höfe bis in den Ortskern hinein in den vergangenen 30 bis 40 Jahren</p>

				und zahlreichen Eigenheimsiedlungen mit Einzel- und Doppelhausbebauungen.
	Bürger 1 Mail vom 30.10.2019 mit Unterschriftenliste 73 Unterschriften	A 2.2	Forderung zum Erhalt des ländlichen Charakters Diesdorfs und seiner Umgebung	Der Anregung wird nicht gefolgt. siehe A 2.1
	Bürger 5 Bürgersprechstunde im Stadtrat und Schreiben vom 23.01.2020	A 2.3	Forderung zu baurechtlichen Festsetzungen für betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden mit der Einführung der Zulässigkeit offener Bauweisen in den WA 1 und WA 12 sowie entsprechenden Festsetzungen baurechtlich die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit mit seniorengerechten und betreuten Wohnformen geschaffen.
3. Bodennutzung	Bürgerversammlung	A 3.1	Kritisiert wird die Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet und eine zu geringe Nachverdichtung von Brachflächen im Stadtgebiet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der derzeit lfd. Überarbeitung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Magdeburg hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führen. Es ist daher notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in Magdeburg bereitzustellen. Es besteht ein hoher und zunehmend ungedeckter Bedarf an Flächen für den Eigenheimbau in der Stadt MD. Die Nachfrage nach Bauflächen ist nach Feststellungen der Unteren Landesentwicklungsbehörde nur ungefähr zur Hälfte durch bestehende Siedlungsbereiche und Konversionsflächen zu befriedigen, so dass auch bisher unbebaute Flächen innerhalb der definierten Erweiterungsflächen für eine Bebauung genutzt werden müssen. Gem. der Stellungnahme der Landesbehörde für Landwirtschaft (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten) „bestehen gegenüber dem Vorhaben aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Land-

				wirtschaft keine Bedenken“
Bürger 3 mit Schreiben vom 17.07.2017 Unterschriftenlis- te mit 17 Unter- schriften	A 3.2	Die Bürger finden es unverantwortlich, die landwirtschaftliche Nutzfläche in Bauland zu entwickeln und damit die Flächen zu versiegeln.		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Zuge der derzeit lfd. Überarbeitung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Magdeburg hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führen. Es ist daher notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in Magdeburg bereitzustellen.</p> <p>Es besteht ein hoher und zunehmend ungedeckter Bedarf an Flächen für den Eigenheimbau in der Stadt MD. Die Nachfrage nach Bauflächen ist nach Feststellungen der Unteren Landesentwicklungsbehörde nur ungefähr zur Hälfte durch bestehende Siedlungsbereiche und Konversionsflächen zu befriedigen, so dass auch bisher unbebaute Flächen innerhalb der definierten Erweiterungsflächen für eine Bebauung genutzt werden müssen.</p> <p>Gem. der Stellungnahme der Landesbehörde für Landwirtschaft (Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten) „bestehen gegenüber dem Vorhaben aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken“</p>
Bürger 4, 5, 6 mit Schreiben vom 17.07.2019	A 3.3	Die Bürger kritisieren die Flächenumwandlungen (landwirtschaftliche Fläche in Bauflächen). Sie stellen die Frage, warum nicht bereits versiegelte Konversionsflächen in Magdeburg genutzt werden.		<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Als Oberzentrum in einem maßgebenden Verdichtungsraum des Landes Sachsen-Anhalt und als Schnittpunkt überregionaler Entwicklungsachsen in Mitteldeutschland entwickelt sich die Stadt Magdeburg wirtschaftlich und als zentraler Standort für Bildung, Wissenschaft und Kultur weiter. Dem entsprechend hat sich zum einen der Stadtumbau mit hohem Entwicklungstempo intensiviert und zum anderen wächst die Stadt in räumlich definierten Grenzen für Neuanansiedlungen/Erweiterungen von Industrie, Gewerbe, Forschungs- und Bildungsstätten, Gesundheitseinrichtungen und auch für das Wohnen - eingeschlossen der Eigenheimbau.</p> <p>Im Zuge der derzeit lfd. Überarbeitung des Flächennutzungs-</p>

				<p>plans durch die Stadt Magdeburg hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führen. Es ist daher notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in Magdeburg bereitzustellen.</p> <p>Es besteht ein hoher und zunehmend ungedeckter Bedarf an Flächen für den Eigenheimbau in der Stadt MD, Die Nachfrage nach Bauflächen ist nach Feststellungen der Unteren Landesentwicklungsbehörde „nur ungefähr zur Hälfte durch bestehende Siedlungsbereiche und Konversionsflächen zu befriedigen, so dass auch bisher unbebaute Flächen innerhalb der definierten Erweiterungsflächen für eine Bebauung genutzt werden müssen.“ „Die Flächen südlich der alten Ortslage von Diesdorf erfüllen entsprechend dieser Betrachtung nach alle vom ISEK geforderten Kriterien zur Wohnbaulandentwicklung“ Gebaute Beispiele für den Umbau und die Umnutzung von Konversions-, Brach- und vorherigen Versiegelungsflächen der Industrie finden sich in allen Stadtteilen.</p>
	<p>Bürger 1 Mail vom 30.10.2019 mit Unterschriftenliste 73 Unterschriften</p>	<p>A 3.4</p>	<p>Forderung zum Schutz des wertvollen Bördeackers vor Investoreninteressen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Als Oberzentrum in einem maßgebenden Verdichtungsraum des Landes Sachsen-Anhalt und als Schnittpunkt überregionaler Entwicklungsachsen in Mitteldeutschland entwickelt sich die Stadt Magdeburg wirtschaftlich und als zentraler Standort für Bildung, Wissenschaft und Kultur weiter. Dem entsprechend hat sich zum einen der Stadtumbau mit hohem Entwicklungstempo intensiviert und zum anderen wächst die Stadt in räumlich definierten Grenzen für Neuanansiedlungen/Erweiterungen von Industrie, Gewerbe, Forschungs- und Bildungsstätten, Gesundheitseinrichtungen und auch für das Wohnen - eingeschlossen der Eigenheimbau.</p> <p>Im Zuge der derzeit lfd. Überarbeitung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Magdeburg hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im</p>

				<p>ländlichen Raum führen. Es ist daher notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in Magdeburg bereitzustellen.</p> <p>Es besteht ein hoher und zunehmend ungedeckter Bedarf an Flächen für den Eigenheimbau in der Stadt MD, Die Nachfrage nach Bauflächen ist nach Feststellungen der Unteren Landesentwicklungsbehörde „nur ungefähr zur Hälfte durch bestehende Siedlungsbereiche und Konversionsflächen zu befriedigen, so das auch bisher unbebaute Flächen innerhalb der definierten Erweiterungsflächen für eine Bebauung genutzt werden müssen.“ „Die Flächen südlich der alten Ortslage von Diesdorf erfüllen entsprechend dieser Betrachtung nach alle vom ISEK geforderten Kriterien zur Wohnbaulandentwicklung“</p>
4. Natur- und Klimaschutz	Bürgerversammlung	A 4.1	Ein Bürger befürchtet Baumfällungen entlang der Straße „Am Neuber“	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Entlang der Straße Am Neuber werden gem. den Festsetzungen Baumpflanzungen fortgeführt. Lediglich im Einfahrtbereich zum Plangebiet sind 2 Bäume zu entnehmen. Die Ersatzpflanzungen sind bilanziert
	Bürger 3 mit Schreiben vom 17.07.2019 Unterschriftenliste mit 17 Unterschriften	A 4.2	Die Bürger befürchten durch die Bebauung im stadtklimatischen Baubeschränkungsbereich eine Verschlechterung des Magdeburger Stadtklimas.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Grundsätzlich war die Frage der Vereinbarkeit der Beplanung des Teilgebietes mit den stadtklimatischen Anforderungen bereits Gegenstand der Vorprüfungen, die auf fachgutachterlicher Stellungnahme durch das von der Stadt mit dem Gesamtkonzept beauftragten Fachplanungsbüro beruhen. Die gutachterliche Stellungnahme zeigte, dass unter Einhaltung der mit der Planung beachteten Parameter die „...grundsätzliche Vereinbarkeit der Planungsziele mit den stadtklimatischen Anforderungen am Standort möglich ist“. Abschließend kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis: dass „Basierend auf den vorliegenden Analysen und der bislang skizzierten Planung ...das Luftaustauschsystem im Umfeld der Planung (sprich kleinräumlich gesehen) eingeschränkt, aber nicht funktionell gefährdet wird...“ und weiter „Planungsbedingte Auswirkungen auf weiträumigere Strömungssysteme in Richtung empfindlicher Nutzungen im Stadtgebiet sind als geringfügig einzustufen“.

				<p>Hinweise und Voraussetzungen aus der gutachterlichen Stellungnahme, um die Auswirkungen der Planungen weiter zu minimieren, wurden mit der weiterführenden Planung - hier Planstand Entwurf -, umgesetzt.</p> <p>Hiervon abgeleitet ist das Entwicklungskonzept durch die West-Ost-Ausrichtung entsprechend den Vorgaben konkret nach den Kaltluftströmungsbahnen bestimmt. Die Grundstruktur, d.h. die Verkehrswege, Baufenster/Baulinien und die Neupflanzung der Feldgehölzhecke im Übergang zur südlich verbleibenden Landwirtschaftsfläche richten sich erkennbar maßgeblich danach aus.</p> <p>Die Hinweise zur Geschossigkeit, GRZ und zu Baugrenzen werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Abgeleitet auch aus dem Stadtratsbeschluss Nr. 1802-052VI/18 (stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete) wurde die Bebauungs- und Erschließungsstruktur so ausgerichtet, dass sie der Durchströmungsrichtung der Kaltluft entspricht. Die Freihaltung der Kernzonen wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen für die Wohnbebauung berücksichtigt.</p> <p>Gemäß den Festlegungen des vorgenannten Stadtratsbeschlusses, insbesondere des Punktes 1, war eine Eingriffsbewertung vorzunehmen.</p> <p>Diese Bewertung wird bemessen nach Lage zur Kernzone der Kaltluftleitbahn, nach Anteil der Bebauung am Kaltluftleitbahnquerschnitt, nach Abstand zum leeseitigen Wirkungsraum (d. h. Siedlungsraum) und nach Gebäuderichtung zur Strömung. Der vorliegende Eingriff in die stadtklimatischen Baubeschränkungsgebiete erreicht 9,5 Punkte. Ein solches Punkteergebnis beinhaltet nach der fachgutachterlichen Definition, dass das „Vorhaben ohne Einschränkungen umgesetzt werden“ kann.</p> <p>Die weitere, südlich des Plangebietes/ westlich des Diesdorfer Privatweges gelegene Ackerfläche wird nicht berührt; sie liegt maßgeblich in einer Kaltluftkernzone und bleibt in landwirtschaftlicher Nutzung</p>
	<p>Bürger 4, 5, 6 mit Schreiben vom 17.07.2019</p>	<p>A 4.3</p>	<p>Einspruch gegen die geplante Baumaßnahme: Die Bürger kritisieren die Blockierung der Frischluftschneise Diesdorf West durch die Baumaßnahmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. siehe Anregung A 4.2</p>

	Bürger 4, 5, 6 mit Schreiben vom 17.07.2019	A 4.4	Einspruch gegen die geplante Baumaßnahme: Die Bürger kritisieren die Vernichtung von Lebensraum von Flora und Fauna.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Insbesondere die großflächig angebundene Durchgrünung in der Kernzone innerhalb der Bebauung im Plangebiet, die den verschiedensten Akteuren, die sich in eine ökologische Stadtentwicklung einbringen wollen, zur Verfügung gestellt werden soll, wird eine zukünftig prägende Erweiterung der Grünstruktur in der Ortslage Diesdorf beinhalten. Insgesamt kann sich mit Umsetzung der B-Planung eine spürbar bessere Biodiversität im Plangebiet entwickeln, als derzeit gegeben. Vertiefende Untersuchungen in der Artenschutzrechtlichen Untersuchen (Anlage 5 DS00182/20) und im Umweltbericht (Anlage 4 DS00182/20).
	Bürger 6 Bürgersprechstunde im Stadtrat und Schreiben vom 23.01.2020		Das Vorhaben ist zu hinterfragen, da ein Großteil der wichtigen Kaltluftschneise (im Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 2018 festgeschrieben) im Westen der Stadt zugebaut wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. siehe Anregung A 4.2
5. soziale Infrastruktur	Bürgerversammlung	A 5.1	Eine Bürgerin bezweifelt, dass die soziale Infrastruktur (insbesondere Kita-Plätze) in der Umgebung des Plangebietes ausreichend ist.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Hierbei wird auf die Stellungnahme der Verwaltung S0416/19 zum Antrag A0204/19 verwiesen (Stadtratssitzung 23.01.2020). Im Jahr 2021 werden in Diesdorf und den umliegenden Stadtteilen Alt Olvenstedt, Neu Olvenstedt, Stadtfeld West und Sudenburg voraussichtlich ca. 2.920 Kita-Plätze zur Verfügung stehen. Dem gegenüber wird es in den Stadtteilen nach der aktuellen Prognose des Amtes für Statistik, Wahlen und demografische Stadtentwicklung 2.533 Kinder in dem entsprechenden Alter geben. Damit ist rechnerisch eine ausreichende Kapazität vorhanden, um neu zuziehende und neu geborene Kinder dann zusätzlich regional aufnehmen zu können. Der Bedarf an Kita-Plätzen bezüglich der Ausweisung von Baugebieten in Diesdorf wird in der zukünftigen Magdeburger Infrastrukturplanung zur Tagesbetreuung von Kindern bezogen auf den Rechtsanspruch zur Tagesbetreuung von Kindern berücksichtigt sein. Die Errichtung einer zusätzlichen Einrichtung in Diesdorf wird aus der Sicht der Verwaltung nicht empfohlen.

				Diesbezügliche Untersuchungen werden unter Einbeziehung von Stadtfeld West fortgeführt.
6. Emissionen und Immissionen	Bürgerversammlung	A 6.1	Eine Bürgerin gibt den Hinweis, die Kaminbefeuerung aufgrund von Feinstaubbelastungen im Plangebiet auszuschließen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen-1.BImSchV) hat der Gesetzgeber hohe Anforderungen für die Feinstaubbelastung auch von Kaminfeuerstätten eingeführt. Die zulässigen Grenzwerte wurden mit der 1. und der ab 2015 geltenden 2. Stufe der novellierten Kleinf Feuerungsanlagenverordnung erheblich verschärft. Moderne Holzheizungen dürfen nur noch 13 % der zuvor erlaubten Staubmengen ausstoßen. Damit sind wesentlich strengere Grenzwerte für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe - hier auch Kamineinsätze - vorgegeben, die für alle neu installierten Anlagen von den Herstellern mit Prüfstandsmeßbescheinigungen/Typprüfung zu garantieren sind; bzw. die Betreiber verpflichtet sind, die Einhaltung der Anforderungen an die Anlage von den Bezirksschornsteinfegern überwachen zu lassen. Die Betreibung von Kaminen mit ausschließlich offener Betriebsweise soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB untersagt werden.
	Bürger 3 mit Schreiben vom 17.07.2019 Unterschriftenliste mit 17 Unterschriften	A 6.2	Forderung das geplante Bauprojekt nicht umzusetzen. Die Bürger befürchten durch das neue Baugebiet entstehen Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen. Der ländliche Charakter soll dadurch zerstört werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch den Bau und die Nutzung des geplanten Wohngebietes kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Lebensumwelt des Menschen. Die Beeinträchtigung durch Baulärm ist temporär und kann vernachlässigt werden. Die zusätzliche Belastung an den Zufahrten und Zufahrtsstraßen ist durch die mehrfache Anbindung des Plangebietes und die hier anzusetzenden Nutzungsgegebenheiten des ÖPNV tolerabel. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als unerheblich und nicht nachhaltig eingestuft werden. (siehe Umweltbericht vom 26.03.2020, S.20)

7. Niederschlagswasser	Bürger 2 mit Schreiben vom 04.07.2019	A 7.1	Bezugnehmend auf unser Gespräch vom 20.06.2019 in Ihrem Hause möchte ich noch einmal schriftlich meine Bedenken äußern zur Regenwasserproblematik. Bei Regenfällen ist es oftmals vorgekommen das das Regenwasser den Gartenprivatweg und auch über den Acker sich bei uns vor dem Grundstück gesammelt hat und ein Teich entstanden ist.	Der Anregung wird gefolgt. Der benannte Gartenweg ist im Privateigentum der Anliegergartengrundstücke und besitzt derzeit noch keine Regenentwässerung. Bei seinem Ausbau ist dies regelkonform zu ändern. Das gegenüber dem hier benannten Grundstück südlich des Gartenweges vorhandene Geländenniveau in der B-Planfläche ist etwa gleichhoch wie das der Erschließungsstraße für das Grundstück An der Wendeschleife 13 und insofern nicht maßgeblich für den hier benannten Regenfall. Mit der Festsetzung zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet diagonal gegenüber dem besagten Grundstück südlich des Gartenweges werden zudem in besonderer Weise Voraussetzungen geschaffen, die eine Wasserführung aus dem Plangebiet auf das Grundstück ausschließen.
8. Energie	Bürger 5 Bürger- sprechsstunde im Stadtrat und Schreiben vom 23.01.2020	A 8.1	Gefordert wird die Festsetzung von Gebäudeenergiestandards. Zum Bsp. Null-Energie-Haus oder Plus-Energie-Haus oder zentrale Versorgung aus nachhaltigen, lokalen Energiequellen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die energetischen Standards für das heutige Bauen sind in den vergangenen Jahren schrittweise stetig erhöht worden und sind vorgegeben mit der Energieeinsparverordnung (EnEV), dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG). In der EnEV werden unter anderem Anforderungen an die energetische Qualität von neu zu errichtenden Gebäuden gestellt. Der Jahres-Primärenergie-bedarf und der Wärmeverlust der Gebäudehülle wird hierbei begrenzt. Die jeweiligen Anforderungswerte dürfen mit neuen Gebäuden nicht überschritten werden. § 3 EEWärmeG verpflichtet Eigentümer von neu errichteten Gebäuden, den Wärmebedarf anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken. Das Bundeskabinett hat am 23. Oktober 2019, den Entwurf für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Nach derzeitigem Stand wird das neue Gesetz im Sommer 2020 in Kraft treten. Tritt es in Kraft, treten das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) zeitgleich außer Kraft und werden im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst. Beispielsweise darf der Endenergiebedarf eines Neubaus

				<p>nach GEG bei 45 bis 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche liegen. Das sind 65 bis 73 % weniger als der mittlere Endenergieverbrauch im Gebäudebestand, der bei 167 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche liegt. Bauherren müssen durch Wärmedämmung und mit effizienter Anlagentechnik für Heizung, Kühlung, Lüftung und Warmwasserbereitung den neuen Anforderungen des GEG erfüllen.</p> <p>Der Bundesgesetzgeber hat durch die Einführung der EnEV, dem EEWärmeG, dem EnEG und aktuell mit dem zukünftigen zusammenfassenden GEG, eine demokratische legitimierte und gemeinwohlorientierte Gesetzgebungsentscheidung getroffen bzw. wird sie neu treffen.</p> <p>Eine Festlegung auf einen Energiestandard bei den neu zu errichteten Gebäuden, ist hiermit durch eine Bundesdeutsche Gesetzgebung in einer bundesweit einheitlichen Anforderung gegeben. Eine auf bestimmte gebietsbezogene Verschärfung der Anforderungen müsste sich mit den Erfordernissen des Gleichbehandlungsgebotes messen lassen. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB betrifft mit seinen Anforderungen dabei insbesondere die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Bei der Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange im Bebauungsplanverfahren, ist unter anderem das Gebot der Gleichbehandlung aus Art. 3 Abs. 11 GG zu beachten. Die durch die Bundesregierung eingeführte Gesetzgebung gewährleistet diesen Gleichbehandlungsgrundsatz.</p>
--	--	--	--	---

Abwägungskatalog Teil B – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 9.07.2019 statt. Bis zum 03.01.2020 sind folgende wesentlichen Anregungen/Belange eingegangen:

1. Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung, Landesentwicklung
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 401 – obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 409 – obere Fischereibehörde
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Hinweise oder abwägungsrelevante Anregungen:

- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft, mit Schreiben vom 12.08.2019
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, mit Schreiben vom 22.07.2019
- 50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb, mit Schreiben vom 15.07.2019
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, mit Schreiben vom 22.07.2019
- Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, mit Schreiben vom 23.08.2019
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation, mit Schreiben vom 30.07.2019
- Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH, mit Schreiben vom 09.07.2019

3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1. Raumordnung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Referat 24 Schreiben vom 03.01.2020	B 1.1	Mit Schreiben 15.07.2019 und 19.11.2019 forderte das Referat 24 die thematische Auseinandersetzung mit der Raumplanung und der Landesentwicklungsplanung. Nach Nachreichung der Unterlagen bescheinigte das Referat 24 im Schreiben vom 03.01.2020, dass die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. (Landesplanerische Stellungnahme gemäß §13 Abs. 2 LEntwG LSA) Hinweise: -Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele zu beteiligen. - Die Oberste Landesentwicklungsbehörde führt das Raumordnungskataster (ROK). Auf Antrag werden die Inhalte des ROK für die Planung bereitgestellt. - Hinweis zur Datensicherung: dem Referat 24 ist eine Kopie der Genehmigung/Bekanntmachung der Satzung zum B-Plan zur Verfügung zu stellen.	Der Anregung wird gefolgt. Dem Referat 24 wurde mit Schreiben vom 12.12.2019 die nachgeforderte Vertiefung nachgereicht. Die Hinweise werden beachtet.

	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Schreiben vom 01.10.2019	B 1.2	Die Anregungen (der REP) sind in die überarbeitete Begründung eingeflossen. Der Plangeber hat sich ausführlich mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des 1. Entwurfes (des REP) auseinandergesetzt. Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen REP mit dem Vorhaben vereinbar.	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 19.07.2019	B 1.3	Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Im wirksamen FNP ist das Gebiet überwiegend als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert. Das im derzeit wirksamen FNP enthaltene Planungsziel „landwirtschaftliche Nutzfläche“ aus dem Jahr 2001 wird nicht weiterverfolgt. Das gemeindliche Entwicklungsziel ist nun vielmehr die Ausweisung von Wohnbaufläche. Obwohl sich der südliche Randbereich der alten Ortslage von Diesdorf aufgrund der optimalen infrastrukturellen Ausstattung schon 2001 als Wohnstandort anbot, wurde dies bei der Erstellung des FNP nicht berücksichtigt, da eine oberirdische Hochspannungsleitung das Gebiet querte. Diese Hochspannungsleitung ist vor 2 Jahren durch eine erdverlegte ersetzt worden. Somit ist eine Entwicklung des Gebietes nun möglich. Der Stadtteil Diesdorf	Der Anregung wird gefolgt. Dem Hinweis ist gefolgt, siehe Anregung Nr. B 1.1 und B 1.2

			<p>wird geprägt durch den noch erkennbaren dörflichen Charakter. Zum Ende des 19. Jh. änderte sich das Ortsbild durch städtischere Bebauung. bereits in den 1990er Jahren entwickelte sich Diesdorf zu einem beliebten Einfamilienhausstandort, der Trend setzt sich weiterhin fort. Südlich der der alten Ortslage entwickelte sich eine eigene Siedlungsfläche.</p> <p>Gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept der LHS Magdeburg 2015 (ISEK) stellt die Entwicklung von weiteren Bauflächen eine Chance für den Stadtteil Diesdorf dar. Positiv für eine Entwicklung sind lt. ISEK die infrastrukturellen Voraussetzungen, wie die gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahnanschluss) sowie Grundschule, Hort und Kita. Jedoch wurde auch im ISEK aus dem Jahr 2013, wegen der Hochspannungsleitung dieser Bereich noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan und das ISEK werden derzeit überarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland führen. Es ist daher notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in ausreichendem Maße entsprechend der Nachfrage bereitzustellen. Dabei soll die Wohnflächenentwicklung vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche bzw. auf Konversi-</p>	
--	--	--	---	--

			<p>onsflächen gelenkt werden. Die Nachfrage ist dadurch allerdings nur zu ungefähr zur Hälfte zu befriedigen, so dass auch bisher unbebaute Flächen für eine Bebauung genutzt werden müssen.</p> <p>Die Flächen südlich der alten Ortslage von Diesdorf erfüllen alle vom ISEK geforderten Kriterien zur Wohnbaulandentwicklung, so dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht.</p> <p>Das Plangebiet liegt teilweise in einem stadtklimatischen Baubeschränkungsbereich (Stadtratsbeschluss v. 22.02.2018, DS0218/17). Die stadtklimatischen Anforderungen werden mittels Einhaltung bestimmter Parameter, wie Geschossigkeit, Grundflächenzahl, und Baugrenzen beachtet.</p> <p>Hinweis auf die Verpflichtung zur Mitteilung an die oberste Landesentwicklungsbehörde (MfLuV-LSA Ref. 24) und deren Zuständigkeit zur Feststellung auf Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.</p>	
2. Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Schreiben vom 22.07.2019	B 2.1	<p>Vorhaben befindet sich im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleibt. Aus facharchäologischer Sicht muss Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Antrag auf</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Abstimmungen sind mit dem LDA zu führen. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der UDSB werden vor Beginn von Erschließungs-/Baumaßnahmen gestellt.</p> <p>Die Hinweise sind in die Begründung und in die Festsetzungen des Entwurfes aufgenommen.</p>

			denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen UDSB einzureichen.	
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 12.07.2019	B 2.2	Das Vorhaben liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. bei Eingriffen ist mit dem Antreffen archäologischer Funde und Befunde zu rechnen; es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14(9) DenkmSchG LSA. Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist bei der UDSB einzureichen. Es wird empfohlen, frühzeitig mit dem LDA (Abteilung Bodendenkmalpflege) Kontakt aufzunehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Sachstand ist in die Begründung zum Entwurf übernommen. Der im Planteil B enthaltene Hinweis ist erweitert.
3. Baugrund	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 19.08.2020	B 3.1	Zum Baugrund gibt es keine weiteren Bedenken. Anlagen 1-5 zum Geotechnischen Bericht GGU werden gebeten nachzureichen. Hydro- und Umweltgeologie: Aus hydrologischer Sicht keine Bedenken. das Auftreten von Staunässe kann - bei starken Niederschlägen nicht völlig ausgeschlossen werden. das Gebiet ist für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nur bereichsweise geeignet. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138“ v. April 2005 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ verwiesen. Hinweis: Es wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit standortkonkret nachzuweisen.	Der Anregung wird gefolgt. Nachreichung der Anlagen ist erfolgt. Als Hinweise in den Entwurf aufgenommen.

4. Telekommunikation	Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.07.2019	B 4.1	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Betrieb und Bestand müssen gewährleistet bleiben. Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels FTTH-Technologie (Glasfasernetz) zu Ihren Lasten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den anderen Leitungsträgern sowie den Straßenbau ist es notwendig, Beginn und Ablauf so früh als möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in Betrieb befindlichen Leitungen sind im ausgewiesenen Schutzbereich der unterirdisch verlegten Elektroleitungen enthalten. Weitere Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
	E.ON Avacon Netz GmbH Transport- u. Spezialnetze mit Schreiben vom 23.07.2019	B 4.2	Der Planbereich befindet sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche von Fernmeldeleitungen. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken bei Einhaltung der Hinweise zu Schutzbereichen (Breiten, unzulässige Aufschüttungen, Abgrabungen, tiefwurzelnde Gehölze, Handschachtungen/ Einweisung bei Erdarbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche). Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. Information über die Aufgabe eines stillgelegten Fernmeldekabels im Planbereich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in Betrieb befindlichen Leitungen sind im ausgewiesenen Schutzbereich der unterirdisch verlegten Elektroleitungen enthalten. Weitere Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
5. Natur- und Klimaschutz	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Ref. 407 – Obere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 22.07.2019	B 5.1	Hinweis auf Zuständigkeit der UNB und das BNatSchG	Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

	Umweltamt Amt 31 mit Schreiben vom 22.07.2019			
	untere Bodenschutz- behörde	B 5.2	Aus Sicht des Bodenschutzes wird die Ausweisung des Plangebietes sehr kritisch gesehen. Für das Plangebiet wurde eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen durchgeführt. Hier-nach erhielt der Boden im Aufstel-lungsgebiet eine sehr gute Gesamtbe-wertung, beruhend auf der sehr guten Ertragsfähigkeit. Die Naturnähe ist mit sehr gering bewertet; das Wasser-haushaltspotential wurde mit mittel bewertet. Für die weitere Planung ist zu berücksichtigen, daß eine große Teilfläche als Verdachtsbereich - Ar-chivboden der Natur- und Kulturge-schichte erfaßt ist. Weitergehende Informationen liegen darüber nicht vor. Die geplante Umnutzung durch die Ausweisung eines Wohngebietes be-wirkt eine Versiegelung des B - Plangebietes und somit den dauerhaf-ten Entzug landwirtschaftlich genutzten Bodens mit sehr guter Ertragsfähigkeit.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf den zustimmenden Standpunkt der Landesbehörde, hier Abt. Agrarstruktur und Fachstelle Landwirtschaft wird verwie-sen;</p> <p>Es werden keine anderen Aspekte wie bereits die bei der Entscheidungsfindung über den Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet betrachtet;</p> <p>Die Stadt Magdeburg nimmt entsprechend dem Landesent-wicklungsplan (LEP 2010) eine bedeutende Rolle als Ober-zentrum in einem maßgebenden Verdichtungsraum des Lan-des Sachsen-Anhalt, als Schnittpunkt überregionaler Ent-wicklungsachsen ein.</p> <p>Seine Weiterentwicklung ist entsprechend dem LEP (Z 33) als „Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich zu sichern. Mit ihrem Agglomerationsvor-teilen soll sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbe-reiche nachhaltig auswirken und darüber hinaus als Verknüp-fungspunkt zwischen großräumigen und regionalen Ver-kehrssystemen wirken“.</p> <p>Dies ist eng auch mit dem Angebot für den Wohnungsbau zur Deckung des nach Art und Inhalt sich entwickelnden Wohnbedarfs für die in der Stadt arbeitenden und hinzuzie-henden Menschen verbunden. Um die zunehmende sowie differenzierte Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen auch für den Eigenheimbau zu erfüllen, besitzt der Standort „Diesdorf südlich Wendeschleife“ in dem hier begründeten Planbereich maßgebliche Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geplante Siedlungsentwicklung am Standort ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und - bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt bzw. gegeben (unmittelbar anliegende Straßenbahn-anbindung); eine Verbesserung der Auslastung der bestehenden Infra-struktur wird erreicht und die Kosten für die Bewirtschaftung

				<p>und Erhaltung eines leistungsfähigen ÖPNV werden gesenkt.</p> <p>Im Zuge der derzeit lfd. Überarbeitung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Magdeburg hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen das Angebot derzeit deutlich übersteigt. Die Folge sind stark steigende Baulandpreise, die bereits zu einer Abwanderung Bauwilliger ins Umland und dort zur Aktivierung von Baulandentwicklungen im ländlichen Raum führen. Es ist daher notwendig, ein differenziertes Angebot verfügbarer Bauflächen unterschiedlicher Qualität in Magdeburg bereitzustellen.</p> <p>Nach Feststellungen der Unteren Landesentwicklungsbehörde ist die Nachfrage über vorrangig auf bestehende Siedlungsbereiche bzw. Konversionsflächen gelenkte Wohnflächenentwicklung in der Stadt Magdeburg jedoch nur ungefähr zur Hälfte zu befriedigen, so dass auch bisher unbebaute Flächen innerhalb der definierten Erweiterungsflächen (hier zutreffend gem. dem im LEP für die Stadt Magdeburg ausgewiesenen Erweiterungsflächen, die im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Stadt vorgesehen sind), für eine Bebauung genutzt werden müssen.</p> <p>Die Flächen südlich der alten Ortslage von Diesdorf erfüllen entsprechend dieser Betrachtung nach die vom ISEK geforderten Kriterien zur Wohnbaulandentwicklung;</p> <p>Zielgruppenorientiert werden über die geplante Bebauungsstruktur sowie nach Art und Maß der möglichen Nutzung mit den zu entwickelnden Baulandflächen Angebote für junge Familien mit kindgerechtem Freiraumbedarf und Menschen, die ein altersgerechtes Wohnen auf einer Hausebene verwirklichen wollen, bei nächster Nähe zu Angeboten des ÖPNV berücksichtigt.</p> <p>Aus den vorgenannten Bedarfsanforderungen und Bedingungen heraus sowie unter Beachtung der vorrangigen Entwicklungsfunktion der Stadt als Oberzentrum mit den Wirtschaftsfaktoren hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich ist die Landwirtschaft folgerichtig nicht als der wesentliche und maßgebende Wirtschaftsfaktor zu be-</p>
--	--	--	--	--

				<p>werten. Insoweit tritt für dieses Gebiet - innerhalb der für die Stadt mit dem Zentralen Ort gem. LEG 2010 definierten Erweiterungsfläche - ein allgemeiner Vorbehalt für die Flächeninanspruchnahme für die Landwirtschaft hinter die o.g. begründeten konkreten Entwicklungsanforderungen des Oberzentrums zurück.</p> <p>Überdies ist die Inanspruchnahme landwirtschaftliche Fläche für das Plangebiet im Zuge des Planverfahrens um ca. 1,2 ha verringert worden; das Plangebiet insgesamt von ca. 17,6 ha auf nunmehr 13,8 ha.</p>
	untere Wasserbehörde	B 5.3	<p>Stimmt dem Bebauungsplan mit folgenden Hinweisen zu: Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Dachflächen ist zu versickern. Grundsätzlich wird das Versickern an Ort und Stelle angestrebt, wo dies möglich und sinnvoll ist und zugleich die öffentliche Kanalisation von überflüssigen Niederschlagswassermengen entlastet werden. Grundsätzlich soll kein Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei der Erschließung von Schmutzwasser ist zu prüfen, inwieweit auch die verbleibenden Grundstücke im Straßenzug Am Neuber erschlossen werden können. Das Bebauungsgebiet unterliegt einer Hanglage und in niederschlagsreichen Zeiten gibt es einen starken Schichtenwasserzustrom. Bei der Erschließung mit allen erforderlichen Medien, die hier in einem Rohrgraben verlegt werden müssen, ist Sorge zu tragen, daß durch einen Zustrom von Schichtenwasser in diese Rohrgräben Verlässungen vermieden werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Anforderungen sind in der Begründung und mit den Festsetzungen im Planteil A eingearbeitet; weitergehende Maßgaben und Anforderungen sind Gegenstand der Erschließungsplanung und hier zu berücksichtigen. Die Hinweise an die Bauherren werden bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken mit dem Entwurf des B-Planes erweitert. Für die Erschließung ist das bereits vorliegende Baugrundgutachten aussagefähig.</p>

			<p>Der Zufluß von Schichtenwasser ist auch bei der Bemessung des Rückhalte- und Versickerungsbeckens zu berücksichtigen.</p> <p>Auf den Baugrundstücken ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen anzustreben, um weitgehend das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle zu belassen. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.</p> <p>Sofern die Voraussetzungen für ein versickern nicht gegeben oder ein Versickern zu Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit führt, kann die Gemeinde ein gesammeltes Fortleiten des Niederschlagswassers vorschreiben. Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist dieser Nachweis der unteren Wasserbehörde zu erbringen. Das Entwässerungskonzept für den Straßenbereich ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>	
	untere Naturschutzbehörde	B 5.4	<p>Informationen zum Vorkommen geschützter Arten steht aus.</p> <p>Bezugnehmend auf Antrag Beseitigung Feldhecke <i>„ein kurzer Abschnitt auf der zentralen Grünfläche (Klimakorridor) kann dauerhaft erhalten werden“</i> im Widerspruch zur Planvorlage.</p> <p>Es ist zu klären, ob die Erhaltung eines Teilstückes des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden geschützten Biotops damit zu vereinbaren ist. Durch die Anordnung der Erschließungsstraßen und der Baufelder ist dafür gesorgt,</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden geführt und dokumentiert; Maßnahmen zum Artenschutz werden definiert und sind in die Planbearbeitung übernommen.</p> <p>Ein Teilerhalt der Feldhecke in der zentralen Grünfläche ist als Festsetzung in den Plan übernommen.</p>

			<p>dass eine Durchströmung des Plangebietes mit Frischluft von Ost nach West auch möglich ist, wenn das Teilstück in der zentralen Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p>Es wird daher angeregt, den Bebauungsplan entsprechend an den Ausnahmeantrag anzupassen.</p>	
	untere Immissions-schutzbehörde	B 5.5	<p>In der weiteren Untersuchung zum Vorhaben ist eine schalltechnische Untersuchung insbesondere zu den gewerblichen Anlagen wie Umspannwerk Diesdorfer Graseweg/Diesdorfer Wuhne zu erstellen.</p> <p>Für die elektromagnetische Verträglichkeit ist das Referat 402 LVWA zuständig.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung maßgeblicher gewerblicher Anlagen im Umfeld des Planbereiches ist durchgeführt und als Anlage in die Begründung zum Entwurf übernommen. Hiernach besteht kein Konfliktpotential für den Planbereich.</p> <p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde ohne Stellungnahme.</p>
6. technische Infrastruktur	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 28.08.2019 und 07.10.2019	B 6.1	<p>Hinweise:</p> <p><u>Gasversorgung:</u> Eine Versorgung ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand der anliegenden Straßen möglich.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung in den vorhandenen Leitungsbestand der anliegenden Straßen möglich. Der Systembetriebsdruck im Bereich des Bebauungsplanes beträgt ...</p> <p>3,7 - 4 bar. Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfes hat durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt MD zu erfolgen. Die Bereitstellung erfolgt über bereits im Versorgungsnetz vorhandene bzw. im Rahmen der Erschließung anzuordnende Unterflurhydranten.</p>	<p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die technische Auslegung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen.</p>

		<p><u>Wärmeversorgung:</u> Im Baubereich befindet sich kein Anlagenbestand der SWM-Wärmeversorgung.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Eine Versorgung des Bebauungsgebietes ist über eine innere Erschließung mit Einbindung in den vorhandenen Leitungsbestand der anliegenden Straßen Ummendorfer Str./Großer Gang möglich.</p> <p>Anregung <u>Elektroversorgung:</u> Der Entwurf des B-Planes wird abgelehnt mit der Begründung, daß das bestehende Leitungsrecht für die 110kV-Trasse erfordert, dass die Trasse jederzeit befahren werden kann. Es wird daher gefordert, innerhalb des Schutzstreifens nur öffentliche Flächen auszuweisen. Dies können verkehrsflächenseitig oder Grünflächen, in denen Bäume und flächige Strauchbepflanzungen ausgeschlossen sind. Der Schutzstreifen selbst ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers auszugestalten.</p> <p>Anregung Das Plangebiet ist im Inneren und von außen nur unzureichend erschlossen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Nach Erörterung der Problematik wird um die Nutzung der privaten Grundstücke im Bereich der Schutzstreifen zu ermöglichen und den Leitungsbestand technisch zu sichern mit SWM-Netze einvernehmlich vereinbart: Herstellung einer zentralen Einfriedung der gesamten Leitungszone (am Anfang und am Ende der privaten Baulandflächen WA 7 und WA9) Mit ausreichend breiten Toranlagen (mind. 3,5 m) incl. Doppelzylinderschließsystem, wobei die SWM einen Schließzylinder bestellt. Die Toranlage wird im Plan dargestellt. Die Planung und bauliche Ausführung der zentralen Einfriedung ist durch den Vorhabenträger mit Netze Magdeburg im Vorfeld abzustimmen. Die hierbei entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Zudem erhält der Grundstückskäufer durch den Vorhabenträger hinreichende Informationen, dass dieser Leitungsschutz-Korridor nicht bebaut und überpflanzt werden darf und die Begehbarkeit durch SWM/Netze Magdeburg gewährleistet sein muss. Deswegen darf der Grundstückskäufer keine Einfriedungen seines Teilgrundstückes innerhalb der zentralen Einfriedung herstellen.- (Protokoll SWM Magdeburg v. 26.09.19) Die Einschränkungen sind im Entwurf des B-Planes berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Standorte für die Stationen wurden von SWM/Netze gem. den Hinweisen aus der B-Planung nochmals überprüft, ge-</p>
--	--	---	--

			<p>Es sind umfangreiche Maßnahmen zur technischen Erschließung erforderlich. Hierfür werden zwei Ortsnetz-Transformatorstationen erforderlich. Hierfür werden zwei Versorgungsflächen Elektrizität benötigt, die in etwa an den Standortbereichen platziert werden sollen, wie in einem beigefügten Plan skizziert.</p> <p>Hinweis: <u>Die im Entwurf vorgesehene Erschließungsstraße zum Diesdorfer Graseweg ist für die Stromversorgung erforderlich und muss beibehalten werden.</u></p> <p>Allgemeine Hinweise: Hinweise auf relevante Normen und Technische Regeln, Schutzstreifenbreiten und Mindestabstände; Hinweis zur Berücksichtigung der Voraussetzungen, die für die Übernahme von Kanalanlagen durch die SWM/AGM gelten. Hinweis auf die rechtzeitige Einbeziehung der SWM Magdeburg in alle anstehenden Planungen/Fachplanungen über den Fachbereich TS-PK.</p>	<p>ändert und sind mit den zugehörigen Flächen in den Planteil A des Entwurfes übernommen.</p> <p>Ist Sachstand der Planung</p> <p>Hinweise werden Gegenstand der weiteren Planung/ Erschließungsplanung</p>
	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH – AGM – Schreiben vom 28.08.2019	B 6.2	<p>Das <u>Schmutzwasser</u> kann wie geplant, sowohl zum SW-Kanal DN 250 im „Am Thie“ als auch zum SW-Kanal DN 200 im Diesdorfer Privatweg abgeleitet werden. Nur unter Berücksichtigung und Umsetzung des Merkblattes „Voraussetzungen für die Übernahme von Kanalanlagen in Privatstraßen“ kann sowohl der geplante RW-Kanal, als auch der SW-Sammler im Bereich</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der benannte Straßenabschnitt besonderer Zweckbestimmung ist öffentliche Verkehrsfläche und wurde als solche klarer im Planteil A des Entwurfes gekennzeichnet; die geforderten Voraussetzungen werden gesichert.</p>

			<p>zwischen WA1 und WA2 in den geplanten Privatstraßen verlegt werden. Für das <u>Regenwasser</u> der öffentlichen Straßen sind zwei Versickerungs-/ Verdunstungsbecken geplant. Die entsprechenden Flächen wurden nach topographischen und geohydrologischen Kriterien ausgewählt und sind im B-Plan ausgewiesen.</p> <p>Das Regenwasser der privaten Baugrundstücke soll auf diesen selbst versickert/genutzt werden. Hierbei ist die Niederschlagsbewirtschaftung der Privatstraßen und die der drei äußeren Straßenanbindungen (Am Neuber, Am Thie und Diesdorfer Graseweg zu klären, wenn 30% versickern sollen, was mit den restlichen 70% passiert. Hier müssen ebenfalls lokale Lösungen im B-Plangebiet gefunden werden. Eine Ableitung in das öffentliche Netz ist ausgeschlossen.</p>	Ist im Zuge der Planbearbeitung Entwurf berücksichtigt und bei der Erschließungsplanung zu beachten.
7. Verkehr	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co.KG Schreiben vom 14.08.2019 und Abstimmungsberatung am 31.07.2019	B 7.1	<p><u>Abt. Infrastruktur:</u> Bereich Facilitymanagement: Der Bebauungsplan wird vom Bereich Facilitymanagement bestätigt, Hinweise für die Bauausführung sind zu beachten. Bereich Gleisbau: Der Bebauungsplan wird vom Bereich Gleisbau bestätigt, Hinweise für die Bauausführung sind zu beachten. Bereich Stromversorgung: Der Bebauungsplan wird vom Bereich Stromversorgung bestätigt, Hinweise für die Bauausführung sind zu beachten.</p> <p><u>Abt. Betrieb:</u> Verkehrseinschränkungen sind für die Straßenbahn- und Busverkehre zu vermeiden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Hinweise werden Gegenstand der Erschließungsplanung und -durchführung</p>

			<p><u>Abteilung Verkehrsplanung:</u> Am nördlichen Ende des Bebauungsgebietes betreibt die MVB eine Straßenbahnlinie und zwei Buslinien im Tagesverkehr sowie eine Buslinie im Nachtaktiveinsatz 24h an 365 Tagen. Die auftretende Lärmimmission ist zu dulden. Die derzeitigen ausgewiesenen Geschwindigkeiten entlang der Trasse sind beizubehalten (10 km/h). Die Ein- und Ausfahrten zum Bebauungsgebiet sind zwingend verkehrrechtlich der Straße Am Thie unterzuordnen, Linksabbieger auf den Gleisen sind nicht zulässig. Während der Erschließung und Bebauung des Gebietes sind die Wege so zu wählen, dass es zu keinen Verschmutzungen der Gleisanlagen kommt. Durch den Bauherrn sind ggf. geeignete Reinigungsmaßnahmen zu organisieren. Verkehrseinschränkungen während der Bauzeit sind zu vermeiden, anfallende Kosten für die Bearbeitung, Organisation und Durchführung von Umleitungen und Ersatzmaßnahmen sind durch den Verursacher zu tragen.</p>	<p>Die MVB hatte im Rahmen ihrer Betrachtungen Bedenken hinsichtlich der Straßeneinbindung „Am Thie“ bezüglich der Übersichtlichkeit und Querung der Gleisanlage durch den Individualverkehr aus dem Plangebiet geäußert. Die Fragen wurden gemeinsam beraten, das Ergebnis einvernehmlich wie folgt protokolliert: - die geplante Anbindung an die Straße „Am Thie“ ist im Wesentlichen identisch mit der gem. B-Plan Nr. 367-1 „Straßenbau Diesdorf“ (Satzung 2009) bereits festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, die als solche baulich auch ausgeführt ist (bituminös befestigte Wegefläche) und zur Erschließung der anliegenden Gartenanlage mit Erholungs- und z.T. Dauerwohnstätten dient....</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geplante Anbindung ist in gleicher Weise als „Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung“ und noch weiter einschränkend als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und soll eindeutig den Geh und Radverkehr zur Straßenbahnhaltestelle privilegieren bzw. den Kfz- Verkehr zurückhalten. Der Ausbau soll von daher als Mischverkehrsfläche ergänzt mit einem abkürzenden Stichweg direkt zum Straßenbahnabfahrtsbereich (Haltestelle am Gleis) erfolgen. Die Erschließung/Befahrung der Anbindung mit Kfz wird nur für die unmittelbar westlich anliegenden Baugrundstücke ermöglicht. Der übrige innere bzw. Zielverkehr mit Kfz im Plangebiet wird durch die Einschnürung der weiterführenden Verkehrsfläche „Besonderer Zweckbestimmung“ auf einen reine Geh- und Radweg entlang der angrenzenden Fläche für die Regenrückhaltung von dem Einbindungsbereich zur Straße „Am Thie“ zurückgehalten. - Die Einsehbarkeit des Einbindungsbereiches ist für den Fahrer der ausfahrenden Bahnen hinreichend gewährleistet; die zwischen Haltestelle und Straßeneinbindung gelegene Fläche ist als relativ offene Grünfläche festgesetzt und bereits gestaltet. - Die bauliche Ausbildung im Anbindebereich „Am Thie“ soll zur Unterstreichung des untergeordneten Charakters als Grundstückszufahrt (durchlaufender Bord, schwalben-
--	--	--	--	--

				<p>schwanzförmige Aufweitung) nach gemeinsamer Auffassung so erfolgen, wie auch die jetzige Zufahrt befestigt ist. Die baulichen Detailfragen sind im Zuge der Fachplanung des Straßen- und Wegebau mit der MVB abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der ergänzende verkürzende Stichweg von der Mischverkehrsfläche zur Haltestelle der MVB wird für sinnvoll und zweckmäßig erachtet, ist als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen zu betrachten und Bestandteil der später an die Stadt zu übergebenden Baulast. - Die generell gewählte Wegeführung zum ausgebauten Haltestellenbereich wird in der konzipierten Form grundsätzlich von Seiten der MVB für richtig befunden, die Betriebsbereiche der Wendeschleife sollen freigehalten bleiben. - Weiterführende Planungen der MVB werden im Planbereich nicht berührt.
	Kommunaler Aufgabenträger des ÖPNV Schreiben vom 15.08.2019	B 7.2	Dem B-Plan wird grundsätzlich zugestimmt unter Vorbehalt zu weiteren Prüfungen der fußläufigen Erschließung zur MVB Haltestelle.	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Wegebeziehungen über die betrachtete, bzw. alternative Erschließungswege wurden untersucht und hinsichtlich der Entfernungen für die entsprechende Anzahl der Anliegergrundstücke abgeglichen sowie erschließungstechnische Aspekte und nutzerseitige Beeinträchtigungen der Baugrundstücke in Betracht gezogen.</p> <p>Zum Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die <u>konkreten</u> Haltepunkte der Bahnen, wie in der Örtlichkeit gem. ihrer Ausschilderung und der baulichen Ausführung mit Bahnsteig, Unterstellmöglichkeiten, Abstellflächen für Fahrräder) gegeben und auch der praktische Betrieb zeigen eine eindeutige weit östliche Position/ Ausrichtung innerhalb der Gesamtanlage „Wendeschleife“ - d.h. in unmittelbarer Nähe an der konzipierten Einbindung der Planstraße 1 des Erschließungsgebietes in die Straße „Am Thie“. Der westliche/teilweise südliche Teil der Wendeschleife ist mit Fahrgeleis und zusätzlichem Abstellgleis für eine 2. Bahn baulich nach <u>betriebstechnischen</u> Gesichtspunkten und <u>nicht</u> für den Fahrgastbetrieb ausgelegt. <p>Geländebezogen wird dieser Bereich zudem von offenen Entwässerungsgräben, gestaltetem Grün mit Baumpflanzungen eingefasst und geprägt, er liegt zudem höhenmäßig tiefer als das angrenzende Plangebiet.</p>

				<p>Eine als Überlegung betrachtete Variante mit einer zusätzlich von Süden her auf den Haltestellenbereich - quasi auf dessen Rückseite - zuführende Wegeführung hätte die o.g. baulichen und topographischen Gegebenheiten zu überwinden. <u>Sie widerspräche auch eindeutig den Betriebsvorstellungen der MVB.</u></p> <p>Überdies würde diese Erschließung geländehöhenbedingt entgegen der erforderlichen Gefällrichtung für eine Entwässerung der Verkehrsfläche geführt werden müssen;</p> <ul style="list-style-type: none">- mit der nach Osten hin vorgenommenen Verlagerung der äußeren westlichen Planstraße ist zudem die im Planentwurf benannte weitere Zentrierung der Gesamterschließung für den Fußgängerverkehr <u>in Richtung</u> des o.g. östlich gelegenen Straßenbahnhaltstellenpunktes in mehreren Teilschritten erkennbar vollzogen worden; <p>- eine durchgeführte Bilanzierung von Weglängen zeigt, dass für die übergroße Mehrheit der Bewohner (gemessen für 2/3 der Grundstücke) die geplante östliche Wegeverbindung die günstigste, mindestens gleichlange fußläufige Weglänge zur Haltestelle der Bahn, wie eine zusätzlich überlegte oben benannte Variante, darstellt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Mehrkosten der Erschließung und der Unterhaltung, die Maßnahmen zur Umgestaltung/Anbindung auf dem Grundstück der MVB sowie die Beeinträchtigung der anliegenden Grundstücke mit Verkehrslärm und deren erforderliche Ausleuchtung wären unwirtschaftlich sowie unverhältnismäßig bezogen auf den erreichbaren Effekt - unverhältnismäßig auch unter dem Aspekt der grundsätzlich bereits optimalen Lage des Plangebietes und dessen Ausrichtung auf den ÖPNV; <p>Die geringste fußläufige Entfernung bis zum Straßenbahnhaltstellenbereich beträgt für die mit der Planung entwickelte Verkehrsführung für den Fußgänger und/oder Radfahrer ca. 50 m, die mittlere Weglänge über alle Grundstücke betrachtet beträgt ca. 355 m und die absolut weiteste - <u>unabhängig von allen weiteren Varianten</u> - ca. 620 m.</p> <p>Die aus diesen Betrachtungen abgeleiteten Änderungen sind Sachstand des vorliegenden Planentwurfes mit:</p>
--	--	--	--	--

			<p>Hinweis: Der Gültigkeitsbereich des vorliegenden Planentwurfes östlich der Abfahrtsstelle mit dem Gültigkeitsbereich des seit 2009 gültigen B-Planes 367-1 „Straßenbau Diesdorf“ über-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - der deutlichen Privilegierung des Fußgängerverkehrs auf den Wegeführungen zur Haltestelle der MVB (Ausschluss des nordwärts fahrenden Kfz-Verkehrs der Haupterschließungsstraßen von der Anbindung an die Straße Am Thie/Bereich Straßenbahnhaltestelle; - der Einfügung einer abkürzenden Wegeverbindung unmittelbar auf den Bahnsteig MVB gerichtet. <p>Die im Planteil A dargestellte Grundstruktur der Gesamterschließung berücksichtigt eine in sich schlüssige Konzeption von verkehrlichen <u>und</u> infrastrukturellen Anbindungen der zu bildenden Bauparzellen (Straßen und Wege sowie der zu errichtenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung) unter <u>Beachtung</u> der topografischen- und Gefällebedingungen, hier insbesondere bei Schmutzwasser und Regenwasser. Die Struktur hat ein städtebaulich und verkehrsseitig geschlossenes, von innen heraus aufgebautes Grundkonzept unter den stadtklimatischen Ausgangsprämissen zum Inhalt und muss den wirtschaftlichen Zwängen, die sich hieraus ergeben (Größe der Parzellen bei geringer GRZ und damit verbunden längeren Erschließungsstrecken für Straßen/Wege und Leitungen) noch genügen können.</p> <p>Hinsichtlich des Eingriffes in das Plangebiet des B-Planes 367-1 soll dem Hinweis in der Weise gefolgt werden, wonach der über die hier festgesetzte private Grünfläche (MVB) vorgesehene Abkürzungsweg maßgeblich nicht über diese Fläche (Flurstück 10068) sondern innerhalb des Flurstückes des Vorhabenträgers (Flurstück 10069) geführt wird. Eine verbleibende Flächendifferenz von ca. 39 m² wird im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang als Erweiterung der Grünfläche der MVB - ausgeglichen (festgesetzt als p6 im Planentwurf mit 57 m²).</p> <p>Hinsichtlich des Eingriffes in das Plangebiet des B-Planes 367-1 soll dem Hinweis in der Weise gefolgt werden, wonach der über die hier festgesetzte private Grünfläche (MVB) vorgesehene Abkürzungsweg maßgeblich nicht über diese Fläche (Flurstück 10068) sondern innerhalb des Flurstückes des Vorhabenträgers (Flurstück 10069) geführt wird. Eine ver-</p>
--	--	--	---	---

			<p>lappt. Sofern aus diesem Grunde der B-Plan 367-1 zu ändern ist, bitten wir im dortigen Planteil B um Ergänzung des § 10: Sofern im Rahmen einer (z.B. verschleißbedingten) Erneuerung der Gleisanlage eine andere Bauweise zum Einsatz kommt, welche im anschließenden Betrieb zu geringeren Erschütterungen und Geräuschen des Straßenbahnbetriebs führt, kann die nach Nachweis der dann auftretenden Emissionen die Höchstgeschwindigkeit der Straßenbahn auf bis zu 30 km/h angehoben werden“ (gem. B-Plan 367-1 derzeit auf 10 km/h festgesetzt)</p>	<p>bleibende Flächendifferenz von ca. 39 m² wird im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang als Erweiterung der Grünfläche der MVB - ausgeglichen (festgesetzt als p6 im Planentwurf mit 57 m²).</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 367-1 erfolgt keine Änderung.</p>
Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 12.08.2019	B 7.3	<p>- Die am WA 11 anliegende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist länger als 50 m; eine Wendeanlage ist vorzusehen.</p> <p>Die private Erschließungsstraße entlang der Ostseite des Erschließungsgebietes begünstigt möglichen Schleichverkehr. Eine Durchfahung war vorher nicht gegeben. Die Erschließung erfolgte ausschließlich von der Ummendorfer Straße. Dies sollte so beibehalten werden. Die entfallende Wendemöglichkeit für das Flurstück 10071 ist vorzusehen. Weiterhin ist</p>	<p>Das einzige hierüber zu erschließende Baugrundstück liegt in nur 20 m Entfernung von der öffentlichen Erschließungsstraße; die hier benannte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ansonsten nur der Landwirtschaft als Durchfahrt zur anliegenden Bewirtschaftungsfläche.</p> <p>- nachfolgend in diesem Sinne einvernehmlich geklärt.</p> <p>Als Privatweg gemeinschaftlich in Hand der Eigentümer der unmittelbaren Anliegergrundstücke und insoweit privatrechtlich abgrenzbar von ungewolltem Verkehr. Mit der Möglichkeit der Zufahrt zur Anbindung an die Ausfahrt Diesdorfer Graseweg entfällt die Notwendigkeit eines Wendehammers.- nachfolgend in diesem Sinne einvernehmlich geklärt.</p> <p>Die Erschließung ist baurechtlich mit der Festlegung der privaten Zufahrtswege im B-Plan und damit verbunden auch erschließungstechnisch über deren Anbindung an die inneren öffentlichen Haupterschließungsstraßen vorgegeben; mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrverbote im Entwurf, Planteil A wird dies nochmals bekräftigt.</p> <p>sachlich unstrittig; der Weg (Flurstück 10071) steht im Eigentum der Anliegergrundstücke.</p>	

			<p>auszuschließen, dass die Gebiete WA 2, WA 5, WA 7 und WA 10 eine Erschließung über die Privatstraße Flurstück 10071 durchführen.</p> <p>Das WA 10 Gebiet ist über den verlängerten Diesdorfer Privatweg erschlossen. Eine weitere private Erschließung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die privaten Grünflächen stellen eine ungünstige Lösung für die Allgemeinheit dar. Eine Nutzung nicht möglich.</p> <p>Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Abgrenzungen der unterschiedlichen Nutzung (Privatstraße, Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fuß-Radweg eindeutig darzustellen.</p>	<p>Die Flächen p1, p2 und p3 sollen verschiedenen auch öffentlichen Akteuren zur Nutzung geöffnet werden. Eine Übernahme durch die Stadt ist derzeit nicht beabsichtigt.</p> <p>Hinweis ist bei der weiteren Planbearbeitung beachtet.</p>
	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 16.07.2019	B 7.4	<p><u>Zufahrten:</u> Wer veranlasst den Rückbau der Nebengebäude in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (zwischen WA 10 und WA 11) in der Zufahrt zum „Diesdorfer Privatweg“?</p> <p><u>Verkehrerschließung/Feuerwehrezufahrten:</u> Gem. Pkt.7.5 der Begründung sollen etwa nur 10 WE mit ihrem Kfz-Verkehr direkt an die Straße „Am Thie“ im Übergang zur „Ummendorfer Straße“ angebunden werden (WA1). Diese Anbindung ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung klassifiziert. Die Fläche soll als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Auch das Baufeld WA1 wird zum Teil über</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Ein Kaufantrag für das betreffende städtische Grundstück liegt dem Liegenschaftsamt vor. Rückbau ist Sache des Vorhabenträgers</p> <p>Bei den benannten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen - die Kennzeichnung ist im Zuge der weiteren Planbearbeitung hergestellt.</p>

			<p>eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erschlossen. Gem. § 5 BauOLSA bedürfen Feuerwehzufahrten zu Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, vorschriftskonforme Zu- oder Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden. Auf die als technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen. Daher ist zu klären, ob Fahrzeuge der Feuerwehr diese private Anliegerstraße mit Zweckbestimmung befahren können. Wie soll die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgen?</p> <p><u>Bemaßung Baufelder:</u> Die Baufeldgrenzen bedürfen einer eindeutigen Bemaßung. So ist das Einzelbaufeld südlich der Leitungstrasse nicht vermaßt, ... <i>desgleichen</i> das Baufeld WA 7, WA 10 und WA 11.</p>	<p>Der Hinweis wurde beachtet. Die benannte Bemaßung ist im Zuge der weiteren Planbearbeitung erfolgt.</p>
8. Sonstiges	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Gefahrenabwehrbehörde Schreiben vom 31.07.2019	B 8.1	Der betroffene Fläche ist als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.	<p>Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planteil aufgenommen.</p>