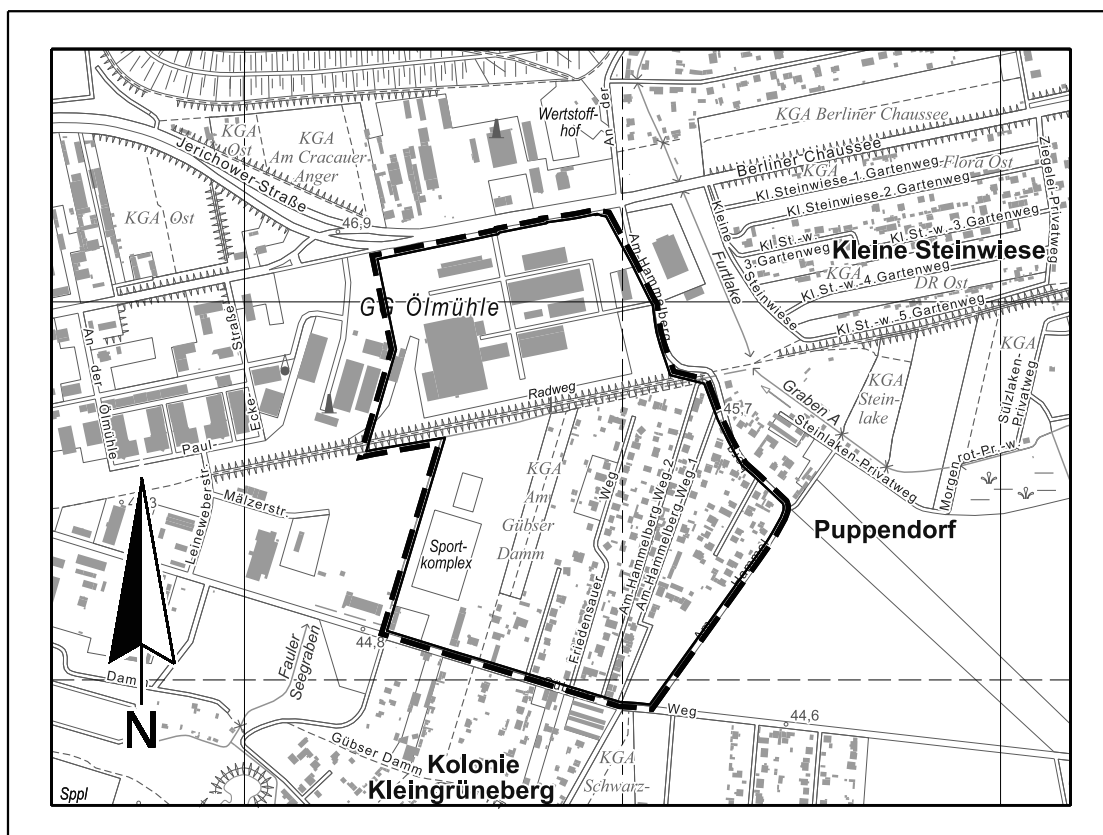


Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 266-3

PUPPENDORF / GÜBSER WEG

Stand: Mai 2020



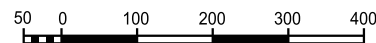
Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 05/2020

A Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging 1 Stellungnahme von einem Grundstückseigentümer aus dem Plangebiet ein. Nachfolgender Belang ist berührt und wird wie folgt berücksichtigt:

Belang	Stellung- Nehmer	Anre- gung Nr.	Stellungnahmen	Abwägung
Art der baulichen Nutzung	Bürger 1 Mail vom 16.02.2017	A1.1	Wir bitten um den Nachweis, warum das Flurstück 93/13 des Vorentwurfes zu B-Plan Nr. 266-3 den Status private Grünfläche hat. Ist eine Umwandlung in Bauland möglich? Die umliegenden Grundstücke sind bereits mit zum Teil neu gebauten Einfamilienhäuser bebaut.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Grundstück war früher eine Pferdeweide und liegt nun brach. Im Vorentwurf wurde als Nutzung „private Grünfläche“ dargestellt, weil es der Verwertung des Grundstückes entspricht. Eine Ausweisung als Bauland kam nach den Hochwasserereignissen hier nicht in Betracht. In Ostelbien werden in der Regel nur noch stark versiegelte Konversionsflächen in Bauland umgewandelt. Eine Ausnahme bilden Baulücken. Hier besteht ein Rechtsanspruch auf eine Bebauung. Das Flurstück 93/13 ist aber keine Baulücke, sondern gehört dem Außenbereich an und ist unversiegelt.</p> <p>Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde das Grundstück als Ausgleichfläche zu nutzen. wurde die Bürgerin befragt (Anruf am 4. Dezember 2019), ob das Grundstück als Ausgleichfläche genutzt werden kann (Erwerb als potentielle Ausgleichsfläche durch die Landeshauptstadt Magdeburg). Die Bürgerin möchte das Grundstück aber behalten. Aufgrund der Lage geht sie davon aus, dass es in Zukunft noch Bauland werden könnte.</p>

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger wurden mit Schreiben vom 10.10.2019 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes informiert und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Beteiligte Behörden und Träger ohne Stellungnahme:

Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Landesverwaltungsamt, obere Fischereibehörde
Landesverwaltungsamt, obere Denkmalschutzbehörde
Handwerkskammer Magdeburg
Verband der Gartenfreunde Magdeburg e. V.
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeirat
Integrationsbeauftragte
Untere Abfallbehörde

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen ohne Anregungen oder Hinweise:

Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Wasserwirtschaft, Schreiben vom 12.11.2019
Landesverwaltungsamt, Obere Behörde für Abwasser, Schreiben vom 16.10.2019
Landesverwaltungsamt, Obere Behörde Naturschutzbehörde, Schreiben vom 24.10.2019
50Hertz Transmission GmbH, Schreiben vom 16.10.2019
Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung, Schreiben vom 28.10.2019
Avacon Netz-GmbH, Schreiben vom 18.10.2019
Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Schreiben vom 27.11.2019
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 29.10.2019
Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Schreiben vom 13.10.2019
Landesamt für Verbraucherschutz, Schreiben vom 28.10.2019
Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 17.10.2019
Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 29.10.2019
Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 28.10.2019

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweise:

Aus diesen Stellungnahmen sind die folgenden Hinweise und Anregungen für die B-Plan-Änderung wie folgt von Belang:

Belang	Stellungnehmer	Anregung Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1 Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, Oberste Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 15.11.2019	B 1.1	Unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) wird festgestellt, dass der vorgesehene B-Plan <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Landesentwicklungsbehörde Schreiben vom 21.10.2019	B 1.2	Es wird bestätigt, dass die Sicherung und geordnete Entwicklung des Plangebietes den kommunalen Entwicklungszielen entspricht. Gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 LEntwG LSA besteht die Verpflichtung, der obersten Landesentwicklungsbehörde, Referat 24, MLV LSA, die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. 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 LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.
	Regionale Planungsgemeinschaft Schreiben vom 14.11.2019	B 1.3	Die vorläufige Stellungnahme gilt nur bei Feststellung der Raumbedeutsamkeit durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

2 Art und Maß der baulichen Nutzung	Untere Bauaufsichtsbehörde Schreiben vom 07.11.2019	B 2.1	Hinweis zu einer falschen Flurstücksangabe in § 1 / textliche Festsetzungen.	Der Anregung wird gefolgt. Statt einer textlichen Festsetzung erfolgt nun eine zeichnerische Festsetzung, um eine Baugrenze zu verdeutlichen.
3 Verkehrerschließung	Untere Straßenverkehrsbehörde Schreiben vom 14.11.2019	B 3.1	Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (ehem. Kanonenbahn) ist flächenmäßig anzupassen. Nur die Wegefläche und die Böschungsbereiche sind Bestandteil der zukünftig öffentlichen Verkehrsfläche. Der Weg entlang des südlichen Böschungsfußes ist keine öffentliche Verkehrsfläche (auch wenn sie sich in Baulast des TBA befindet). Hier wäre eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen entsprechend §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BNVO vorzunehmen (Vorschlag: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat).	Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.
	Kommunaler Aufgabenträger ÖPNV Schreiben vom 14.11.2019	B 3.2	Am nördlichen Rand des B-Pangebietes liegt die einzige in Betracht kommende Haltestelle (Bus) für das Wohngebiet. Es sollte geprüft werden, ob die fehlende Wegeverbindung zwischen dem nördlichen Ende des Friedensauer Weges und dem Geh- und Radweg entlang der Kanonenbahntrasse ergänzt werden kann, um so die Zugangswegelängen zu verkürzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Umsetzung der Wegeverbindung wurde geprüft. Eine Luftbildauswertung zeigt auf, dass alle in Frage kommenden Grundstücke bereits bebaut sind. Eine sinnvolle Wegeverbindung erscheint nicht umsetzbar.
4 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasser	Untere Wasserbehörde Schreiben vom 28.10.2019	B 4.1	Der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers soll auf den Grundstücken erfolgen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die hydraulischen Standortverhältnisse in Abhängigkeit von Größe und Sickerleistung der Anlage durch Sondierung oder Bohrung vor Ort ausreichend nachzuweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis im Bebauungsplan übernommen.

			<p>Durch die zum Teil hohen Grundwasserstände in diesem Baugebiet kommen nur oberflächennahe Versickerungssysteme in Frage.</p> <p>In diesem Stadtgebiet sind bei dem Errichten von Tiefenbohrungen artthesische Grundwasserverhältnisse erbohrt worden. Diese gespannten Grundwasserverhältnisse traten in einer Tiefe von 50 m unter Geländeoberkante auf. Zur Vermeidung einer Aufsummierung der Auswirkungen mehrerer Erdwärmepumpen, die zu schädlichen Auswirkungen führen können, sollte die Temperaturveränderung auf dem jeweils eigenen Grundstück weitgehend abklingen. Bei Erdwärmepumpen mit einer Wärmeleistung bis 30 kW (Wärmebedarf für Ein- bzw. Zweifamilienhaus) reicht ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 5,00 Metern.</p>	
Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg Schreiben vom 26.11.2019	B 4.2.	Abwasserentsorgung: Der ausgewiesene Bebauungsbereich will vorrangig die vorhandene Siedlungsstruktur verwalten. Eine Flächenentwicklung ist nicht erkennbar. Somit bleibt das bestehende Entwässerungssystem abzusichern und der Grundsatz der dezentralen Regenwasserentsorgung öffentlicher und privater Flächen zu beachten.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>	
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 12.11.2019	4.3	Das Auftreten von Vernässung kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden und ist deshalb für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung des Landesamtes nicht geeignet. Es wird dringend empfohlen, den Grundwasserstand im Zuge der standortkonkreten Baugrund- und Versickerungsfähigkeitsuntersuchungen mittels Bohrungen zu ermitteln, zu bewerten und zu beachten.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Hinweise werden in den B-Plan übernommen.</p>	

5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 30.10.2019	B 5.1	Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei der Planung/Ausführung nicht zu beschädigen. Bei Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg Schreiben vom 26.11.2019	B 5.2	Gasversorgung: Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Wasserversorgung: Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen wasserseitig erschlossen. Elektroversorgung: Das Bebauungsgebiet ist im Wesentlichen erschlossen. Infoanlagen: Im Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine SWM-Infoanlagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese Hinweise werden in die Begründung zum B-Plan übernommen.
6 Baugrund, Boden, Altlasten	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Schreiben vom 12.11.2019	B 6.1	Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken oder besondere Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7 Denkmalschutz	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Schreiben vom 28.10.2019	B 7.1	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Das Vorhaben befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlagen“, hier: Fort 10. Es ist davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen in ar-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Flächendenkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Unter Hinweise

			chologische Funde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte Dokumentation gewährleistet ist. Der Beginn von Erdarbeiten im Bereich des archäologischen Denkmals ist rechtzeitig mit dem LDA Halle und der Unteren Denkmalbehörde abzusprechen.	wird auf die Meldepflicht verwiesen. In der Begründung zum B-Plan wird ausführlich die Anregung widergegeben.
	Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 03.12.2019	B 7.2	Im nördlichen B-Plangebiet liegt ein archäologisches Kulturdenkmal, das archäologische Flächendenkmal historischer Stadtkern Magdeburg einschließlich der historischen Festungsanlage, hier neuzeitliche Festungsanlage Fort 10. Es ist mit archäologischen Funden zu rechnen, es besteht eine Dokumentationspflicht nach § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA, Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem § 14 DenkmSchG LSA.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Begründung und im Bebauungsplan aufgenommen.
8 Immissionschutz	Landesverwaltungsamt, obere Immissionschutzbehörde Schreiben vom 14.11.2019	B 8.1	Anhand eines Lärmschutzgutachtens (ECO 12034 vom 14.05.2012 und Ergänzung vom 07.05.2013) wurde untersucht, inwieweit eine Wohnbebauung und ein Industriegebiet an diesem Standort möglich sind. Als planungsrechtliche Konfliktlösung wurde eine Lärmschutzwand mit einer Länge von insgesamt 190 m geplant und inzwischen auch errichtet. Die Betriebsfläche der Stahlbau Magdeburg GmbH wurde als Industriefläche mit einem Emissionskontingent von (LEK = 70/ 55 dB (A)/m2 tags/nachts) ausgewiesen. Im Zuge der Erweiterung des Industriegebietes nach Westen wurde mittels eines weiteren Schallschutzgutachtens (ECO 16077, Stand 26.08.2016) festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet weiter eingehalten werden. Als geeigneter Zwischenwert für die	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Genehmigungsbescheid zum Biomasseheizkraftwerk wurde auch das bestehende Industriegebiet (Stahlbau) einbezogen. Die Erweiterung des Industriegebietes nach Westen um 15 m auf dem Grundstück eines Gewerbebetriebes ist für das Wohnhaus am Gübser Weg 37 (Nr. 35 ist kein Wohnhaus, sondern eine Kegelanlage des Sportvereins) nicht relevant und somit auch nicht Gegenstand des Schallschutzgutachtens vom 26.08.2016. Grund ist die Entfernung des Wohnhauses von über 300 m zum erweiterten Industriestandort. Die Entfernung des Wohnhauses zum Biomasseheizkraftwerk beträgt 280 m. Eine weitergehende Schalltechnische Untersuchung erfolgt daher nicht.

		<p>konkurrierenden Nutzungen wurde aus gutachterlicher Sicht als Schutzanspruch für die Wohnbebauung nach TA Lärm der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) um 5 dB (A) auf 60/45 dB (A) angehoben, was den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete entspricht.</p> <p>Ca. 180 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans am Gübser Weg befindet sich das Biomasseheizkraftwerk der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG in der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungszuständigkeit des Landesverwaltungsamtes.</p> <p>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Errichtung und den Betrieb des Biomasseheizkraftwerkes wurde seinerzeit der Nachweis erbracht, dass an den Immissionsorten im Wohngebiet am Gübser Weg durch die Zusatzbelastung der Anlage Geräuschemissionen verursacht werden, die tags mehr als 10 dB(A) und nachts mindestens 7 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten für die Gesamtbelastung liegen. Für den maßgeblichen Immissionsort Gübser Weg 35 /37 wurde im Genehmigungsbescheid Az: 402.4.4-44008-14/04 vom 12.06.2014 festgelegt, dass der anteilige Lärm-Immissionsrichtwert von nachts 33 dB(A) einzuhalten ist. Ob die Lärmeinwirkungen des Biomasseheizkraftwerkes auf das Wohngebiet und auch weiterer umliegender Gewerbebetriebe in der Lärmermittlung für das B-Plangebiet berücksichtigt wurden, lässt sich aus der vorgelegten Schalltechnischen Stellungnahme (ECO 16077 vom 26.08.2016) nicht erkennen. Eine immissionsschutzfachliche Beurteilung kann daher erst nach Vorlage der entsprechenden Lärmberechnung erfolgen.</p>	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im gleichen Verfahren beteiligt und hat zur Planung mit den getroffenen Festsetzungen keine Anregungen oder Hinweise gegeben.</p>
--	--	---	---

<p>9 Gefahrenabwehr</p>	<p>Polizeiinspektion Magdeburg Schreiben vom 28.10.2019</p>	<p>B 9.1</p>	<p>Der Bereich ist als Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde bereits unter Planteil B eingearbeitet.</p>
------------------------------------	--	--------------	---	--