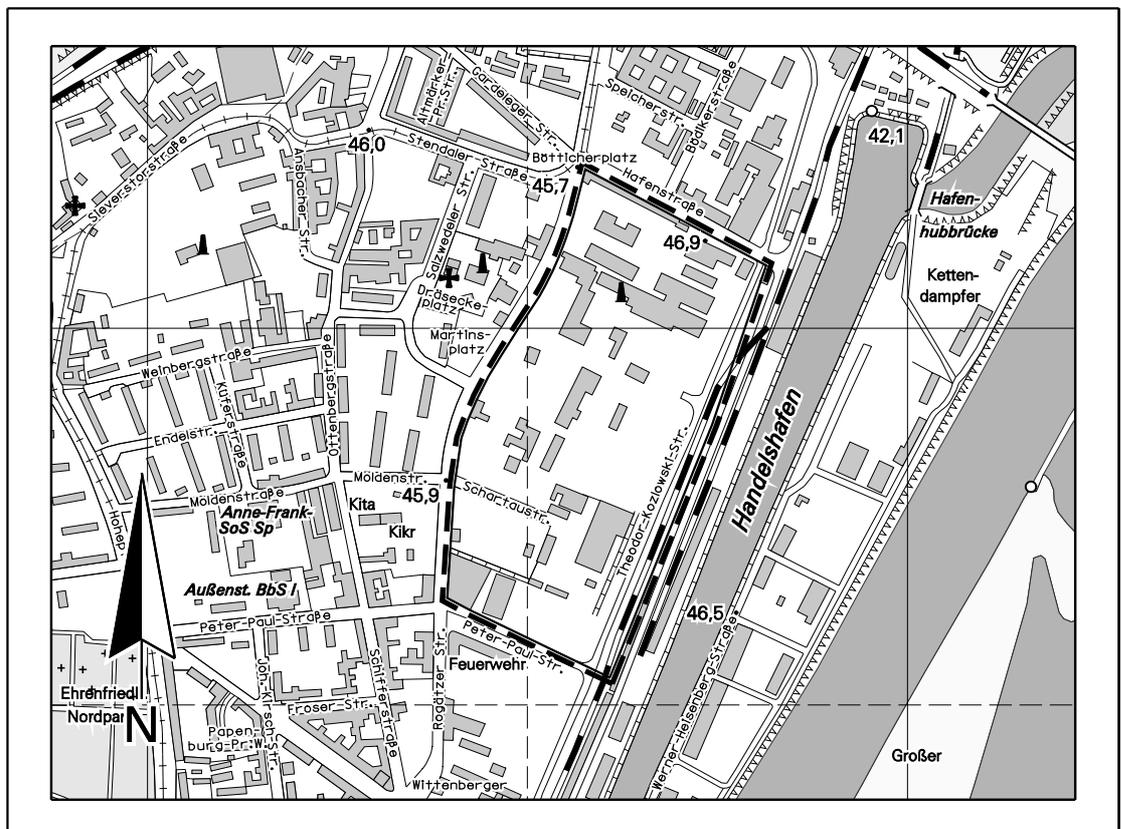




Behandlung der Stellungnahmen
zum Entwurf zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 178-4
Teilbereich Nr. 178-4B
SÜDLICH HAFENSTRASSE
Stand: Juli 2009



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- u. Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstraße 8

39108 Magdeburg



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 02/2009

1. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplanentwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs statt vom 16.01.09 bis zum 16.02.09. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.08 und mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.02.09 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf beteiligt.

2.1. Beteiligte Behörden und Träger sowie Beauftragte ohne Stellungnahme

Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Industrie- und Handelskammer
O2 (Germany) GmbH & Co. OHG, Regionalbetrieb Ost
Clearwire Germany GmbH (Mobilfunknetzbetreiber)
German Networks UK Ltd. Deutsche Breitbanddienste GmbH
Gleichstellungsbeauftragte
Kinderbeauftragte
Behindertenbeauftragter
Seniorenbeauftragter
Ausländerbeauftragter

2.2. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	04.02.09	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	04.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde/Behörde für den Schwerlastverkehr

Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“, Teilbereich 178-4B „Südlich Hafenstraße“
Stand: Juli 09

3	04.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	04.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Wasserwirtschaft
5	04.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	04.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
7	04.02.09	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
8	09.01.09	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	26.01.09	Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg
10	22.01.09	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
11	23.01.09	Bischöfliches Amt
12	20.01.09	Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt
13	14.01.09	Magdeburger Hafen GmbH
14	02.02.09	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH
15	09.02.09	Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg
16	04.02.09	Untere Denkmalschutzbehörde
17	19.01.09	Untere Bauaufsichtsbehörde
18	12.02.09	Untere Straßenverkehrsbehörde
19	28.01.09	Untere Bodenschutzbehörde
20	28.01.09	Untere Immissionsschutzbehörde
21	28.01.09	Untere Wasserbehörde
22	09.02.09	Rekk-net GmbH (Mobilfunknetzbetreiber)
23	26.01.09	Airdata AG (Mobilfunknetzbetreiber)
24	27.01.09	Inquam Broadband GmbH (Mobilfunknetzbetreiber)
25	11.02.09	QSC AG (Mobilfunknetzbetreiber)
26	10.02.09	Vodafone D2 GmbH
27	26.01.09	E.ON Avacon AG, Bereich Hochspannungsanlagen
28	29.01.09	E.ON Avacon AG, Team Übertragungssysteme

2.3. Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	02.02.09	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin.	Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan, Planteil B (unter Hinweisen) und in der Begründung, Kapitel 5.2, enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.
2	06.02.09	Städtische Werke Magdeburg GmbH	Gasversorgung: Im B-Plan-Bereich verlaufen mehrere versorgungswirksame Gasleitungen unterschiedlicher Druckstufen. Eine Netzerweiterung ist jederzeit möglich. Wasserversorgung: Im B-Plan-Bereich verlaufen mehrere versorgungswirksame Leitungen unterschiedlicher Nennweiten. Eine Netzerweiterung ist jederzeit möglich, ggf. sind Erschließungsmaßnahmen vorzusehen. Info-Anlagen: Zur Zeit sind keine Maßnahmen geplant. Der vorhandene Leitungsbestand ist bei Baumaßnahmen zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits in der Begründung, Kapitel 5.5.3, enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.
3	06.02.09	Städtische Werke Magdeburg GmbH	Elektroenergieversorgung: In der Begründung sind Ergänzungen vorzunehmen. Die Ausführungen zum Bestand an Trafostationen entsprechen nicht dem Stand. Es wird ggf. für noch unbebaute Grundstücke eine Neuerschließung erforderlich einschl. Festsetzung von Versorgungsflächen. Mangels bekannter Nutzungsabsichten können derzeit jedoch noch keine Angaben für Standorte oder Versorgungsstrassen gemacht werden. Abwasserentsorgung:	Die Festsetzungen von Trafostationen und die zugehörigen Abschnitte der Begründung wurden geändert nach diesbezüglicher Abstimmung mit den Städtischen Werken.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch SWM)	Die Aussagen in der Begründung müssen korrigiert werden. Für ein modifiziertes Trennsystem fehlen die Voraussetzungen (Trennsystem oder modifiziertes Mischsystem). Ein definitiver Versickerungsausschluss sollte nicht im B-Plan fixiert werden („...bei hydrogeologischer Voraussetzung und nach genehmigungsrechtlicher Prüfung). Den Satz „Diese bleibt für Teilflächen-bedingt durch Altlastenvorkommen...“ bitte ganz streichen.	Die Begründung wurde entsprechend der Hinweise der SWM überarbeitet.	
4	30.01.09	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	In der Planzeichnung sind die Flurgrenzen nicht erkennlich. Der Gebäudebestand stimmt im Vergleich zur aktuellen Liegenschaftskarte nicht überein. Für den verwendeten Auszug aus der Liegenschaftskarte ist noch eine Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung zu beantragen.	Die Plangrundlage wurde bezüglich der Darstellung und Kenntlichkeit der Flurgrenze ergänzt. Die Plangrundlage hat den Stand 11/06 für Topographie und Liegenschaften. Eine nochmalige Aktualisierung ist nicht erforderlich. Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte wurde beantragt.	Kein Beschluss erforderlich.
5	02.02.09	Handwerkskammer	Wir verweisen darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, diese in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.	Durch die Planänderung werden keine Belange von Handwerksbetrieben nachteilig betroffen.	Kein Beschluss erforderlich.
6	09.02.09	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Sollten dort Tiefbauarbeiten oder erdeingreifende Maßnahmen geplant oder durchgeführt werden, ist mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Daher ist vor Beginn solcher Maßnahmen eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln notwendig.	Dieser Hinweis ist bereits im Planteil B enthalten.	Kein Beschluss erforderlich.

7	22.01.09	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe	<p>Im Plangebiet befinden sich mehrere Grünanlagen. Das vorhandene Straßenbegleitgrün darf durch Zufahrten, Baumaßnahmen o.ä. nicht geschädigt bzw. nicht beseitigt werden. Der Erhalt der vorhandenen Straßenbäume sollte zur Ausgleichsminimierung immer bevorzugt werden. Um den vorhandenen Straßenbaumbestand nicht zu schädigen, müssen die Einfahrten zu privaten Grundstücken außerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches gebaut werden.</p> <p>Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder Maßnahmen gibt es nicht.</p> <p>Mit der Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche sind wir einverstanden. Die Reduzierung der Fläche darf zu keinem Ausgleichserfordernis außerhalb der B-Plangrenzen führen. (siehe auch Umweltbericht S. 10, drittletzter Absatz).</p> <p>Der hergestellte Grünstreifen entlang der Theodor-Kozlowski-Straße wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Straßenausbau angelegt. Er wurde bereits mit dem gültigen B-Plan Nr. 178-4 Rogätzer Straße dauerhaft gesichert. Er kann nicht als Ausgleichsmaßnahme für weitere Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes angerechnet werden.</p> <p>Eine Anbindung der Ost-West-Fuß-/Radwegeverbindung (Versiegelung auf bereits fertiggestellter Ausgleichsfläche) muss in der Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Festsetzungen des B-Planes sind die Hinweise nicht relevant, sondern für die Planrealisierung maßgeblich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planänderung stellt bezüglich der Änderung der öffentlichen Grünfläche eine nach § 1a BauGB zu bilanzierende Maßnahme dar. Die Wertigkeit der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und die durch die Planänderung nun festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind im Umweltbericht erfasst und berechnet worden. Ein Ausgleich im Plangebiet wird gesichert.</p> <p>Der vorhandene Grünstreifen an der Theodor-Kozlowskistraße, im geänderten Entwurf als Grünfläche festgesetzt und so dauerhaft gesichert, wird nicht als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme angerechnet.</p> <p>Die Anbindung des nördlich der Theaterwerkstätten bereits vorhandenen Fußweges muss nicht durch explizite Festsetzung gesichert werden. Der</p>	Kein Beschluss erforderlich.
---	----------	--	--	--	------------------------------

		<p>(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)</p>	<p>Dieser Fuß- und Radweg endet im Osten ohne Anschluss. Hier muss die Plandarstellung korrigiert werden mit Anschluss an den vorhandenen Bürgersteig der Theodor-Kozlowski-Straße. Die Trasse muss so festgesetzt werden, dass im vorhandenen öffentlichen Grün Bäume nicht gefällt und auch nicht geschädigt werden.</p> <p>Im Kapitel 10.0 Flächenübersicht wird eine Größe von ca. 5.000 m² für die öffentlichen Grünflächen an der Theodor-Kozlowski-Straße genannt. Diese Zahl ist nicht korrekt (siehe 1.). Die öffentliche Grünfläche ohne Straßenbegleitgrün beträgt ca. 4.539 m².</p> <p>Um unnötige Kosten (z.B. Zaunversetzung) zu vermeiden und eindeutige Grenzen vor Ort erkennen zu können, sollten die Grenzen an folgenden Stellen verändert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Östlich des Flurstücks 10153 Flur 274 muss die Grenze zwischen öffentlichem Grün und Gewerbefläche auf die Flurstücksgrenze und vorhandene Mauer gelegt werden; 2.) Im Bereich der Flurstücke 572/21 und 10205 Flur 276 sollte die Abgrenzung zwischen öffentlichem Grün und Gewerbefläche auf die tatsächliche Vor-Ort-Grenze verlegt werden; 3.) Das Eigentum der öffentliche Grünfläche muss geklärt werden. Z. Z. befinden sich die meisten Teilflä- 	<p>Anschluss an den bestehenden Fußweg erfolgt über die als öffentliche Grünfläche festgesetzte städtische Grundstück und liegt damit im Regelungs- und Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt Magdeburg. Der konkrete Trassenverlauf kann somit in unmittelbarem Zusammenwirken mit dem Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe und unter Sicherung aller genannter Belange festgelegt werden.</p> <p>Die Bilanzierung der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche gegenüber der B-Plan-Änderung wurde überarbeitet und im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt. Die Flächengrößen sind maßstäblich grafisch ermittelt und insofern nicht mit Vermessungsdaten vergleichbar, für die Bearbeitungsebene des B-Planes jedoch ausreichend.</p> <p>Zur Grenzziehung der privaten Bauflächen gegenüber der öffentlichen Grünfläche/ Straßenbegleitgrün Theodor-Kozlowski-Straße wurden Aktualisierungen im geänderten Planentwurf vorgenommen im Sinne der Stellungnahme des SFM.</p>	
--	--	--	---	---	--

		<p>(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)</p>	<p>chen der öffentlichen Grünflächen auf privaten Flurstücken. Da das öffentliche Grün nicht als Straßenbegleitgrün gewidmet wurde, muss die Pflege der hergestellten Grünflächen ansonsten eingestellt werden bzw. durch die Privateigentümer erfolgen.</p> <p>Umweltbericht Bedauerlicherweise liegen uns die Teilbereiche Nr. 178-4A und 178-4C nicht vor. Daher sind die Aussagen des Umweltberichtes, die sich auf diese Teilbereiche beziehen schwer zu bewerten. Ich gehe davon aus, dass die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bereits vorhanden sind und in ihrem Bestand gesichert werden (Neuausweisung von Grünflächen im Teilbereich A 2.700 m² und im Teilbereich C 4.500 m²). Zusätzliche öffentliche Grünflächen werden abgelehnt. Die Aussage „Insgesamt stehen im Umgriff des Teilplans B der bisherigen Ausweisung von 6.400 m² Grünflächen die Neuausweisung von 6.600 m² Grünfläche gegenüber.“ ist falsch. Die ca. 5.000 m² große hergestellte Grünfläche und der Öffentliche Stadtplatz, also insgesamt 5.000 m² (bzw. 4.539 m²) plus der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Stadtteilzentrum“ von 6.400 m² sind als Ausgleich der Straßenbaumaßnahme „Theodor-Kozlowski-Straße“ festgesetzt. Die Grünanlage „Bolzplatz Gardeleger Straße“ kann nicht als Kompensation genannt werden, da diese Fläche schon immer vorhanden war und nicht aufgewertet wurde. Es darf zu keinem Defizit innerhalb der B-Plangrenzen kommen. Falls es sich nicht vermeiden lässt, müssen die</p>	<p>Die Umweltberichte für die Teilbereiche 178-4A und 178-4C wurden mit Datum vom 26.03.09 an die Behörden und somit auch an den SFM zur Stellungnahme verschickt. Die Festsetzungen des geänderten B-Planes 178-4B sichern den Bestand an öffentlichen Grünflächen und setzen keine neuen Flächen fest.</p> <p>Die Bilanzierung der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche gegenüber der B-Plan-Änderung wurde überarbeitet und im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt. Ein Defizit im Plangebiet ist durch die Planänderung nicht entstanden.</p>	
--	--	--	--	--	--

		(noch Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe)	kommen. Falls es sich nicht vermeiden lässt, müssen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (auch aus den anderen Teilbereichen A + C) genannt werden. Können die Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb der Teilbereiche ausgeglichen werden, muss dies dem Ausgleichsflächenmanagement mitgeteilt werden.		
8	22.01.09	Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe	Eine Trasse in ca. 75 m Entfernung parallel zur Hafenstraße hat wahrscheinlich keine große Akzeptanz bzw. Frequentierung. Daher sollte überprüft werden, ob sie tatsächlich benötigt wird oder vielleicht doch eine südlichere, mittige Ost-/West-Verbindung geschaffen werden kann, welche die schmalere vorhandene öffentliche Grünfläche kreuzt. Damit könnte der Eingriff, der durch den Bau eines Fuß- und Radweges durch vorhandenes Ausgleichsflächengrün (Straßenbau Theodor-Kozłowski-Straße) entsteht, minimiert werden.	Die Sicherung einer Fußwegverbindung abseits der Straßen war eine ausdrückliche Forderung des Stadtrates. Leider konnte durch die mittlerweile erfolgte Arrondierung und Vergrößerung der Grundstücke für die Haupteigentümer (SWM, Mühlenwerke) eine städtebaulich sinnvollere Trasse im südlicheren Bereich nicht mehr gesichert werden. Da der Weg nördlich der Theaterwerkstätten real bereits existiert und nur noch die Anbindung nach Osten fehlt, wird die Aufrechterhaltung des festgesetzten Wegrechtes dennoch für sinnvoll erachtet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
9	28.01.09	Untere Naturschutzbehörde	Die Baulinie an der Rogätzer Straße sollte in eine Baugrenze umgewandelt und um mindestens 10 m zurückversetzt werden. Entlang der Rogätzer Straße gibt es bildprägende und erhaltenswerte Grünbestände, die durch die Umsetzung der derzeitigen Planung beseitigt würden. Die angestrebte Blockrandbebauung würde durch die Beseitigung der Grünbestände und ihre Riegelwirkung die stadtklimatischen Verhältnisse verschlechtern und das Ortsbild negativ beeinflussen. Der Bebauungsplan Nr. 178-4 „Rogätzer Straße“ ist seit nahezu sechs Jahren rechtskräftig und enthält die gleiche Festsetzung „Baulinie“ wie der jetzt vorgelegte Plan. Seit dieser Zeit hat es trotz bestehenden Baurechts keinerlei Aktivitäten zur Inanspruchnahme der	Die Baulinie wurde aufgrund der Stellungnahme der UNB überprüft hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit. Im Ergebnis wird eine Baulinie nur im südlichen Abschnitt zwischen bestehendem Büro- und Tagungszentrum und dem Gebäude Rogätzer Straße 11 einschl. einer Anbaumöglichkeit an die Brandwand des dortigen Gebäudes festgesetzt. Im weiteren Bereich wurde eine Baugrenze gesetzt. Eine bauliche Fassung des weiten Straßenraumes Rogätzer Straße wird städtebaulich weiterhin als Planungsziel aufrecht erhalten. Eine Erhaltung des Straßenbaumes ist mit der Änderung der Baulinie in eine Baugrenze grundsätz-	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		(noch untere Naturschutzbehörde)	Flächen gegeben. Eine straßenbegleitende durchgängige Bebauung ist der Rogätzer Straße fremd. Sie ist geprägt durch vom Straßenkörper abgerückte Einzelbaukörper und enthält nur reliktsch einige wenige Altbauten aus der Vorkriegszeit, in der Mehrzahl ungenutzt und dem Verfall preisgegeben. Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 7.4) sind falsch. Auf der Westseite der Rogätzer Straße gegenüber der festgesetzten Baulinie existiert keine straßenbegleitende Bebauung. Wenn es darum geht, auf beiden Straßenseiten ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, wäre vielmehr eine zwischen 25 und 40 m breite straßenbegleitende Grünzone das Mittel der Wahl.	lich möglich.	
10	28.01.09	Untere Naturschutzbehörde	<p>Es sollte geprüft werden, ob nicht noch weitere Flächen als Grünflächen festgesetzt werden können.</p> <p>Der „Stadtplatz“ im SO2 als Pendant zum Platz auf der westlichen Straßenseite sollte als Grünfläche festgesetzt, nach Süden verschoben und vergrößert werden.</p> <p>Die Festsetzung im Bebauungsplan widerspricht dem Gebot der Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die südlich der geplanten privaten Grünfläche im SO2 befindlichen Grünbestände, die dem Stadtplatz westlich der Rogätzer Straße unmittelbar gegenüber liegen, sollten erhalten bleiben und in die Gestaltung integriert werden. Flächen für weiteren großflächigen Einzelhandel können angrenzend an das bestehende SO1 auf der geplanten Grünfläche oder auf</p>	<p>Die betreffenden Grundstücksflächen wurden überwiegend durch die angrenzenden Mühlenwerke erworben und dienen somit dem erweiterten Bestandsschutz eines Magdeburger Unternehmens. Die Festsetzung privater Grünflächen würde hier der weiteren gewerblichen Entwicklung entgegenstehen.</p> <p>Die derzeitige zeichnerische Festsetzung (Baufläche mit Pflanzgebot) stellt mit der zugehörigen textlichen Festsetzung eine Ausbildung in ähnlicher Weise wie auf dem westlich bestehenden Martinsplatz sicher. Hier soll keine naturnahe Grünfläche, sondern eine gestaltete, multifunktional nutzbare Fläche mit mind. 50-prozentiger Begrünung entstehen. Diese Festsetzung wird für städtebaulich sinnvoll und unter Beachtung der verschiedenen im Sinne der Abwägung zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange für angemessen bewertet.</p> <p>Die Festsetzung einer Grünfläche auf dem südlich</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

		(noch UNB)	<p>den GE-Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden. Der in der Begründung zum Bebauungsplan formulierte gestalterische Anspruch der Aufwertung des Stadtbildes kann durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingelöst werden. Es soll lediglich die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens durch eine vorgelagerte Bepflanzung kaschiert werden, die durch ihre teilweise Darstellung als Sondergebiet überdies dazu beiträgt, eine höhere bauliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen als es eine Anrechnung der wirklich nutzbaren Fläche erlauben würde.</p> <p>Die südlich der Schartauer Straße gelegene Fläche sollte als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.</p> <p>Wie auf Seite 14 der Begründung richtig festgestellt wird, besteht im Plangebiet nur ein geringer Anteil an Grün- und Freiflächen, der gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu erhöhen ist. Die Fläche hat seit etwa 20 Jahren eine ungestörte Sukzession durchlaufen und weist bereits einen geschlossenen Gehölzbestand auf. Darüber hinaus befindet sich auf dem Fußweg der Rogätzer Straße ein ortsbildprägender Großbaum, dessen Krone von einer Bebauung, wie sie jetzt geplant ist, erheblich geschädigt würde. Da sich das Grundstück nach meinen Unterlagen im Eigentum des Entwicklungsträgers befindet, sind Übernahmeansprüche Dritter wegen Nichtbebaubarkeit ausgeschlossen. Wie aus der Geschichte des Plangebietes schon abgeleitet wurde, hat es bisher keinen Bedarf an den geplanten Bauflächen gegeben, und es ist nicht zu erwarten, dass sich dies in Zukunft ändern wird.</p>	<p>angrenzenden Grundstück scheidet aufgrund eines hier bereits vollzogenen Grundstücksverkaufs durch den Entwicklungsträger aus (unter Kenntnis einer mit der Stadt abgestimmten Investition). Die seitens der UNB getätigten Überlegungen zur baulichen Ausnutzbarkeit und kaschierenden Festsetzungen können nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die entstandenen Brachflächen sind unter Beachtung der angestrebten Revitalisierung der Gewerbeflächen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee nicht zu schützen, sondern es sollen über die Planaufstellung bestmögliche Voraussetzungen für die zukünftige Bebaubarkeit dieser Flächen geschaffen werden.</p> <p>Die aufgrund mangelnder baulicher Nutzung entstandenen Grünflächen als Aufwuchs befinden sich auf Flächen, für welche bereits der rechtsverbindliche B-Plan Bauflächen ausweist. Eine Rücknahme dieser Bebaubarkeit würde Entschädigungsforderungen auslösen. Soweit die Gehölze unter die Baumschutzsatzung fallen, ist Ersatz zu leisten. Dies wird für diese innerstädtischen Bauflächen für angemessen erachtet. Eine Sicherung des Aufwuchses über den B-Plan wird nicht für sinnvoll erachtet, dies würde auch den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Rothensee (hier Zone IV) entgegen wirken, da hier eine Revitalisierung und bauliche Nutzung vorgesehen ist. Bauleitplanung und Entwicklungsmaßnahme haben hier längere Ent-</p>	
--	--	------------	--	---	--

		(noch UNB)		wicklungszeiträume. Ziel ist hier keine größtmögliche Begrünung, sondern die Wiederbelebung einer ursprünglich sehr dicht bebauten Gemeindegelände in heute angemessener und entsprechend der geltenden Vorschriften zulässiger baulicher Dichte bei weitgehender Funktionstrennung von Wohnen und Gewerbe. Während westlich der Rogätzer Straße vorrangig Wohnbauflächen dominieren und hier auch ein hoher Anteil von Grünflächen besteht und geschützt werden soll, ist für die östliche Straßenseite eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung vorbehalten mit den hierfür typischen höheren Versiegelungsgraden aufgrund der nutzungsbedingten Erforderlichkeit.	
11	28.01.09	Untere Naturschutzbehörde	Darüber hinaus ist die Festsetzung der Grünfläche in dem Umfang, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 178-4 erfolgt ist, auch weiterhin notwendig, da ansonsten der Ausgleich für die Eingriffe des Baus der Theodor-Kozlowski-Straße nicht erbracht würde. Die Anlage des Grünstreifens an der Theodor-Kozlowski-Straße selbst ist bereits im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 178-4 als Ausgleichsmaßnahme für den Straßenbau angerechnet worden. Sie kann daher nicht jetzt erneut angerechnet werden, zumal im Umweltbericht klar zum Ausdruck kommt, dass es sich nur um eine Änderung der Darstellung im Plan handelt und sich in der Realität nichts ändert. Der Nachweis der übrigen Kompensationsmaßnahmen für den Straßenbau steht ebenfalls noch aus, insbesondere die zahlreichen Straßenbaumpflanzungen. Der Umweltbericht ist an entscheidenden Stellen fehlerhaft. Für das Plangebiet wird die Freistellung von der Eingriffsregelung reklamiert, da man sich ja im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet. Somit	Der Grünstreifen an der Theodor-Kozlowski-Straße wurde nicht als neue Ausgleichsmaßnahme bilanziert, aber durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche durch die Planänderung besser gesichert, als im rechtsverbindlichen B-Plan (dort Straßenverkehrsfläche, nur teilweise mit Pflanzbindungsfläche überlagert). Ansonsten wurde die Bilanzierung der Eingriffe durch die Planänderung im Umweltbericht überarbeitet. Es ist nachvollziehbar ermittelt worden und durch geeignete Festsetzungen gesichert, dass kein externes Ausgleichserfordernis durch die Planänderung begründet wird. Dies wird insbesondere durch zusätzliche Baumpflanzungen erreicht.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch UNB)	wären die geplanten Eingriffe bereits vor der (neuen) planerischen Entscheidung zulässig gewesen. Dies kann jedoch nur auf Flächen zutreffen, die real und in der alten Plandarstellung Baulandcharakter besitzen. Außerhalb dieser durch Planzeichnung oder Text räumlich festgesetzten oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, beispielsweise in Verkehrs- oder Grünflächen liegende Flächen sind kein Bauland. Ihre Neufestsetzung als Bauland erzeugt daher ein Ausgleichserfordernis, das der Umweltbericht darzustellen und über das der Bebauungsplan zu entscheiden hat. Durch diese Fehleinschätzung im Umweltbericht und den bereits unter Nr. 2 dargestellten ebenfalls fehlerhaften Umgang mit dem Ausgleichserfordernis zum Straßenbau Theodor-Kozlowski-Straße gibt es einen erheblichen Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Ausgleich. Nach einer ersten vorläufigen Einschätzung dürfte dieser jedoch leicht auf den geplanten Bauflächen, für die ein Bedarf nicht nachgewiesen ist, zu befriedigen sein.		
12	14.01.09	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn, Außenstelle Magdeburg	Zum vorsorglichen Ausschluss von Richtfunkstörungen durch neue Bauten schlage ich Ihnen vor, sich mit den Betreibern von Richtfunkstrecken in Verbindung zu setzen.	Alle von der Bundesnetzagentur genannten Betreiber wurden im gleichen Verfahren beteiligt.	Kein Beschluss erforderlich.
13	04.02.09	Ericsson Transmission Germany GmbH, Region Ost	Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung für den Telekommunikationsverkehr der Ericsson Transmission Germany GmbH. Der untere Schutzbereich dieser Richtfunktrasse verläuft im Plangebiet in 127 m Höhe über NN. Die Breite des Schutzbereichs beträgt 100 m.	Die Richtfunktrasse wurde in den B-Plan übernommen. Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zu Gebäudehöhen stellen keinen Konflikt dar.	Der Stellungnahme wird gefolgt.