Landeshauptstadt Magdeburg

DS0536/10 Anlage 2

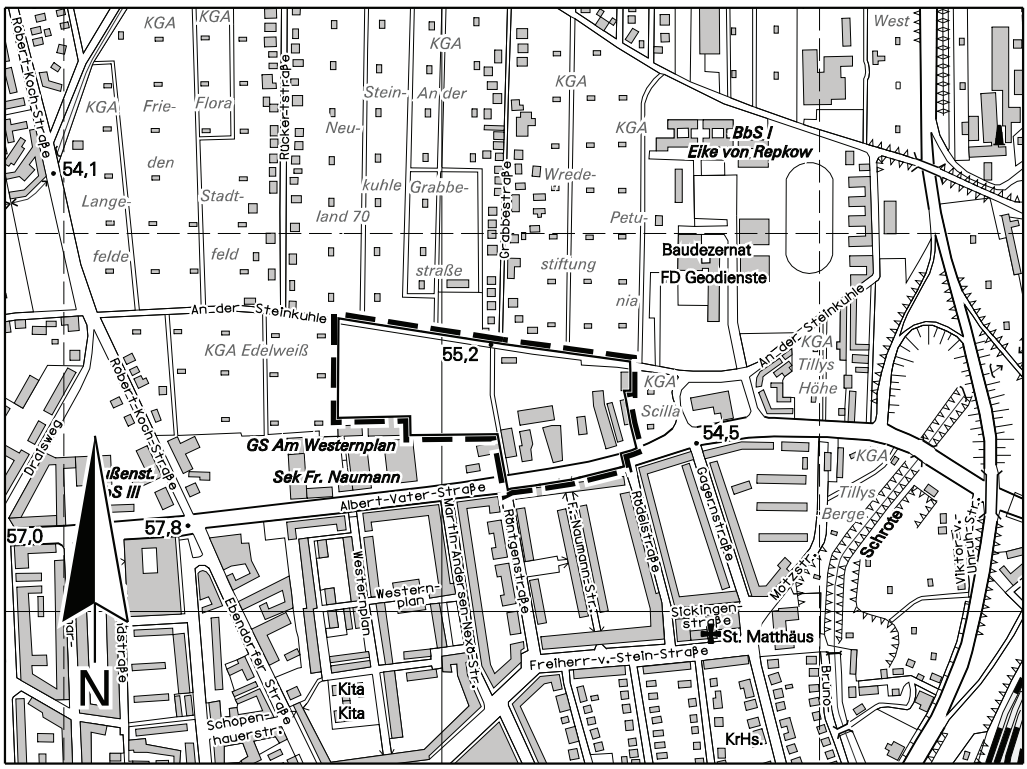
Stadtplanungsamt Magdeburg

Behandlung der Stellungnahmen

zum Vorentwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2

STEINKUHLE SÜD, Teilbereich A

Stand: November 2010



Planverfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt

An der Steinkuhle 6

39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 07/2010

1. Stellungnahmen gem. § 3 (1) BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 26.10.10 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung ging eine Stellungnahmen ein.

Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
Der Standort der zur Umverlegung vorgesehenen Gasdruckregelstation in der Straße An der Steinkuhle sollte weiter nach Westen verlagert werden, damit ein größerer Abstand zum Wohngrundstück Ecke Grabbestraße entsteht.	Die derzeitig bestehende Gasdruckregelstaion ist außer Betrieb. Nach Rücksprache mit den Städtischen Werken ist ein Ersatz nicht mehr erforderlich. Die Ausweisung der neuen Gasdruckregelanlage nördlich der Steinkuhle entfällt damit im Bebauungsplanentwurf. Dem betroffenen Bürger wurde das Ergebnis dieser Abstimmung mitgeteilt, seine Anregung ist damit gegenstandslos.	Kein Beschluss erforderlich.

2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

2.1. Beteiligte Behörden, Beauftragte und Träger ohne Stellungnahme

Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Evangelische Kirchenleitung der Kirchenprovinz Sachsen
Bischöfliches Amt
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn, Außenstelle Magdeburg
Kinderbeauftragte

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

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	20.10.10	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	20.10.10	Landesverwaltungsamt, Obere Luftfahrtbehörde und Behörde für dem Schwerlastverkehr
3	20.10.10	Landesverwaltungsamt, Obere Immissionsschutzbehörde
4	20.10.10	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
5	20.10.10	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
6	20.10.10	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
7	11.10.10	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
8	22.10.10	Handwerkskammer Magdeburg
9	14.10.10	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH
10	28.09.10	Verband der Gartenfreunde Magdeburg e.V.
11	12.10.10	Untere Straßenverkehrsbehörde
12	18.10.10	Untere Immissionsschutzbehörde

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

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	19.10.10	Landesamt für Geologie und Bergwesen	Bergbauliche Belange werden nicht berührt. Wir weisen darauf hin, dass die geologisch-hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet bereits über kurze Entfernungen sehr wechselhaft sind (Oberflächennähe, Mächtigkeit und Parameter bindiger/wasserstauender Schichten). Um Vernässungsprobleme zu vermieden, wird deshalb empfohlen, vorab – ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in den Grundstücksarealen durchzuführen.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis und in die Begründung aufgenommen. Weitere Untersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind nicht erforderlich. Die empfohlenen weiteren Untersuchungen betreffen die Realisierungsphase, deshalb erfolgte die Aufnahme dieser Hinweise in die Begründung zum B-Plan.	Kein Beschluss erforderlich

		(noch Landesamt für Geologie und Bergwesen)	Das ist insofern von Bedeutung, weil einige Areale mit Schadstoffen verunreinigt sind. Deshalb ist bei der Konzipierung der Regenwasserentsorgung als Versickerungslösung – zusätzlich zu den notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 – zu beachten, dass im Plangebiet keine zusätzliche Aktivierung von Schadstoffen in der Sickerzone und eine (weiter) Belastung des Grundwassers erfolgen darf.		
2	29.09.10	Deutsche Telekom AG, TNL Magdeburg	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Das Nutzungsrecht auf öffentlichen Verkehrswegen ergibt sich aus § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG). Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind sicherlich nicht ausreichend, darum bitten wir zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger die Notwendigkeit besteht, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In die Begründung sollte folgender fachlicher Hinweis aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in eine Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.	Die Hinweise sind teilweise bereits in der Begründung enthalten. Die weiteren Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und betreffen die Realisierung der Planung.	Kein Beschluss erforderlich

3	19.10.10	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<u>Gasversorgung</u> Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Gasversorgung keine Einwände. Im gekennzeichneten B-Plangebiet bzw. an-grenzend befinden sich mehrere Anlagen der Gasversorgung: - HD-Gasleitung Nr. 108, DN 300 St, Baujahr 1972, im südlichen Nebenbereich der Straße „An der Steinkuhle“ (aus östlicher Richtung kommend bis zur vorhandenen GDRA). Zu dieser Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten, der nicht bebaut werden darf. - HD-Gasleitung Nr. 108a, DN 100 St, Baujahr 1995, im südlichen Nebenbereich der Straße „An der Steinkuhle“ (ab GDRA in westliche Richtung verlaufend). Dieser Leitung ist eine Schutzstreifenbreite von 4 m zugeordnet (je Seite 2 m). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. - ND-Gasleitung OD 110 PE, Baujahr 1995, im südlichen Nebenbereich der Straße „An der Steinkuhle“. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich innerhalb des Bebauungsplanes drei Anschlussleitungen befinden. Das betrifft: - die Versorgung der GETEC mit einer ND-Gasleitung OD 63 PE von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Straße An der Steinkuhle, - die Versorgung der GETEC (Nr. 50) mit einer ND-Gasleitung OD 63 PE von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Albert-Vater-Straße und von dieser Leitung auf dem Gelände der GETEC die Versorgung des 3. Gebäudes (Nr. 48) mit einer Leitung OD 50 PE, - der Anschluss des Gebäudes Nr. 42 mit einer ND-Gasleitung OD 63 PE von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Albert-Vater-Straße.	Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt. In der Planzeichung wurden die Schutzabstände eingetragen, soweit sie sich innerhalb zukünftiger Baulächen befinden. Auch eine textliche Festsetzung zur Baumpflanzung wurde angepasst.	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	Sämtliche Leitungen sind versorgungswirksam und in Ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Die GDRA, die sich im nordöstlichen Bereich des ehemals ausgewiesenen B-Planes (jetzt westlich des östlichen Schenkels der Planstraße 2) befindet, ist zur Zeit außer Betrieb. Diese wird bei Bedarf zu gegebenen Zeitpunkt durch SWM Magdeburg einschließlich Fundament demontiert. Die Trennung der HD-Gasleitung erfolgt im Erdreich, wobei die verbleibende Leitung mit einer Kappe versehen wird. Die Kosten dafür werden von SWM Magdeburg übernommen. Für diese beschriebenen Leistungen werden ca. 3 Wochen benötigt. Die sich außerdem auf dem Gelände befindlichen Gasleitungen - HD-L DN 100 St und MD-L DN 80 St – sind außer Betrieb und können bei Bedarf, in Abstimmung mit SWM Magdeburg zurückgebaut werden. Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung ist über eine neue innere Erschließung mit Einbindung in die vorhandene ND-Gasleitung in der Straße An der Steinkuhle jederzeit möglich. Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Trassierung in einer Entwurfsplanung mit SWM Magdeburg abzustimmen.	Nach Abstimmung mit den Städtischen Werken ist ein Ersatz für diese rückzubauende Gasdruckregelanlage nicht mehr erforderlich. Die Darstellung des B-Planes mit einem entsprechenden Standort für einen Ersatzbau nördlich der Plangebietsgrenze im nördlichen Straßenraum der Straße An der Steinkuhle entfällt damit ersatzlos.	
			<u>Wasserversorgung</u> Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Wasserversorgung keine Bedenken. Die Versorgung der vorgesehenen Bebauung kann über den vorhandenen Leitungsbestand in der Straße An der Steinkuhle bzw. der Albert-Vater-Straße erfolgen.	Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt.	

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfs aus dem öffentlichen Netz erfolgt durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Magdeburg. Die Versorgungsdruckhöhe beträgt ca. 92 mHN, dies entspricht einem Systembetriebsdruck von ca. 3,4 – 3,5 bar. Auf Grund der Kontamination des Erdreichs mit Kohlenwasserstoffen in Teilbereichen des Bebauungsgebietes (siehe Pkt. 5.5 Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 205-2 Steinkuhle Süd, Teilbereich A; Stand: August 2010), sind in der weiteren Planung Entscheidungen zur Auswahl des entsprechenden Rohrwerkstoffes für die Versorgungs- und Anschlussleitungen zu treffen. Generell sollten für die Erschließung SLA-Rohre (*) aus PE 100 verwendet und fachgerecht nach den Vorgaben des Herstellers eingebaut werden. Für die vorgenannte Versorgungstechnologie ist die Trassierung in einer Entwurfsplanung mit SWM Magdeburg abzustimmen. (*) SLA-System: Zwischen Kernrohr und Mantel ist eine Aluminium-Sperrschicht integriert, die Diffusionsdichtigkeit gegen Chemikalien auch über einen Zeitraum von 100 Jahren gewährleistet. SLA verfügt als einziges Kunststoffrohr dieser Welt über die Zulassung für den Einsatz als Trinkwasserrohr in kontaminierten Böden. <u>Wärmeversorgung</u> Im gekennzeichneten Bebauungsgebiet befinden sich keine technischen Ausrüstungen der SWM – Wärmeversorgung. Der 1. Änderung wird zugestimmt.		

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<u>Elektroversorgung</u> (im Auftrag und im Namen der SWM Netze GmbH) Durch die Herausnahme der südwestlichen Flächen ist nun nicht mehr gesichert, dass die Leistungsreserven der bestehenden Trafostation an der Albert-Vater-Straße gegenüber der Martin-Anderson-Nexö-Straße für das Plangebiet genutzt werden können. Dies stellt eine Verschlechterung der Erschließungsmöglichkeiten mit Elektroenergie dar. Daraus resultierend ist nunmehr das GFL - A in der verbleibenden Südwestecke des Plangebietes für die Stromversorgung bedeutungslos und kann entfallen. Weiterhin hat das GFL B für die Stromversorgung nur noch Bedeutung für die innere Erschließung von der nördlich gelegenen Planstraße 2 aus. Dies hat auch Auswir-kungen auf den zweiten Absatz des Punktes 7.4 „Strom“ in der Begründung der dann entsprechend anzupassen ist. → Durch den 2008 ausgeführten Ersatz der Trafostation Rückertstraße 17 ist es nun entgegen früherer Stellungnahmen möglich, eine Erschließung aus Richtung Nordwest über die Straße „An der Steinkuhle“ vorzunehmen. Im dritten Absatz des Punktes 8.7 „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist die Festsetzung des Standortes einer bestehenden Transformatorenstation beschrieben, was anhand des Planteiles A nicht nachvollziehbar ist, da sich diese nach der Änderung des Geltungsbereiches nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Es wäre aber vorteilhaft, den Geltungsbereich im Südosten um das Grundstück 2881/198 zu erweitern, da sich dort	Mit der B-Plan-Änderung werden keine Flächen herausgenommen, sondern es bleibt der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in allen Bereichen bestehen, in welchen keine Änderung erfolgt. Dieses Leitungsrecht kann nicht entfallen, da es auch für die Entwässerung des Plangebietes, insbesondere die Regenwasserableitung, erforderlich ist. Zur Stromversorgung des Bebauungsplangebietes fand aufgrund der Stellungnahme der SWM eine Abstimmung statt. Die Elektroenergieversorgung kann nunmehr auch aus dem Bereich der Rückertstraße erfolgen, also von Westen aus der Steinkuhle kommend. Die Begründung wurde ergänzt. Die Festsetzungen des B-Planes können so bestehen bleiben und sichern grundsätzlich eine mögliche Versorgung. Der Standort der Trafostation ist grundsätzlich gesichert. Wenn in einem zweiten	

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	eine Transformatorenstation befindet, die der Vorsorgung des östlichen Teilbereiches dient. Dieser Standort ist dann auch planungsrechtlich als Versorgungsfläche Elektrizität festzusetzen. Der Wegfall der östlichen Erweiterungsfläche ist für eine wirtschaftliche Gesamterschließung ungünstig, da nach der vollständigen Umsetzung des aktuellen Entwurfes nicht zu erwarten ist, dass die derzeit auf dieser Fläche ansässigen Kleingartenanlagen langfristig weiter Bestand haben werden. Die gesonderte Erschließung dieser Teilfläche verursacht insgesamt höhere Kosten.	Entwurf zum Bebauungsplan der Geltungsbereich hier erweitert wird, erfolgt auch die Festsetzung der Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen. Im ersten Entwurf der B-Plan-Änderung bleibt jedoch aufgrund noch nicht definierter Planungsziele und Inhalte dieser Bereich außerhalb des B-Plan-Gebietes.	
			<u>Info-Anlagen</u> Gegen den o. g. B-Planentwurf bestehen keine Einwände. Der im Planungsbereich befindliche Leitungsbestand an SWM-Infoanlagen ist zu beachten und zu schützen. Investive Maßnahmen sind im Baubereich nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
			<u>Abwasserentsorgung</u> (im Auftrag u. im Namen der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH) Durch die Änderung, Abgrenzung der überbaubaren Flächen innerhalb des Mischgebietes, wird entsprechend Abschnitt 4.0 der Begründung der zulässige Versiegelungsgrad nicht negativ verändert. Demzufolge sind keine Effekte zu erwarten, die das im B-Plan enthaltene Regenwasserkonzept in Frage stellen, wonach sämtliches Regenwasser von zusätzlich zum Bestand (Referenz Juli 2004) bebauten Flächen auf den Einzelgrundstücken selbst versickert oder verwertet wird. Bezüglich des Wohngebietes muss gewährleistet werden, dass trotz erkennbarer sukzessiver Teilgebietserschließung (derzeit geplant: Wohnsiedlung „An der Steinkuhle“ mit 14 DHH durch das IB Rolf Onnen) das Regenwasser-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum B-Plan wurde ergänzt.	

		(noch Städtische Werke Magdeburg GmbH)	konzept einschließlich des zentralen Regenrückhaltebeckens realisiert wird. Mittelfristig wird die Notwendigkeit einer Sanierung des vorhandenen abwassertechnischen Bestandes im B-Plangebiet durch AGM/SWM bewertet und durchgeführt. <u>Allgemeine Hinweise</u> Die Grundstückseigentümer sollten prinzipiell darauf hingewiesen werden, dass sie bei der Errichtung ihres Gebäudes den Schutz vor Vernässung eigenverantwortlich vorzunehmen haben. Bei allen Planungen bezüglich einer Bebauung sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998, die DIN 18920 sowie das DVGW-Regelwerk anzuwenden. Bezüglich geplanter Baumstandorte sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten.		
4	30.09.10	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Flur 270 liegt bis auf einen Teilbereich des Straßenflurstückes, nämlich Flurstück 2/9 der Flur 251.	Die Begründung zum B-Plan wurde unter Beachtung dieses Hinweises ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
5	20.10.10	Industrie- und Handelskammer	Die IHK verweist auf ihre Stellungnahmen vom 28.03. und 05.06. 2001, die weiterhin ihre Gültigkeit behalten.	Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Aufstellung des jetzt zu ändernden B-Planes abgegeben und betrafen die gewünschte Sicherung eines erweiterten Bestandsschutzes für die im Plangebiet ansässigen Unternehmen. Die jetzt durchgeführte B-Planänderung dient ausdrücklich der Sicherung der be-trieblichen Erweiterung eines ansässigen Unternehmens und entspricht so der Intention der IHK.	Kein Beschluss erforderlich.

6	13.10.10	Polizei-direktion Sachsen-Anhalt	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 erforerlich.
7	18.10.10	Untere Naturschutzbehörde	Es wird angeregt, im Kapitel 9.2 auf Seite 18 der Begründung den Text zu ändern. Es ist dort die Erhaltung des Baumbestands als Ausgleichsmaßnahme aufgeführt. Dies stellt jedoch keine Ausgleichsmaßnahme dar, sondern ist als Eingriffsvermeidung anzusehen. Es wird vorgeschlagen, den Text wie folgt zu fassen: *„Die folgenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen maßnahmen sind vorgesehen:* *- Erhaltung des Baumbestands (Minimierungsmaßnahme)“.*	Der Textvorschlag gemäß Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
8	18.10.10	Untere Bodenschutzbehörde	Die Altlastensituation im Bereich der geplanten Gewerbegebiete hat sich verändert. Durch eine Neubebauung sowie durch die weitergehende Versiegelung der Fläche „Tankstellenprojekt Albert-Vater-Straße 40“ konnte die Archivierung erfolgen. Die Fläche gilt im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg demnach als gesichert archiviert. Archiviert bedeutet dabei, dass bei der derzeitigen Nutzung vom Standort keine Schutzgutgefährdung ausgeht. Sollte die Fläche einer sensibleren Nachnutzung zugeführt werden, ist eine Neubewertung der Altlastensituation erforderlich. Die gekennzeichnete Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 (Albert-Vater-Straße 40) ist zu entfernen. Der Text unter Planteil B, Punkt 2, sollte geändert werden, so dass der Standort Albert-Vater-Straße 40 entfernt wird.	Die Ausführungen wurden in die Begründung unter Punkt 5.5 aufgenommen. Im Bebauungsplan wurden im Planteil A und B die Änderungen gemäß der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vorgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.
9	18.10.10	Untere Wasserbehörde	Für die Versickerung des Regenwassers mittels Versickerungsanlagen ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit §§ 4, 5 und 11 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt die wasserrechtliche Erlaubnis bei der	Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

			Wasserbehörde einzuholen.		
10	19.10.10	Untere Bauauf-sichts-behörde	Hinweis Zur Begründung: Die Mischgebiete sind entfallen. Zum Planteil A, Planzeichnung: Das Symbol "W" fehlt im Planzeichen für den Wertstoffcon-tainer am Standort Jugendtreff. Die Baufelder wurden teilweise nicht vollständig bemaßt. Die fehlende Bemaßung ist zu ergänzen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind gemäß Pkt. 1.4 entlang der Straße - An der Steinkuhle im WA 1 - 3 und im Bereich der Kindertageseinrichtung Bäume zu pflanzen. Für diese Festsetzung fehlt das Planzeichen in der Plan-zeichnung. Hinweis: Im Bereich Albert-Vater-Straße 52 wurde ein Parkplatz ausgewiesen. Für diese Nutzung wurde keine Baugenehmigung erteilt. Zum Planteil B, textliche Festsetzungen - Hinweise Zu 1.1, 1. Absatz: Es gibt augenscheinlich nur noch WA 1 - 3. Zu 1.1, 2. Absatz: ergänzen: GEe ... in GEe 3 ... Zu 1.4, 4. Absatz: ändern: In dem ..... Der B-Plan beinhaltet keine Höhenfestsetzung der Geländeoberfläche (OKG). Die OKG ist im B-Plan festzusetzen.	Die Hinweise zur Begründung wurden berücksichtigt. Das Planzeichen für den Wertstoffcon-tainerstandort sowie Bemaßungen wurden ergänzt. Die textliche Festsetzung zur Baumpflanzung wurde in Bezug auf den Leitungsbestand geprüft. Im Ergebnis wurden z.T. Schutzstreifen als Kennzeichnung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen in den Plan übernommen. Die textliche Festsetzung zur Baumpflanzung wurde ebenfalls im Sinne der Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde geändert, es sind keine Baumpflanzungen mehr im WA-Gebiet an der Straße festgesetzt. Die Festsetzungen zur Nummerierung der Bauflächen wurden geändert. Eine Geländeoberfläche kann zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht definiert werden, da die Ausbauplanungen für die öffentlichen Straßen nicht vorliegen. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen werden deshalb neu im B-Plan-Entwurf als Höhen über HN festgesetzt, so dass ein Höhenbezug eindeutig gegeben ist.	Kein Beschluss erforderlich.