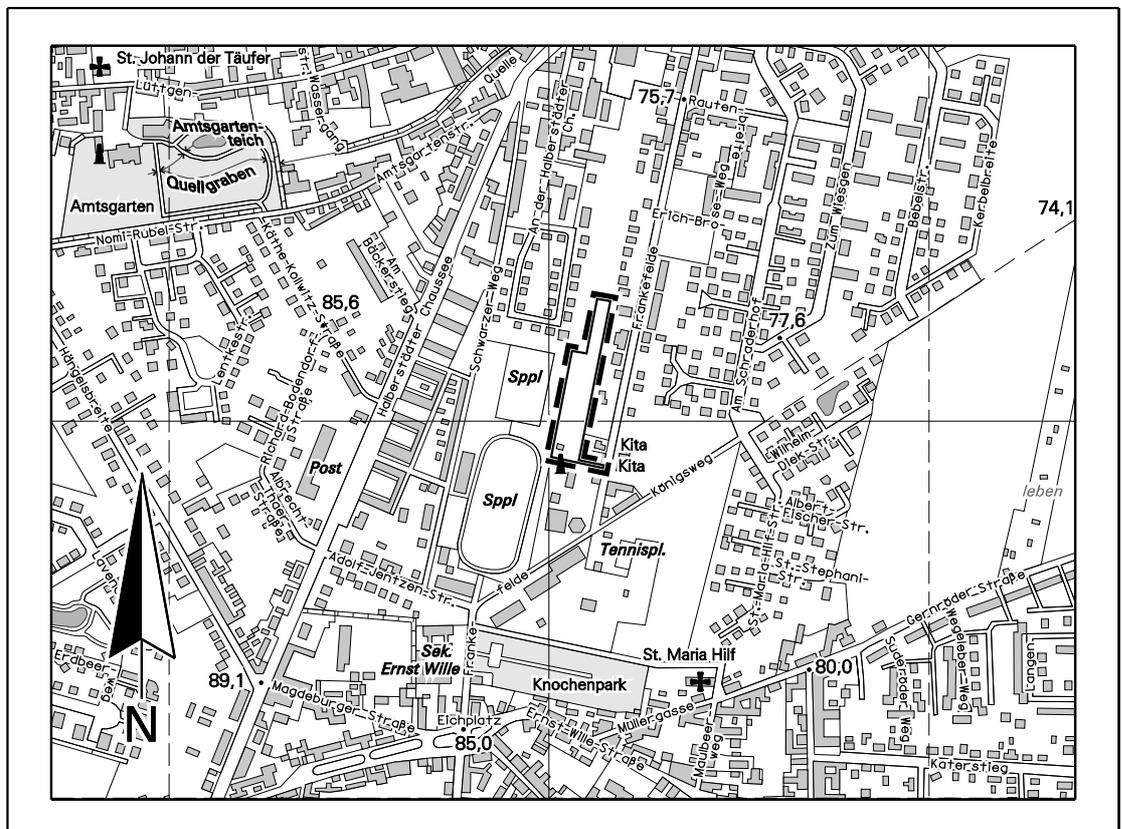


## Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 354-2.1

### WOHN-PARK FRANKFELDE

Stand: Dezember 2010



Planverfasser:

LEGRO PLAN Ingenieurgesellschaft mbH  
für Infrastruktur, Wasserwirtschaft u. Verkehr  
Olvenstedter Straße 9  
39108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenausuges: 06/2009

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 354-2.1 „Wohnpark Frankefelde

### Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

#### Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch eine ortsüblich veröffentlichte Bürgerversammlung am 28.07.2009 statt. Stellungnahmen ergaben sich nicht.

#### Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Verbände

##### *II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Verbände ohne Rückantwort*

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange, Verband
1	Bund für Natur und Umwelt e. V. (BNU), Landesverband Sachsen-Anhalt, Steubenallee 2, 39104 Magdeburg
2	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND), Landesverband Sachsen-Anhalt, Schleinufer 18 a, 39104 Magdeburg

##### *II.2 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Verbände mit Stellungnahme*

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange, Verband	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle  Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde	25.08.2009	Die Planung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend bzw. raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht notwendig.		

Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr	14.10.2010	gleichlautende Stellungnahme	Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Planteil B übernommen.	kein Beschluss erforderlich
	25.08.2009	Es bestehen keine Einwände.		
	14.10.2010	gleichlautende Stellungnahme		
	25.08.2009	Belange der Abfallwirtschaftsplanung sind nicht berührt. Abfallwirtschaftliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen. Hinweise: Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten. Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einschließlich der Vollzugshilfen sind zu beachten. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auch die Entsiegelung von Flächen in Betracht zu ziehen. Der Bodenaushub ist einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.		
Ref. 401 – obere Abfallbehörde	14.10.2010	Belange der Abfallwirtschaftsplanung sind nicht berührt. Abfallwirtschaftliche Belange sind ebenfalls nicht betroffen.	Die untere Immissionsschutzbehörde wurde beteiligt und hat auch eine Prüfung des schalltechnischen Gutachtens vorgenommen.	kein Beschluss erforderlich
	25.08.2009	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen für deren Genehmigung und Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist. Hinsichtlich des benachbarten Sportplatzes liegt ein schalltechnisches Gutachten vor das von der unteren Behörde zu prüfen ist. Hinweis: Für einen Großteil der gewerblichen Anlagen ist das Umweltamt die zuständige Überwachungsbehörde und damit Träger öffentlicher Belange.		
Ref. 402 – obere Immissionsschutzbehörde	14.10.2010	Es wird auf den Inhalt der Stellungnahme vom 25.08.2009 verwiesen.		
	25.08.2009	Es werden keine Belange der oberen Behörde berührt.		
Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft	14.10.2010	gleichlautende Stellungnahme		

	Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser	25.08.2009	Das Schmutzwasser ist wie geplant in die Kanalisation abzuleiten. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurden keine konkreten Aussagen getroffen. Der Niederschlagswasserabfluss sollte minimiert werden. Es werden dafür geeignete Maßnahmen aufgeführt. Die Einleitung in das Grundwasser oder Oberflächengewässer sind erlaubnisbedürftig.	Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wurde, soweit möglich, auf die vorgeschlagenen Maßnahmen zurückgegriffen (keine Überschreitung der GRZ, Mindestgrundstücksgrößen, Verwertung auf den Grundstücken). Das Niederschlagswasser der Privatstraße wird in eine Mulde verbracht die sich innerhalb der Baugrundstücke bzw. auf der privaten Grünfläche am Wendehammer befindet und dort versickert. Der Entsorgungspfad wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine Berechnung des zu erwartenden Regenwasseranfalls liegt vor. Die Größe der Mulde (flächenmäßige Festsetzung) wurde entsprechend gewählt.	kein Beschluss erforderlich
		14.10.2010	Es bestehen keine Einwände.		
	Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde	25.08.2009 14.10.2010	Es werden keine Belange der Behörde berührt. Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete werden nicht berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die untere Naturschutzbehörde.	Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	25.08.2009	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Eine Stellungnahme der Regionalen Planungsgemein-		

	Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg		schaft ist nicht erforderlich		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	25.08.2009 (Posteingang)	Aus archäologischer Sicht und aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände. Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Die bauausführenden Gebiete sind auf die gesetzliche Meldepflicht und das Verhalten im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde hinzuweisen.	Die Hinweise beziehen sich auf die Baudurchführung.	kein Beschluss erforderlich
4	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Nauendorfer Straße 46 04860 Torgau	27.08.2009	Im Gebiet befinden sich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz.		
5	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	03.08.2009	Im Gebiet befinden sich keine Anlagen. Planungen liegen ebenfalls nicht vor.		
6	Verbundnetz Gas AG GDM / Genehmigungs- wesen Postfach 24 12 63 04332 Leipzig	28.07.2009	Es werden weder Anlagen noch laufende Planungen berührt. Bei einer Änderung des Geltungsbereiches ist eine nochmalige Beteiligung erforderlich. Es sind die regionalen bzw. örtlichen Gasversorgungsunternehmen hinsichtlich ihrer Anlagen zu beteiligen.	Die SWM wurden beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen- Anhalt Postfach 156 06035 Halle	21.08.2009	Das Landesamt unterhält im Gebiet keine eigenen Anlagen. Umwelt- und hydrogeologische, bodenkundliche sowie ingenieurgeologische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen werden nicht berührt. Hinweise auf Altbergbau liegen nicht vor.		
8	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	11.08.2009	Es werden die bestehenden Telekommunikationslinien bekannt gegeben. Es werden Hinweise für deren (notwendige) Erweiterung gegeben. In der Begründung ist zu vermerken, dass in allen Straßen und Gehwegen ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumstandorte wird auf das zu beachtende Merkblatt verwiesen.	Der Vermerk in der Begründung ist nicht erforderlich. Bei Neuerschließungen werden alle für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen zusammen verlegt. Die Breite der Privatstraße garantiert die problemlose Anordnung aller Medien.	kein Beschluss erforderlich
9	E.ON Avacon AG Bereich	07.08.2010	Im Geltungsbereich befindet sich keine 110-kV-Kabeltrasse. Bezüglich weiterer Leitungen erteilt das		



		11.10.2010	gleichlautende Stellungnahme		
		27.08.2010	Abwasserentsorgung: Im ersten Abschnitt der Planstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200 zu dem das anfallende Schmutzwasser abgeleitet werden kann. Regenwasser kann nicht abgeleitet werden. Das Regenwasser der privaten Grundstücke und der Anliegerstraße muss vor Ort gespeichert, versickert oder genehmigungsfähig genutzt werden. Es wird auf die Pflichten der Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit Anlagen der AGM / SWM hingewiesen.		
		11.10.2010	Zu den vorgesehenen Entsorgungspfaden für Schmutz- und Regenwasser gibt es keine Ergänzungen oder Korrekturen.		
		11.10.2010	Wärmeversorgung: Es bestehen keine Einwände. Der Aufbau eines Nahwärmenetzes aus einer benachbarten Heizzentrale wäre zu unwirtschaftlich.		
		27.08.2009	Allgemeine Hinweise: Die SWM sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Es werden bei Planungen zu berücksichtigende Normen aufgeführt.	Die Hinweise beziehen sich auf die Realisierung.	kein Beschluss erforderlich
		11.10.2010	gleichlautender Text		
12	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. Stellungnahmen SWM		
13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	28.09.2010	Es wird ein Quellenvermerk vorgegeben der auf der Liegenschaftskarte anzubringen ist.	Der Vermerk wurde übernommen.	kein Beschluss erforderlich
14	Polizeidirektion Magdeb. Sternstraße 12 39104 Magdeburg	12.10.2010	Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln vor. Das Auffinden von Kampfmitteln kann jedoch niemals gänzlich		

			ausgeschlossen werden. Bei Funden ist die nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Aus verkehrspolizeilicher Sicht ergeben sich keine Anmerkungen.		
15	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH Otto-v.-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg	06.10.2010	Es bestehen keine Einwände.		
16	Flughafen Magdeburg GmbH Heinz-Krügel-Platz 1 39114 Magdeburg	13.10.2010	Die geplante bauliche Nutzung unterschreitet die gemäß Bauschutzbereich zulässige Bauhöhe. Es bestehen somit keine Einwände gegen den B-Plan.		
18	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg  -untere Naturschutzbehörde	12.08.2009	Es ist ein Umweltbericht mit Abhandlung der Eingriffsregelung zu erstellen. Die Eingriffe können voraussichtlich nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Deklaration der westlich gelegenen Grünfläche (Ausgleichsfläche / öffentliche Grünfläche) in der Begründung ist inakzeptabel (nicht im Geltungsbereich, nicht Eigentum des Vorhabenträgers). Innerhalb des Gebietes stehen nur nicht nutzbare Restflächen die keinen entscheidenden Beitrag zum Ausgleich leisten können zur Verfügung. Sie sollten als private Grünflächen beim Vorhabenträger verbleiben oder den Baugrundstücken zugeschlagen werden.	Es wurde ein Umweltbericht erstellt, der eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung enthält. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Dazu wurde eine entsprechende textliche Festsetzung übernommen.	kein Beschluss erforderlich
		30.09.2010	Es gibt keine Hinweise oder Anregungen.		
	-untere Immissionsschutzbehörde	22.08.2009	Eine Stellungnahme ist erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung möglich.	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Das Gutachten wurde überarbeitet (Betriebsbeschreibung, Nutzungszeiten entsprechend Angaben des zuständigen Fachbereiches). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.	kein Beschluss erforderlich
		07.10.2009	Nach Rücksprache mit FB 40 entsprechen die im Gutachten enthaltene Betriebsbeschreibung und die angegebenen Nutzungszeiten nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Die schalltechnische Untersuchung ist zu überarbeiten.		
		27.10.2010	Es gibt keine weiteren Anregungen.		

	-untere Bodenschutzbehörde	31.07.2009	Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. Es wird ein Textbaustein für die Begründung des Hinweises zur Meldung von Auffälligkeiten im Untergrund vorgegeben.	Der Textbaustein wurde in die Begründung eingefügt.	kein Beschluss erforderlich
	-untere Wasserbehörde	22.09.2010	Dem Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.		
		04.08.2009 28.09.2010	Dem Einleitungsbeschluss wird zugestimmt. Dem Bebauungsplan wird unter der Bedingung zugestimmt, dass die schadlose Niederschlagswasserbeseitigung der Anliegerstraße gegenüber der unteren Behörde nachgewiesen wird. Zur Begründung werden die im benachbarten Bebauungsplangebiet 354-1 „Frankfelde“ 1994 ermittelten Bodenverhältnisse die zu einer Ableitung des Niederschlagswassers in die Klinken führten herangezogen. Eine Einleitung des Wassers in die Kanalisation wird seitens der SWM abgelehnt.	Für das Gebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Weiterhin wurden zwei Varianten für die Beseitigung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet und rechnerisch nachgewiesen. Die untere Wasserbehörde stimmt beiden Vorschlägen zu. Der Vorhabenträger entschied sich für die Anordnung einer Versickerungsmulde innerhalb der privaten Baugrundstücke und der privaten Grünfläche am Wendehammer. Die Fläche für die Mulde wurde in die Planzeichnung eingearbeitet.	kein Beschluss erforderlich
19	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	29.07.2009	Im Bebauungsplangebiet wurden keine Kulturdenkmale erkannt. Es wird auf die gesetzliche Meldefrist für unerwartete freigelegte Funde und Befunde hingewiesen, sowie auf den Umgang damit und die Pflichten des Eigentümers.	Die Hinweise betreffen die Baumaßnahmen.	kein Beschluss erforderlich
20	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	12.10.2010	-Die Breite der privaten Grünfläche ist anzugeben.  -§ 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ist zu unbestimmt. Es ist zu fordern, dass der Nachweis der Einhaltung des Schalldämmmaßes erbracht wird. Außerdem sind die in der Begründung enthaltenen detaillierten technischen Angaben zur Zwangsbelüftung zu übernehmen und ein Prüfzeugnis zu fordern.	-Die Grünfläche wurde vermaßt.  -Die textlichen Festsetzungen sind ausreichend bestimmt. Die Nachweisführung über die Einhaltung von Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren (s. auch Nachweis der Einhaltung der GRZ). Generell wird davon ausgegangen, dass die Planung der Gebäude so erfolgt, dass keine	kein Beschluss erforderlich

			<p>-Gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen wird die Versickerung des Niederschlagswassers gefordert. Es wird auf die Situation im östlich angrenzenden Baugebiet „Frankfelde hingewiesen (nicht versickerungsfähiger Boden, Schäden an Bauwerken). Weder die Privatstraße noch die Grundstücke weisen eine Regenwasserableitung oder Verdunstungsmulden auf. Es ist eine einvernehmliche Lösung mit der unteren Wasserbehörde herbeizuführen.</p> <p>-Die Begründung Abs. 4.2 „Schutzgut Boden“ enthält Ausführungen zum Bauordnungsrecht die unter dieser Überschrift irritieren. Der Absatz suggeriert, dass nach Rechtskraft keinerlei bauordnungsrechtliche Verfahren mehr notwendig sind. Der Absatz sollte entfallen, weil er keine Begründung für den B-Plan oder speziell für das Schutzgut Boden darstellt.</p> <p>-In der Begründung wird ausgesagt, dass die Straße Frankfelde ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut ist. Das trifft nicht zu. „Ausschließlich“ ist deshalb durch „überwiegend“ zu ersetzen.</p>	<p>Zwangsentlüftung notwendig wird. Für den Ausnahmefall können die detaillierten technischen Vorgaben der Begründung bzw. dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden, auf das verwiesen wird. Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden von der unteren Immissionsschutzbehörde geprüft und für ausreichend befunden.</p> <p>-Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor deren wesentliche Aussagen in die Begründung übernommen wurden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwerten. In Einzelfällen ist auch eine Versickerung nicht ausgeschlossen (lokal erschlossene Sande). Auf das Auftreten von Staunässe und Schichtenwasser wurde hingewiesen. Für die Privatstraße wurde ein Versorgungspfad erarbeitet und ein entsprechender rechnerischer Nachweis geführt. Die Lösung, die die Anlage einer straßenbegleitenden Versickerungsmulde innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünfläche am Wendehammer vorsieht, wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>-Der Textbaustein wurde von der unteren Bodenschutzbehörde vorgegeben. Auch die Stelle an der er eingefügt worden ist wurde konkret benannt. Es handelt sich um einen Standardtext der bereits vielfach verwendet wurde.</p> <p>-Es wurde eine entsprechende Änderung vorgenommen.</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>-Es wird nur auf die Lärmbelastung durch den Sportplatz eingegangen. Was ist mit den Immissionen die von dem benachbarten Autohaus ausgehen? Die Aussage, dass keine gewerbliche Lärmvorbelastung besteht ist anzuzweifeln. Es ist eine eindeutige Aussage der unteren Immissionsschutzbehörde einzuholen.</p> <p>Woraus resultiert die Aussage, dass das Schalldämmmaß von 30 dB durch Außenbauteile erreicht wird, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung entsprechen?</p> <p>-Es wird auf Ersatzpflanzungen auf externen Grundstücken verwiesen. An anderer Stelle ist von einer Kompensation am Eingriffsort die Rede. Wie werden die Ersatzpflanzungen gesichert?</p>	<p>-Die Prüfung (Ortsbesichtigung, Aktenstudium) des angeführten Problems durch die untere Immissionsschutzbehörde ergab, dass von dem benachbarten Autohaus keine Emissionen ausgehen die zu beachten wären.</p> <p>Die Aussage wurde durch den Gutachter getroffen.</p> <p>-Der Eingriff kann im Gebiet kompensiert werden. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Die Sicherung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages.</p>	
21	untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	07.08.2009	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Privatstraße sollte im Plan auch als solche deutlich kennbar gemacht werden.	Die Privatstraße wurde eindeutig gekennzeichnet.	
22	NABU Kreisverband Magdeburg Schleinufer 18 a 39104 Magdeburg	26.08.2009	Den Bauherren muss die Nähe der Sportstätte bewusst sein. Der Sportplatz verdunstet viel Wasser ohne für das Mikroklima nützlich zu sein. Der Bestandsschutz für die Großgehölze im Grenzbereich zum Sportplatz ist deshalb wichtig. Das Regenwasser sollte im Plangebiet verbleiben. Die Entwässerung der Straße kann davon ausgenommen werden (Schadstoffeintrag). Die Wiederbegrünung der Baugrundstücke schafft wieder Lebensraum für Vögel und Kleingetier.	Bezüglich des Sportlärms wurde ein Gutachten erstellt dessen Ergebnisse sich in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen widerspiegeln. Die Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Bezüglich des Regenwassers wurde eine dezentrale Lösung gewählt (Verbleib im Gebiet).	kein Beschluss erforderlich