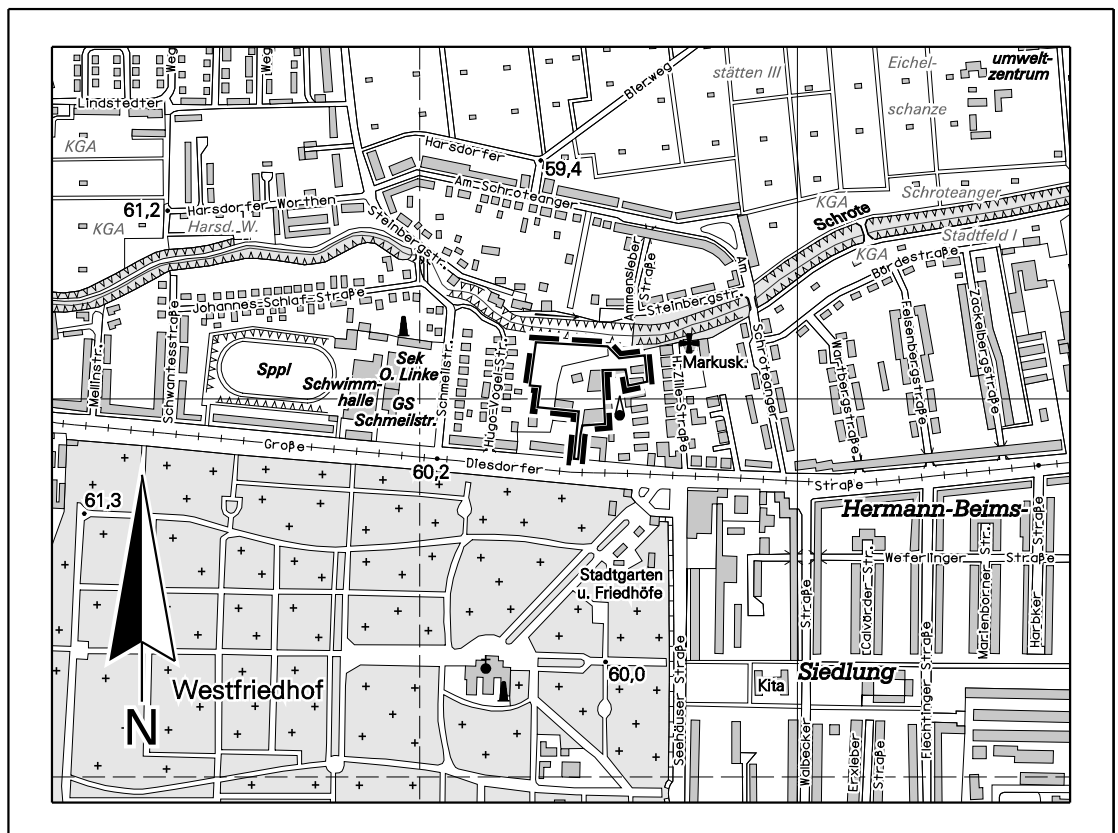


Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

SCHROTEPARK

Stand: März 2012



Planverfasser:

Lindner + Canehl

Bau- und Kommunalbetreuungs-GmbH

Röntgenstr. 8

39 108 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 02/2012

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 303-3.1 „Schrotepark“

Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand am 10.01.2012 in Form einer Bürgerbeteiligung statt. Es wurden folgende wesentliche Bedenken vorgebracht:

- Höhe und Dichte der geplanten Bebauung, Bauweise, Abstand zu den Bestandsgrundstücken,
- Verlust von Grün, insbesondere Großgrün und der damit verbunden Verlust des Lebensraumes für Tiere,
- Altlasten
- Zerschlagung der gewachsenen gewerblichen Nutzung (einzelne Wortmeldung)

Aufgrund der in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden für die Baufelder WA 1 (Reihenhausbebauung) und WA 2 und 3 (Stadtvillen) zusätzlich zu der Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde für den östlichen Bereich (WA 6) von 2-3 auf 1-2 verringert. Es wurden zwei Geländeschnitte durch das Plangebiet und die angrenzenden Straßen (Hugo-Vogel-Straße, Heinrich-Zille-Straße) gelegt. Dabei wurden die Höhen der vorhandenen und der geplanten Gebäude eingetragen. Anhand dieser Darstellung kann nachgewiesen werden, dass die Reihenhäuser mit einer Höhe von 68 m ü. NHN niedriger als z. Bsp. das Gebäude Hugo-Vogel-Straße 16 (Firsthöhe: 70,22 m ü. NHN) vorgesehen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass das dritte Geschoss nur über 70 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses errichtet werden darf. Dadurch ergibt sich eine Staffelung des Baukörpers. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Baufelder fest, die von Baugrenzen gebildet werden. Die Baufelder im Osten, im Westen und im Süden wurden verkleinert und / bzw. geteilt. Das Baufeld im WA 1 wurde von 15 auf 12 m verschmälert und so der Abstand zu den Grundstücken in der Hugo-Vogel-Straße vergrößert. Im Süden und Westen wurden entsprechend der beabsichtigten Grundstücksbildung aus je einem größeren zwei kleinere Baufelder gebildet. Dadurch wird für die beteiligten Nachbarn die tatsächliche Bauabsicht deutlicher erkennbar. Die Baufelder im Osten sind so angeordnet, dass die Gebäude mit drei Metern Abstand zu den Grundstücken in der Heinrich-Zille-Straße errichtet werden können. Diese Lage der Baufelder wurde wegen der in diesem Bereich vorhandenen massiven Grenzmauer (nicht im Eigentum des Vorhabenträgers) gewählt. Durch die Höhe der Mauer wäre ein Garten- und Ruhebereich im Osten der künftigen Baugrundstücke wenig attraktiv und nur eingeschränkt nutzbar. Deshalb wurde der Freiraum westlich der Baufelder angeordnet, auch wenn dadurch zusätzliche Kosten durch eine längere Leitungsführung zu erwarten sind.

Das Vorhabengrundstück hat einen (historisch bedingten) sehr unregelmäßigen Zuschnitt. Es liegt hinter den an der Große Diesdorfer Straße vorhandenen Wohngrundstücken und vom öffentlichen Verkehrsraum nur über eine schmale Zufahrt erreichbar. Die Anordnung der Gebäude kann schon aus diesem Grund nicht analog zur Hugo-Vogel-Straße erfolgen. Die tatsächliche Aufteilung der Flächen und die geplanten Gebäude berücksichtigen diese Grundstückssituation, den Erhalt der eingeschossigen Anbauten des Gewerbehofes und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Vorhabenträgers.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt werden. Im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Wo es möglich und sinnvoll ist wird Baumbestand durch die Festsetzung als Einzelbaum geschützt.

Der Standort ist im Altlastenkataster vermerkt es gibt eine orientierende Voruntersuchung. Die Kontamination ist räumlich begrenzt. Die Sanierung muss vor der Realisierung erfolgen. Eine entsprechende Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Maßnahmen fachlich begleiten wird, liegt vor.

Der Handwerkerhof liegt außerhalb des Vorhabengebietes. Bei den im Geltungsbereich ansässigen Gewerben handelt es sich um Pacht-/Mietverhältnisse die privatrechtlich geregelt werden.

Ifd. Nr.	Bürger	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1 im Namen der Anwohner der Hugo-Vogel-Straße (mit Unterschriftenliste)	15.01.2012	<p>Unter Bezugnahme auf die Bürgerversammlung am 10.01.2012 erheben die Anwohner der Hugo-Vogel-Straße (s. Unterschriftenliste) in folgenden Punkten Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</p> <p>1. Die Reihenhausanlage ist eine quartiersunübliche Bebauungsart. Es herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser vor.</p> <p>2. Die Geschossigkeit (drei Vollgeschosse) und Baukörperform des Reihenhauses ist zu hoch (ortsüblich sind zwei Vollgeschosse incl. Dachgeschoss mit Satteldach).</p> <p>3. Das Gelände im Bereich des Baufeldes an der Ostgrenze der Grundstücke Hugo-Vogel-Straße weist ein starkes Gefälle auf. Die Gebäude sollten mit maximal zulässiger Höhe in Bezug auf das Gelände definiert werden. Das natürliche Geländeprofil legt</p>	<p>1. Durch das Bauleitplanverfahren soll Baurecht für ein bestimmtes Vorhaben geschaffen werden. Das im unbeplanten Innenbereich gem. 34 BauGB geltende „Einfügungsgebot“ ist hier nicht anzuwenden.</p> <p>2. Es wurden Geländeschnitte mit Eintragung der vorhandenen und geplanten Gebäudehöhen angefertigt. Die Reihenhausanlage ist mit 67,15 m niedriger als die zum Vergleich herangezogene Bestandsbebauung (Hugo-Vogel-Straße 16, Firsthöhe 70,22 m).</p> <p>3. Das Geländeprofil wurde bei der vermessungstechnischen Darstellung der Situation berücksichtigt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (Reihenhäuser: 68 m). Höhenbezug ist</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>eine Gebäudegestaltung in Form von Doppelhäusern nahe.</p> <p>4. Der Abstand des Baufeldes der Reihenhausanlage von 1,5 m zur öffentlichen Grünanlage ist im gesamtem Schrotebereich ortsunüblich.</p> <p>5. Die Bebauungshöhe der übrigen Baufelder ist mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen im Quartier ebenfalls unüblich und führt zu einer Beeinträchtigung des Grünzuges.</p> <p>6. Eine Klärung von Ersatzpflanzungen im Bereich der Schrote durch massive Baumfällungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Flora und Fauna erfolgte bisher nicht. Für die Baumfällungen zwischen Am Schroteanger und Schmeilstraße erfolgten keine adäquaten Ersatzpflanzungen.</p>	<p>NHN 1992. Wie mit dem bestehenden Geländeprofil umgegangen wird, entscheidet sich bei der Projektplanung (Aufschüttung, Abgrabung oder Höhenversprung innerhalb der Reihenhausezeile). Mit der Höhenfestsetzung ist ein Maß festgeschrieben welches nicht überschritten werden darf.</p> <p>4. Selbst bei einer 100% igen Ausnutzung des Baufeldes verbleibt bis zur Grundstücksgrenze ein Streifen Abstandsgrün. Der nördlich des Vorhabengrundstücks verlaufende Radweg wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>5. Die Bebauungshöhe der Baufelder WA 3 und WA 4 mit 73 m ü. NHN bewegt sich zwischen der Höhe des Handwerkerhofes (69,36 m ü. NHN) und der des Gebäudes Große Diesdorfer Straße 93-96 (76,45 m ü NHN). Die beiden Baufelder wurden in der Mitte des Gebietes angeordnet. Eine Beeinträchtigung des Grünzuges ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>6. Die angesprochenen Baumfällungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Sie wurden in einer öffentlichen Grünanlage durch den Eigenbetrieb SFM veranlasst bzw. durchgeführt der für die Pflege des Grünzuges fachlich zuständig</p>	
--	--	--	--	--

2	<p>Anwohner der Steinbergstraße / Schroteanger (Unterschriftenliste) Anwohner der Schmeilstraße (Unterschriftenliste) wortgleiche Stellungnahme</p>	18.01.2012	<p>Es wird in folgenden Punkten Einspruch gegen den B-Plan 303-3.1 erhoben:</p> <p>1. Die Geschossigkeit der geplanten Reihenhäuseranlage (3 Vollgeschosse, ortsüblich zwei Vollgeschosse incl. Dachgeschoss mit Satteldach) ist zu hoch. Die Dachform entspricht nicht der Umgebungsbebauung.</p> <p>2. Die Lage des Reihenhausbaufeldes mit 1,5 m Abstand zum öffentlichen Grünzug ist im Bereich zwischen der Wilhelm-Klees-Straße und der Hannoverschen Straße ortsunüblich. Die optische Wirkung der Schrotegrünanlage wird störend beeinträchtigt.</p> <p>3. Die geschlossenen Bauweise des Baufeldes zur Hugo-Vogel-Straße (Reihenhäuser) ist quartiersunüblich. Es herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Der „Riegel“ ist ebenfalls als massiger Baukörper von der Schrote einsehbar.</p> <p>4. Das geplante Gelände weist ein starkes Gefälle zur Schrote auf. Die Gebäude sollten</p>	<p>1. Durch das Bauleitplanverfahren soll Baurecht für ein bestimmtes Vorhaben geschaffen werden. Das im unbeplanten Innenbereich gem. 34 BauGB geltende „Einfügungsgebot“ ist hier nicht anzuwenden.</p> <p>2. Das Einfügungsgebot ist, wie unter 1 angeführt, nicht anzuwenden. Eine nachvollziehbare Beeinträchtigung der Grünanlage ist nicht erkennbar. Im Stadtraum ist es üblich, dass eine benachbarte Bebauung optisch von öffentlichen Grünanlagen aus deutlich sichtbar ist.</p> <p>3. Das Einfügungsgebot ist, wie unter 1 angeführt, nicht anzuwenden. Das Baufeld wurde so angeordnet, dass der Gartenbereich der Reihenhäuser an die Gärten der Grundstücke in der Hugo-Vogel-Straße grenzt. Der Abstand Baufeld-westliche Grundstücksgrenze wurde vergrößert. Die Reihenhäuser erhalten ein zurückgesetztes drittes Geschoss zur Gliederung des Baukörpers. Die Reihenhäuser stehen senkrecht zur öffentlichen Grünanlage.</p> <p>4. Das Geländeprofil wurde bei der vermessungstechnischen Darstellung</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt</p>
---	---	------------	--	---	---

			<p>mit maximal zulässiger Höhe in Bezug auf das Gelände definiert werden. Aufschüttungen würden die Gebäudewirkung verstärken. Die Profilierung des natürlich vorhandenen Geländes legt eine Gebäudegestaltung als Einzel- oder Doppelhausbebauung analog zur Zillestraße nahe.</p> <p>5. Die Bebauungshöhe der übrigen Baufelder ist mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen und Dach (Stadthäuser) im Quartier unüblich und führt zu einer Beeinträchtigung des Schrotegrünzuges.</p> <p>6. Eine Klärung von Ersatzpflanzungen im Bereich der Schrote durch massive Baumfällungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung von Flora und Fauna erfolgte bisher nicht. Für die Baumfällungen zwischen Schroteanger und Schmeilstraße erfolgten keine adäquaten Ersatzpflanzungen.</p>	<p>der Situation berücksichtigt. Zusätzlich zur Geschossigkeit wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (Reihenhäuser: 68 m). Höhenbezug ist NHN 1992.</p> <p>5. Die Bebauungshöhe der Baufelder WA 3 und WA 4 mit 73 m ü. NHN bewegt sich zwischen der Höhe des Handwerkerhofes (69,36 m ü. NHN) und der des Gebäudes Große Diesdorfer Straße 93-96 (76,45 m ü. NHN). Die beiden Baufelder wurden in der Mitte des Gebietes angeordnet. Eine Beeinträchtigung des Grünzuges ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>6. Die angesprochenen Baumfällungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Sie wurden in einer öffentlichen Grünanlage durch den Eigenbetrieb SFM veranlasst bzw. durchgeführt der für die Pflege des Grünzuges fachlich zuständig</p>	
--	--	--	---	--	--

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

II.1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

Ifd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Willy-Lohmann-Straße 7 06114 Halle</p> <p>Ref. 309 – obere Landesplanungsbehörde</p> <p>Ref. 307 – obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr</p> <p>Ref. 401 – obere Abfallbehörde</p> <p>Ref. 402 – obere</p>	<p>23.11.2011</p> <p>23.11.2011</p> <p>23.11.2011</p> <p>23.11.2011</p>	<p>Die Planung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist deshalb nicht erforderlich. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen des Oberzentrums Magdeburg sind nicht erkennbar. Vorsorglich wird auf die Nähe der Schrote hingewiesen. Es werden Abstimmungen mit den zuständigen Wasserbehörden empfohlen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine Einwände entgegen.</p> <p>Die abfallwirtschaftlichen Belange der oberen Abfallbehörde werden nicht berührt. Die Belange des Bodenschutzes und der Kreislauf- und Abfallwirtschaft werden durch die zuständigen unteren Behörden wahrgenommen. Die Stellungnahmen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Zuständigkeiten der oberen Immissions-</p>	<p>Die zuständige (untere) Wasserbehörde wurde beteiligt.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

	<p>Immissionsschutzbehörde</p> <p>Ref. 404 – obere Behörde für Wasserwirtschaft</p> <p>Ref. 405 – obere Behörde für Abwasser</p> <p>Ref. 407 – obere Naturschutzbehörde</p>	<p>23.11.2011</p> <p>23.11.2011</p> <p>23.11.2011</p>	<p>schutzbehörde werden nicht berührt. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch den benachbarten Handwerkerhof wird auf die Stellungnahme der unteren Behörde verwiesen.</p> <p>Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt.</p> <p>Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in die Schrote ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Es werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind.</p>	<p>wurde beteiligt. Anregungen wurden nicht vorgebracht.</p> <p>Die Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung eingeholt. Es wurden bereits Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde geführt.</p>	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg Halberstädter Straße 39 a 39112 Magdeburg	14.11.2011	Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam. Eine Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft ist somit nicht erforderlich.		
3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte- Richard-Wagner-Str. 9-10 06114 Halle	16.11.2011	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Aus dem betroffenen Bereich liegen Hinweise auf ein archäologisches Denkmal vor (urkundlich überlieferte Wüstung Harsdorf, bisher jedoch ohne Funde). Es ist deshalb eine bodendenkmalpflegerische Begleitung von Erdbewegungen im Zuge der Erschließung sinnvoll. Es wird um eine entsprechende Abstimmung ersucht.	In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Meldepflicht aufgenommen. Der Vorhabenträger wurde hinsichtlich der bodendenkmalpflegerischen Begleitung informiert.	kein Beschluss erforderlich
4	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH Naundorfer Straße 46 04860 Torgau	04.11.2011	Es wird kein Einwand erhoben, da sich im Gebiet keine Anlagen oder Anlagenteile des Versorgers befinden.		
5	50Hertz Transmission GmbH Eichenstraße 3A 12435 Berlin	02.11.2011	Im Gebiet befinden sich keine Anlagen. Planungen liegen ebenfalls nicht vor.		

6	Verbundnetz Gas AG GDM / Genehmigungswesen Postfach 24 12 63 04332 Leipzig	21.11.2011	Es werden weder Anlagen noch laufende Planungen durch das Vorhaben berührt. Bei einer Erweiterung oder Verlagerung des Geltungsbereiches bzw. der Planung oder einer Überschreitung der Planungsgrenzen durch den Arbeitsraum ist eine weitere Verfahrensbeteiligung erforderlich. Bezüglich Leitungen und Anlagen örtlicher oder regionaler Gasversorgungsunternehmen ist bei dem zuständigen Betreiber direkt nachzufragen.	Die Städtischen Werke Magdeburg GmbH wurden beteiligt.	kein Beschluss erforderlich
7	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 06035 Halle	28.11.2011	<p>Bergbau <u>Markscheide- und Berechtigungswesen,</u> <u>Altbergbau:</u> Das Vorhaben befindet sich im großflächigen Erlaubnisfeld „Harz Börde“ (Kohlenwasserstoffe). Die Maßnahme wird davon nicht beeinträchtigt.</p> <p>Geologie <u>Hydrologie und Umweltgeologie:</u> Die in der Begründung enthaltenen Aussagen der aktuellen Baugrundbeurteilung korrespondieren mit den Archivdaten. Es besteht die übereinstimmende Meinung, dass ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung von Oberflächenwasser vorliegen und dass mit dem Auftreten von Staunässe und Schichtenwasser zu rechnen ist. Die Sand und Kiesschichten sind wasser-gefüllt. Das Grundwasser ist zumeist gespannt (Ruhewasserspiegel ca. 2,2 m tief). Mit höheren Wasserständen muss durch die hydraulische Verbindung mit der Schrote gerechnet werden. Trotzdem wird in der Begründung die Versickerung auf privatem Gelände favorisiert, soweit die Bodenbeschaffenheit es zulässt. Diese Festlegung ist unzureichend. Es wird empfohlen vorab vom Investor einen standortkonkreten Nachweis der Versicke-</p>	Das auf der künftigen öffentlichen Erschließungsstraße anfallende Regenwasser kann in den Mischwasserkanal in der Großen Diesdorfer Straße eingeleitet werden. Das Regenwasser der privaten Verkehrsflächen und der Baugebiete WA 2 und WA 3 (Geschosswohnungsbau) kann über eine neu zu errichtende Einleitstelle in die Schrote mit vorgeschalteter Filter- und Rückhaltungsanlage (Sandfang und Staukanal) abgeleitet werden. Die Einleitmenge beträgt maximal 10 l/s. Das Regenwasser der Einfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke muss dort verbleiben und genutzt bzw. anderweitig verbracht werden. Die entsprechenden technischen Lösungen sind im Rahmen der Bauprojektbearbeitung zu definieren.	kein Beschluss erforderlich

			<p>rungsfähigkeit gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 erbringen zu lassen. Es sollte alternativ nach Maßnahmen zur Reduzierung anfallender Niederschläge , Rückhalte- und Nutzungsvarianten mit einem Überlaufanschluss an den Vorfluter geprüft werden.</p> <p>Es ist durch ein regional erfahrenes Ingenieurbüro Ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten das die Standortbedingungen berücksichtigt. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung sollte anschließend über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.</p>		
8	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Otto von-Guericke-Str. 5 39104 Magdeburg	08.11.2011	Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Schrote (Gewässer 1. Ordnung). Jede bauliche Veränderung am Gewässer oder im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.	Gem. Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt sind Gewässerschonstreifen nur noch im Außenbereich festgelegt. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, die ebenfalls am Verfahren beteiligt ist, entfällt am Standort die Genehmigungspflicht.	kein Beschluss erforderlich
9	Deutsche Telekom AG TNL Magdeburg BBN 23 / 2.5 Postfach 2100 39096 Magdeburg	01.11.2011	Es werden vorhandene Telekommunikationslinien von den Maßnahmen berührt. Zur Lage der Anlagen werden Pläne übergeben. Die bestehenden Anlagen dürften nicht ausreichend sein. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens drei Monate vorher der Telekom schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis betrifft die Baudurchführung und ist nicht bebauungsplanrelevant.	kein Beschluss erforderlich
10	E.ON Avacon AG Bereich Hochspannungsanlagen Taubenstraße 7 38106 Braunschweig	01.11.2011	Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Leitungen des Unternehmens.		
11	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg	17.11.2011	<p><u>Elektroversorgung:</u> Die Belange zur elektrotechnischen Erschließung wurden berücksichtigt.</p> <p><u>Gasversorgung / Wasserversorgung:</u> Die Belange zur Erschließung mit Trinkwas-</p>		

			<p>ser und Gas wurden berücksichtigt.</p> <p><u>Fernwärmeversorgung:</u> Im gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Wärmeversorgungsanlagen. Es sind keine investiven Maßnahmen geplant.</p> <p><u>Info-Anlagen:</u> Es gibt keine Einwände. Das Gebiet kann mit MDCC-Breitbandkabel versorgt werden.</p> <p><u>Abwasserentsorgung</u> (im Namen und im Auftrag der Abwassergesellschaft Magdeburg mbH.): Die Begründung ist dahingehend zu ändern, dass der vorhandene Anschlusskanal im Bereich der Zufahrtsstraße nicht für die Anbindung des Wohngebietes genutzt werden kann. Es ist eine komplette Neuverlegung erforderlich.</p> <p><u>allgemeine Hinweise:</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere die DIN 1998 sowie das DVGW-Regelwerk anzuwenden. Hinsichtlich der Baumstandorte sind die Forderungen der GW 125 einzuhalten. Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann beim Bereich TS-KA abgefordert werden. In die weitere Planung sind die SWM rechtzeitig einzubeziehen.</p>	<p>Die Begründung wurde überarbeitet.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung bzw. die Baudurchführung.</p>	kein Beschluss erforderlich
12	Abwassergesellschaft Magdeburg mbH Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		s. Stellungnahme SWM		
13	Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg -untere Naturschutzbehörde	29.11.2011	Es wird eine Überarbeitung angeregt. Die Baumkronen der zu erhaltenden Bäume sind nahezu alle deutlich größer als die durch die Baugrenzen freigehaltenen	Die Anordnung der Baufelder wurde entsprechend geändert.	kein Beschluss erforderlich

			<p>unbebaubaren Flächen. Damit wird der Wurzelbereich Schädigungen ausgesetzt (Schachtarbeiten) und es kann zu einem Eingriff in die Baumkrone kommen, wodurch die Wirkung der Bäume für das Ortsbild zerstört werden kann. Außerdem kann die Standsicherheit gefährdet werden. Die Anordnung der Bauflächen sollte deshalb noch einmal überdacht werden.</p> <p>Dies erfordert eine weitere Qualifizierung des Umweltberichts durch einen Bestandsplan der Biotoptypen und eine Darstellung des Baumbestandes (Karte: tatsächlicher Standort mit Nummerierung und Kronenbereich; Text: Auflistung nach Art, Höhe, Stammumfang, Gesundheitszustand). Für das Ortsbild wichtige Bäume und weitere Besonderheiten (Bruthöhlen, Nester, Eulen-, Fledermausquartiere) sind kenntlich zu machen.</p> <p>Die Bauflächen können auf der Basis der Kartierung festgesetzt werden.</p> <p>Die Angaben zu den externen Kompensationsmaßnahmen sind zu spezifizieren. Es sind geeignete Flächen für flächige Maßnahmen und Baumpflanzungen nachzuweisen. Der Vorhabenträger ist in Anwendung des Verursacherprinzips hierzu in die Pflicht zu nehmen, da die Bauflächen auch ohne Zutun der LH Magdeburg ausfindig gemacht und gekauft wurden.</p>	<p>Der Umweltbericht wurde überarbeitet und ergänzt.</p> <p>Soweit möglich und sinnvoll wird ein Teil der ermittelten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes durchgeführt (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung). Der Vorhabenträger nimmt teilweise Pflanzungen auf einer außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, sich in seinem Eigentum befindlichen Fläche vor. Darüber hinaus ist die Abwicklung des Kompensationserfordernisses über das Ausgleichsflächenmanagement beabsichtigt.</p>	
	-untere Immissionsschutzbehörde	07.12.2011	Es gibt keine weiteren Anregungen zum B-Plan.		
	-untere Bodenschutzbehörde	07.11.2011	Dem Vorentwurf wird prinzipiell zugestimmt. Hinweise:		

	-untere Wasserbehörde	05.12.2011	<p>Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Altstandortes „Lackfabrik Große Diesdorfer Straße 91-93“ der im Altlastenkataster registriert ist.</p> <p>Es liegt eine orientierende Untersuchung vor. Der Kontaminationsschwerpunkt befindet sich im Bereich der unterirdischen Tanks. Weitere lokale Verunreinigungen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Die Sanierung des Tankbereiches muss rechtzeitig vor Realisierung von Bauvorhaben in diesem Abschnitt erfolgen.</p> <p>Die Grundwassersituation wird im Rahmen eines Monitorings überwacht welches fortgeführt werden muss. Die Grundwassermessstellen im Gebiet sind deshalb zu sichern, funktionstüchtig und zugänglich zu halten. Der Ersatz / Umsetzung ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>In der Begründung werden die Situation und die notwendigen Maßnahmen aufgeführt. Die Sicherung der Durchführung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.</p>	
14	untere Denkmalschutzbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	07.11.2011	<p>Es wurden bisher keine Kulturdenkmale erkannt. Auf die Meldepflicht bei unerwartet auftretenden Funden und Befunden wird hingewiesen. Für alle damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen muss der Eigentümer aufkommen.</p>		
	untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	24.11.2011	<p>Es gibt folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Die öffentlich zu widmende Zufahrtsstraße ist im Bereich der Gebäude Gr. Diesdorfer Straße unterbaut. Entsprechende Aussagen fehlen im Textteil. -Die Straßenverkehrsfläche ist auf 5,30 m zu erweitern (Bord, Rückenstütze). 3. Aussagen zur Straßenbeleuchtung fehlen. 4. Im Bereich des Wendehammers ist ein Freihaltestreifen von einem Meter zu 	<p>Die Hinweise der unteren Straßenverkehrsbehörde wurden im Entwurf berücksichtigt.</p>	kein Beschluss erforderlich

			berücksichtigen. 5. Die Ausweisung von Schotterrassen neben dem Wendehammer sollte überdacht werden, wenn die Flächen als Parkplätze benötigt werden.		
--	--	--	--	--	--