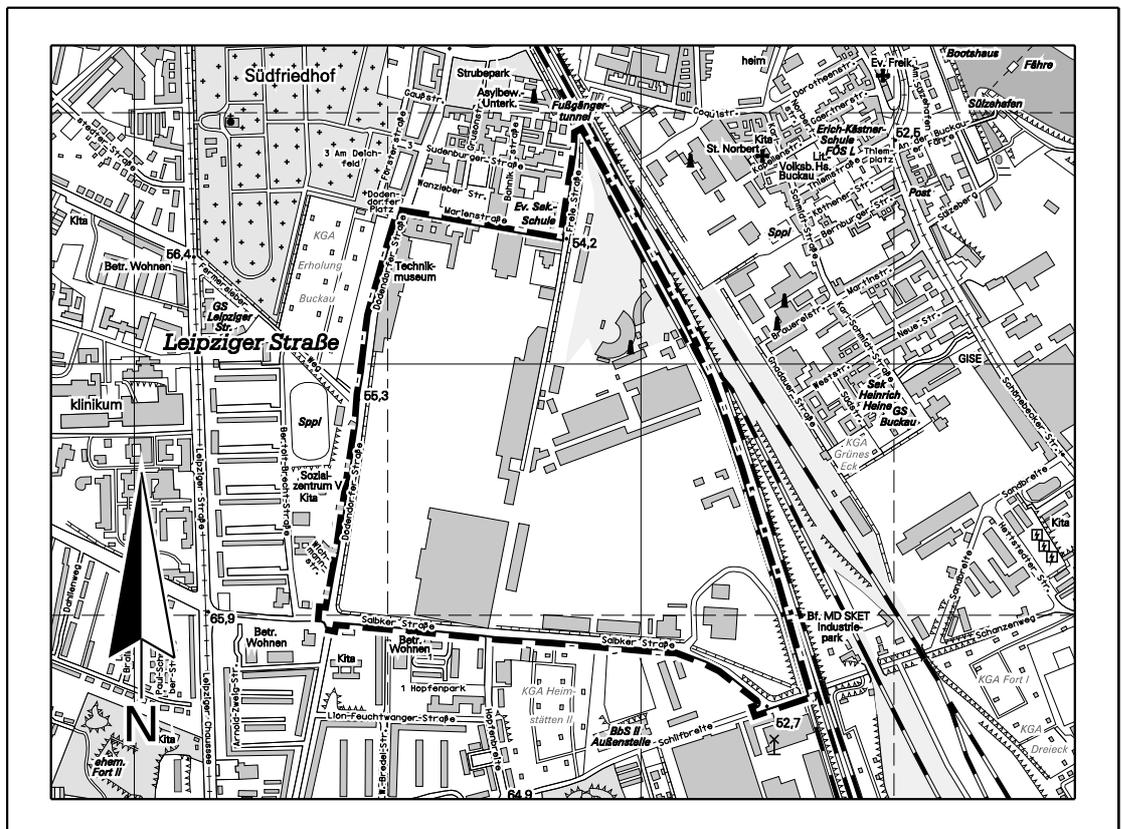




Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 410-4

FREIE STRASSE / SKET-NORDAREAL

Stand: August 2012



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 Stadtkartenauszugs: 08/2012

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 29.03.2012 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung ging nachfolgende Stellungnahme ein:

Lfd. Nr.		Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	mehrere Bürger im Rahmen der Versammlung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Es wird auf die starke Verkehrsbelastung im Fermersleber Weg verwiesen und die Gefahr gesehen, dass der Verkehr durch die Erschließung des SKET-Nordareals zunimmt. Es wurde angeregt, die Freie Straße zur Salbker Straße hin zu öffnen, um eine Verteilung der Verkehrslast zu erreichen.	Die verkehrlichen Auswirkungen der Besiedlung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen auf die Umgebung wurden in der Verkehrsuntersuchung Süd/ Südost, Bereich Leipziger Straße im Oktober 2010 durch das Ingenieurbüro Buschmann untersucht. Daraus ist zu erkennen, dass die Verkehrsbelegung im Fermersleber Weg in den letzten 10 Jahren rückläufig war, durch die Ansiedlung des Unternehmens Regiocom GmbH jedoch nunmehr zugenommen hat. Durch die Erschließung des SKET-Nordareals sowie durch die Ertüchtigung der Ringabfahrt Lemsdorfer Weg wird der Verkehr zunehmen. Der Anteil des störenden Schwerverkehrs erhöht sich laut Gutachten jedoch nur um 0,5 %. Eine Verdopplung der Verkehrsmenge würde eine Erhöhung des Dauerschallpegels um 3 dB (A) bedeuten. Das ist die vom menschlichen Ohr gerade wahrnehmbare Pegeldifferenz. Für die Verkehrsbeziehungen Brenneckestraße - Magdeburger Ring und Raiffeisenstraße - Magdeburger Ring bleibt die prognostische Verkehrsbelastung aufgrund insgesamt rückläufiger Einwohnerzahlen unter den derzeitigen Zählwerten. Die Variantenabwägung zur Erschließung präferiert die Anbindung an den Fermersleber Weg aufgrund der kürzesten Verbindung zum Fernverkehr und der	Der Anregung wird nicht gefolgt.

			<p>ausgeschöpften Leistungsfähigkeit der alternativen Verkehrsabflüsse Richtung Freie Straße/ Raiffeisenstraße und Salbker Straße/ Südost. Der südliche Bereich des Plangebietes soll zudem als zusammenhängendes Baufeld der Erweiterung eines ansässigen Unternehmens und dessen langfristiger Standortsicherung dienen. Eine öffentliche Straße würde zu einer Zerschneidung des Betriebsgeländes führen.</p> <p>Die durch den Verkehr betroffenen sensiblen Nutzungen sind bei allen Alternativen gleich stark vorhanden, so dass daraus kein Vorrang abgeleitet werden kann. Da andere leistungsfähige Verkehrsanlagen zur Ableitung des Verkehrs auf kurzem Wege nicht zur Verfügung stehen, wurde das im Planentwurf verankerte Erschließungsmodell gewählt.</p> <p>Geichzeitig wird das im Verkehrsgutachten formulierte Ziel zum Ausbau des Farmersleber Weges in den noch fehlenden Abschnitten (Dodendorfer Straße bis Leipziger Straße und Semmelweisstraße bis Ostrampe Magdeburger Ring) einschließlich Rad- und Fußgängerkehrsanlagen mit Nachdruck verfolgt, um vorhandene Gefahrensituationen zu entschärfen.</p>	
2	ein Bürger im Rahmen der Versammlung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Ein Bürger unterbreitet den Vorschlag, den Verkehr über eine Ringanbindung von der Salbker Straße Richtung Südosten über die Schönebecker Straße abzuleiten.	<p>Eine Ringanbindung zur Salbker Straße hat die überwiegende Ableitung der zusätzlichen Verkehre Richtung Südost und Richtung Brenneckestraße zur Folge. Mithin verlängern sich die Wege bis zum Fernverkehrsanschluss und es erhöht sich die Zahl der betroffenen sensiblen Nutzungen.</p> <p>Der südliche Bereich des Plangebietes soll zudem als zusammenhängendes Baufeld der Erweiterung eines ansässigen Unternehmens und dessen langfristiger Standortsicherung dienen. Eine öffentliche Straße</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

			würde zu einer Zerschneidung des Betriebsgeländes führen. Darüber hinaus wäre die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen in Südost mit den dann aufzunehmenden zusätzlichen Verkehren erschöpft. Eine Ringanbindung an die Salbker Straße als alternative Erschließung scheidet aus vorgenannten Gründen aus.	
--	--	--	---	--

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2010 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 01.07.2010 zum Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

2.1 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger ohne Stellungnahme

Deutsche Telekom AG
 Untere Denkmalschutzbehörde
 Untere Straßenverkehrsbehörde
 Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V.
 NaturFreunde Deutschlands Landesverband Sachsen-Anhalt
 Landesverband für Landschaftspflege Sachsen-Anhalt e.V.

2.2 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Behörde, Träger
1	02.07.10	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde und Behörde für den Schwerlastverkehr
2	02.07.10	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
3	02.07.10	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
4	02.07.10	Landesverwaltungsamt, Obere Naturschutzbehörde
5	15.06.10	Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH
6	08.06.10	50 Hertz Transmission GmbH T-AR
7	31.05.10	VNG Verbundnetz Gas AG
8	10.06.10	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft

2.3 Beteiligte Behörden, Verbände und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Verband, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	02.07.10	Landesverwaltungsamt, obere Landesplanungsbehörde	<p>Der ca. 62,5 ha große Bebauungsplan Nr. 410-4 „Freie Straße/ SKET-Nordareal“ der Landeshauptstadt Magdeburg dient der Planung eines Gewerbe- und Industriegebietes und ist daher raumbedeutend im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.</p> <p>Die Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche auf dem Gelände des Nordareals des ehemaligen Schwermaschinenbau-Kombinates „Ernst-Thälmann“, welches weitgehend beräumt ist und im westlichen Teil nur noch wenige z.T. unter Denkmalschutz stehende Restgebäude, die teilweise Gewerbebetriebe beherbergen, ist mit den Zielen der Raumordnung gem. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vereinbar.</p>	<p>Der Hinweis zur Raumbedeutsamkeit und Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch geändert. Es handelt sich um die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Einleitungsbeschluss wurde am 05.07.2012 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gefasst.</p>	kein Beschluss erforderlich

			Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg ist entsprechend der geplanten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.		
2	02.07.10	Landesverwaltungsamt obere Abfallbehörde	<p>Es handelt sich um einen industriellen Altstandort. Branchentypische Belastungen bzw. Restbelastungen sind punktuell nicht ausgeschlossen. Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d.h. in Aufstellung befindliche Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Im Geltungsbereich befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen. Die bei (Tief-)Baumaßnahmen anfallenden Abfälle (Bodenaushub etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen Abfallbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG. §§ 41 – 43,45) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen.</p> <p>Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ zu beachten, das mit Erlass des MLU LSA für verbindlich erklärt worden ist. Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 sowie im § 18 Abs. 1 BodSchAG vom 02. April 2002 liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.</p>	<p>Das gesamte Plangebiet wurde als mit umweltschädlichen Stoffen belastete Fläche nachrichtlich gekennzeichnet. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Die dabei gegebenen Hinweise zur Art und zum Grad der Kontamination wurden in die Begründung zum Bebauungsplan unter <i>3.3 Baugrund, geologische Verhältnisse, Altlasten</i> übernommen. Im Planteil B werden auf die Altlasten bezogene Hinweise für das baurechtliche Genehmigungsverfahren und für den Fall des Auffindens schädlicher Bodenveränderungen gegeben.</p>	kein Beschluss erforderlich

3	02.07.10	Landesverwaltungsamt obere Immissions-schutzbehörde	<p>Zum Planentwurf bestehen Bedenken in Bezug auf die von unserem Zuständigkeitsbereich erfassten immissionsschutzrechtlichen Belange. Im Südwesten des geplanten Industriegebietes ist in einem Abstand von ca. 30 m ein Wohngebiet vorhanden. Es wird vorgeschlagen, das Plangebiet auch hier einzuschränken. Ein uneingeschränktes Industriegebiet sollte erst in einem Abstand von ca. 200 bis 250 m geplant werden. Damit wird auch dem o.g. Trennungsgrundsatz nach BImSchG entsprochen. Im Geltungsbereich und in der Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind, für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die umgebende stöempfindliche Wohnnutzung wurde hinsichtlich des Gewerbelärms gutachterlich untersucht. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg einsehbar.</p> <p>Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Flächenfestsetzungen mit den schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes wurde eine Kontingentierung der Emissionen vorgenommen. Die im Planteil A für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Tag/Nacht-Lärmkontingente sind zum Schutz der vorhandenen und planungsrechtlich möglichen schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung zwingend einzuhalten.</p> <p>Zur Vermeidung von Konfliktsituation im Hinblick auf verschiedenste Arten von Emissionen (bspw. Geruch) wurde der Abstandserlass (RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ v. 6.6.2007 MBI.NRW S.659/ SMBl.NRW 283) dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Mit der Anwendung des Abstandserlasses werden ausreichende Abstände zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzung gewährleistet.</p> <p>Im Planteil A und B werden daraus resultierend 4 Zonen festgesetzt, in denen Anlagen</p>	kein Beschluss erforderlich
---	----------	---	---	--	-----------------------------

				<p>bestimmter Abstandsklassen ausgeschlossen sind. Der Abstandserlass sowie die Abstandsliste mit den zugehörigen Abstandsklassen ist Anlage dieser Begründung.</p> <p>Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Durch die einschränkende Kontingentierung des Gewerbelärms sowie der Anwendung des Abstandserlasses wird dem Trennungsgrundsatz nach BImSchG entsprochen.</p>	
4	14.06.10	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	<p>Bei dem Vorhaben wird der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung gegeben. Dies entspricht den Vorstellungen einer kompakten Stadt und einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach Auffassung der Regionalen Planungsgemeinschaft ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Hinweis: Zu beachten ist bei einer Ansiedlung von Unternehmen, dass immissionsschutzrechtliche Probleme im Vorfeld der Ansiedlung ausgeräumt werden, da an das Areal an mehreren Stellen Wohnbebauung angrenzt. Eine negative Beeinträchtigung der Wohnstandorte sollte ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Immissionsschutzrechtlichen Aspekte wurden im Planverfahren berücksichtigt. Die für den Belang zuständigen Immissionschutzbehörden wurden frühzeitig beteiligt.</p>	kein Beschluss erforderlich
5	17.06.10	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	<p>Zu dem o. g. Vorhaben wird aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege mitgeteilt, dass von Seiten des Landesamtes keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.</p>	<p>Dieser Hinweis wurde in die Begründung unter 3.4 <i>Denkmalschutz</i> aufgenommen.</p> <p>Die Bebauungsstruktur wird maßgeblich durch die Lage der Erschließung geprägt, die einer</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>Aus dem betroffenen Bereich sind – mit Ausnahme eines undatierten Einzelfundes ca. 100 m nördlich des Plangebietes keine archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Weisen Sie bitte die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erforderlich ist.</p> <p>Als Ansprechpartner steht Herr Dr. Thomas Weber (Tel. 039292-699850, Fax 039292-699850, eMail tweber@lda.mk.sachsen-anhalt.de) zur Verfügung.</p> <p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind unter Berücksichtigung der Entwicklung einer am Denkmalbestand orientierten orthogonalen, rektangulären Bebauungsstruktur keine weiteren Bedenken vorzutragen.</p>	<p>dem Bebauungsplan vorgezogenen denkmalrechtliche Genehmigung bedarf.</p> <p>Einzeldenkmale sowie der Denkmalbereich wurden in den Planteil A nachrichtlich übernommen. Für den nördlichen Denkmalbereich wurden Baulinien und Gebäudehöhen festgesetzt, die sich am Denkmalbestand orientieren.</p>	
6	07.07.10	Landesamt für Geologie und Bergwesen	<p>Bergbau: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.</p> <p>Hydrogeologie: Im Bereich des Plangebietes abge-</p>	<p>Die Hinweise zur Hydrogeologie wurden unter <i>3.3 Baugrund, geologische Verhältnisse, Altlasten</i> in die Begründung übernommen.</p>	kein Beschluss erforderlich

			<p>teufte Bohrungen (LAGB-Bohrdatenbank) trafen meist in Tiefen zwischen 3 und 6 m unter Gelände auf Grundwasser. Im Südwestbereich des Areals lag der Grundwasserspiegel weniger als 2 m, mitunter sogar weniger als 1 m unter Gelände.</p> <p>Nach den bei uns vorhandenen Unterlagen sind im Plangebiet eine Altlasten- und eine Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) erfasst. Diesbezügliche Informationen erteilt die dafür zuständige untere Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.</p>	<p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Fläche nachrichtlich gekennzeichnet. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde wurde frühzeitig beteiligt.</p>	
7	14.07.10	E.ON Avacon AG	<p>Im Randbereich der Salbker Straße ist eine 110-kV-Kabeltrasse verlegt. Hierbei handelt es sich um eine Hochspannungstrasse, bestehend aus drei Einleiterkabeln sowie mitverlegten Begleitkabeln. Geplante Vorhaben in diesem Bereich sind mit E.ON Avacon abzustimmen.</p> <p>Team Übertragungssysteme und Netze: Im Plangebiet befindet sich ein Kupferkabel (Plan wurde beigelegt). Die Informationen zu den technischen Anlagen der E.ON Avacon AG und die Sicherheitskriterien (Leitungsschutzanweisungen) sind zu beachten.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche als solche gekennzeichnet. Eine gesonderte schützende Festsetzung für das Kabel ist somit entbehrlich. Sofern das Kabel in einigen Bereichen südlich der öffentlichen Verkehrsfläche der Salbker Straße liegt, befindet es sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine schützende Festsetzung ist daher hier nicht möglich.</p> <p>Das Kupferkabel verläuft innerhalb der Freien Straße. Im südlichen Bereich ist es gemäß Planteil A durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger geschützt. Im nördlichen Abschnitt (Planstraße C) ist keine gesonderte schützende Festsetzung erforderlich, da hier eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche besteht und diese als solche im Bebauungsplan verankert wurde.</p>	kein Beschluss erforderlich

8	01.07.10	Städtische Werke Magdeburg GmbH	<p>Von Seiten der Ver- und Entsorgungsmedien (außer Fernwärmeversorgung) kann dem Vorentwurf des B-Planes Nr. 410-4 „Freie Straße / SKET-Nordareal“ nicht in allen Details zugestimmt werden. Der Südabschnitt der Freien Straße (von Salbker Straße in nördlicher Richtung bis zum neuen Straßenknoten), der gemäß Planteil A in eine Baufläche umgewandelt werden soll, darf eben gerade nicht in eine Baufläche umgewandelt werden. Dieser Abschnitt ist momentan mit einem wichtigen Abwasserkanal und verschiedenen Versorgungsmedien belegt.</p> <p>Bevorzugt sollte dieser Straßenabschnitt wieder öffentliche Straße werden, mindestens aber mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger versehen werden. Unweit des Knotens Salbker Straße/ Freie Straße ist im östlichen Seitenbereich der Freien Straße eine Fläche für eine Gasdruckreglerstation festzusetzen. Ebenso muss eine Fläche für eine Trafostation südlich des neuen Straßenknotens, westlich der Freien Straße festgesetzt werden. Die Leitungstrassen sind dauerhaft gemäß der geltenden Schutzstreifenregelung zu schützen und dinglich zu sichern. Eine Überbauung der Schutzstreifen ist auszuschließen.</p> <p><u>Gas- und Wasserversorgung:</u> Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung bzw. Neuansiedlung ist jederzeit möglich und wurde im o.g. Erschließungskonzept berücksichtigt.</p>	<p>Die planerische Grundkonzeption besteht in der Revitalisierung des Gewerbe- und Industriegebietes zur Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze. Dabei soll auch einem im Umfeld vorhandenen Maschinenbaubetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung und dauerhafter Standortsicherung gegeben werden. Der flächenintensive Betrieb erfordert ein möglichst zusammenhängendes Baufeld ohne Zerschneidungen durch öffentlichen Verkehr. Zur Sicherung des Leitungsbestandes wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger im Planteil A festgesetzt.</p> <p>Hierdurch wird eine Überbauung ausgeschlossen und die Zugänglichkeit gewahrt. Mithin ist die Leitung ausreichend gesichert ohne dass eine Zerschneidung des Baufeldes durch öffentlichen Verkehr erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
8.1					

8.2		(noch zu Städtische Werke Magdeburg GmbH)	<p><u>Wärmeversorgung:</u> Im Baufeld befinden sich keine Anlagen der Wärmeversorgung. Die SWM Magdeburg ist gern bereit, den zukünftigen Investoren eine umweltfreundliche, sichere und kostengünstige Wärmeversorgung anzubieten. Hierzu sind objektspezifische Untersuchungen und bedarfsgerechte Vorschläge möglich. Es könnte sich auch als sinnvoll erweisen, ein integriertes Energiekonzept für das Baugebiet zu entwickeln.</p>	Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
8.3			<p><u>Info-Anlagen</u> Im geplanten Baubereich (Straßenbereich) befinden sich Info-Kabel, für die entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Im B-Planbereich sind Neuverlegungen und Umverlegungen vorhandener Info-Anlagen geplant.</p>	Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die Leitungstrassen werden im Bebauungsplan über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche geschützt.	kein Beschluss erforderlich
8.4			<p><u>Elektroversorgung</u> Eine Netzerweiterung für die geplante Neubebauung wurde geprüft und im Erschließungskonzept berücksichtigt.</p>	Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich
8.5			<p><u>Abwasserentsorgung:</u> Das Plangebiet wird von den Mischwasserkanälen in der Dodendorfer Straße, der Salbker Straße (West) und Marienstraße tangiert. Der Mischwasserkanal in der Freien Straße durchläuft das Gebiet von Süd nach Nord. Weiterhin ist in der Salbker Straße (West) die Vorflut für eine Trennentwässerung vorhanden. Auf Grund des topografischen Grandienten ist die Abwasserleitung im freien Gefälle Richtung Norden vorgegeben.</p>	Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich

8.6			<p>Das Schmutzwasser, soweit es aus dem Sanitärbereich stammt, muss zu den genannten öffentlichen Kanälen abgeleitet werden. Grundsätzlich gilt dies auch für Prozesswässer, vorbehaltlich der Restriktionen hinsichtlich Menge und Konzentration, die für den Einzelfall durch SWM festgelegt werden.</p> <p><u>Regenwasser</u> Bei befestigten Flächen (Straßen, Dachflächen), die bereits im Ist-Zustand zum Mischsystem entwässern, kann die Grundstücksentwässerung beibehalten werden. Dies gilt für die Anrainer der Marienstraße nur in Bezug auf die Entwässerungsart. Bezüglich der Regenwasserableitung zum Mischwasserkanal werden dort zukünftig maximale Drosselabflüsse von der SWM vorgegeben. Für neue undurchlässige Flächen wird die Errichtung eines Trennsystems gefordert. Das Regenwasser dieser Flächen soll im Gebiet versickert oder schadlos genutzt werden. Der Mischwasserkanal in der Marienstraße wird mittelfristig saniert.</p>	<p>Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Das anfallende Regenwasser auf den neu zu bebauenden Flächen ist gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt, soweit möglich, im Gebiet zu versickert oder schadlos zu nutzen. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit eine Versickerung aufgrund hydrogeologischer und altlastenbedingter Verhältnisse am jeweiligen Standort möglich ist. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, muss die Ableitung in das Kanalsystem erfolgen.</p>	kein Beschluss erforderlich
8.7			<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Bei allen Planungen sind die relevanten Normen, insbesondere DIN 1998, die DIN 18920 und das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 anzuwenden. Wir bitten in jedem Fall um rechtzeitige Einbeziehung der SWM Magdeburg in anstehende Planungen und weisen darauf hin, dass in der B-Planbearbeitung auch die Konzepte des Dezernates für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit mit abgeglichen werden müssen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit wurde in die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Entwurfes einbezogen.</p>	kein Beschluss erforderlich

9	08.06.10	Untere Wasserbehörde	<p>Die untere Wasserbehörde stimmt dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan zu. Ein Versickern von Niederschlagswasser an Ort und Stelle, wie es das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vorschreibt, sofern der anstehende Boden dafür geeignet ist, ist in diesem Geltungsbereich nur bedingt möglich. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Versickerung an diesem Standort möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde unter <i>4.8 Ver- und Entsorgung</i> in die Begründung aufgenommen. Für den Bau der Regenwasserrückhaltebecken im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, muss die Ableitung in das Kanalsystem erfolgen.</p>	kein Beschluss erforderlich
10	08.06.10	Untere Bodenschutzbehörde	<p>Seitens der untern Bodenschutzbehörde bestehen gegen eine weitere industriell-gewerbliche Nutzung im B-Plangebiet generell keine Bedenken. Inwieweit Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderlich werden, ist abhängig von dem konkreten Vorhaben und wird spezifisch festgelegt. Aufgrund der Grundwassersituation muss für den Fall, dass im Rahmen der künftigen Nutzung eine Grundwasserhaltung oder Arbeiten im Grundwasserschwankungsbereich erforderlich sind, seitens der zuständigen Behörde geprüft werden, welcher Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Das Plangebiet umfasst die gekennzeichneten Altlastenstandorte „SKET-Nordareal“ (Flächen-Nr. 610; DBA 800123) und „MAW-Freie Straße“ (Flächen-Nr. 620; DBA 500124). Weiterhin befindet sich im Gebiet eine durch die Deutsche Bahn genutzte Fläche. Bahnflächen stellen aufgrund ihres Status` generell potentielle Altlastenverdachtsflächen dar, werden jedoch nicht im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg geführt.</p>	<p>Die Hinweise wurden unter <i>3.3 Baugrund, geologische Verhältnisse, Altlasten</i> in die Begründung aufgenommen. Das gesamte Plangebiet (inkl. Gelände DB AG) wird nunmehr als Fläche nachrichtlich gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastete sind. Weiterhin wurde in den Planteil B der Hinweis auf die Beteiligung des Landesamtes für Altlastenfreistellung (LAF) im Genehmigungsverfahren aufgenommen. Das LAF wird darüber hinaus zum Bebauungsplan-Entwurf als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die untere Wasserbehörde wurde bereits frühzeitig in das Verfahren einbezogen. Die Standorte der Grundwassermessstellen wurden im Planteil A gekennzeichnet. Zur Sicherung der Anlagen sowie deren Zugänglichkeit erfolgt eine Erläuterung unter Hinweise im Planteil B. Hier ist auch der Ansprechpartner im Falle einer notwendigen Versetzung benannt.</p>	kein Beschluss erforderlich

		(noch zu untere Bodenschutzbehörde)	<p><u>SKET-Nordareal</u></p> <p>Der Bereich gehört zu dem Areal des ehemaligen Schwermaschinenbaubetriebes SKET und ist aufgrund nachgewiesener Kontaminationen im Boden und im Grundwasser, die aus der langjährigen industriellen Nutzung resultieren, als Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg registriert. Die vorgenommene Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, ist nicht korrekt. Das SKET-Nordareal ist in seiner Gesamtheit zu kennzeichnen.</p> <p>Die Grundwassersituation wird durch ein Monitoring überwacht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, die als Überwachungseinrichtung benötigt werden. Sie sind vor Beschädigungen zu sichern, dauerhaft funktionsfähig und zugänglich zu erhalten bzw. in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu ersetzen.</p> <p>Ein Teilgebiet des Nordareals ist im Eigentum der MDSE (Mitteldeutschen Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH). Sie ist für diejenigen Schäden des Bodens und des Grundwassers freigestellt, die durch die Nutzung oder den Betrieb von Anlagen vor dem 1. Juli 1990 verursacht worden. Freistellungsbescheide liegen für weitere Bereiche vor. Die Zuständigkeit für Freistellungen liegt bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF), Maxim-Gorki-Straße 10, 39108 Magdeburg. Aufgrund der erteilten Freistellungen ist die LAF im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.</p>		
--	--	-------------------------------------	--	--	--

		(noch zu untere Bodenschutzbehörde)	<p><u>MAW-Freie Straße</u> Es handelt sich hier um eine altlastenverdächtige Fläche (Altstandort) im Sinne des § 2 Abs. 6 des BBodSchG. Der Altlastenverdacht beruht nach vorliegendem Kenntnisstand auf der langjährigen industriellen Nutzung des Standortes durch die Magdeburger Armaturenwerke. Derzeit ist der Standort von unterschiedlichen gewerblich-industriellen Nutzungen verschiedener Eigentümer geprägt. Das Gelände ist durch eine gravierende Grundwasserbelastung gekennzeichnet. Bis dato ist nicht geklärt, in welcher Höhe eine Anstrombelastung vorliegt bzw. in welcher Größenordnung ein Schadstoffeintrag von dem Gelände direkt erfolgt. Das o.g. Grundwassermonitoring umfasst auch diesen Bereich.</p> <p><u>Bahngelände (Flurstück 1055/1)</u> Bahnflächen stellen generell potentielle Altlastenverdachtsflächen dar. Aufgrund des besonderen Status der Deutschen Bahn AG sind Bahnanlagen nur in Ausnahmefällen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst. Das o.g. Flurstück ist nicht im Kataster verzeichnet. Das bedeutet jedoch nicht Ausschluss schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten i.S. von § 2 Abs. 3 und 5 BBodSchG. Seitens der DB AG wurden im Rahmen der flächenhaften Erkundung ihrer Liegenschaften auf Altlasten in diversen Bereichen des Stadtgebietes Magdeburg Untersuchungen durchgeführt. Das genannte Flurstück gehört zu dem Bereich Brückenmeisterei und Bahnbetriebswerk „Magdeburg-Buckau“, der seit 1886 industriell und gewerblich</p>		
--	--	-------------------------------------	--	--	--

		(noch zu untere Bodenschutzbehörde)	<p>durch die Bahn genutzt wurde. Die Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Lokschuppen und Werkstätten wurden zwischenzeitlich eingestellt.</p> <p>Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden Kontaminationen der Medien Boden und Grundwasser festgestellt. Insbesondere im südlichen Bereich des Flurstückes ist der Boden durch eine Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) geprägt, die partiell in die gesättigte Bodenzone reicht. Hier befinden sich neben Lokschuppen mit Reparaturgruben, Öllager, Petroleumkeller etc. wahrscheinlich noch Tanks im Boden.</p> <p>Es handelt sich sowohl um flächenhafte als auch um punktuelle Kontaminationen mit MKW. In geringem Umfang wurden außerdem polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Boden nachgewiesen.</p> <p>Ein signifikanter Eintrag der genannten Schadstoffe in das Grundwasser wurde im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht nachgewiesen. Ausgehend von den vorliegenden geologischen und örtlichen Verhältnissen, wie weitgehender Versiegelung der Flächen, der Existenz einer schützenden Lössschicht geht von der vorliegenden Bodenbelastung derzeit keine Gefahr für die Schutzgüter des öffentlichen Rechts aus, so dass unter den jetzigen Bedingungen keine Maßnahmen der Gefahrenabwehr erforderlich sind. Im Rahmen einer Nutzungsänderung muss der Sachverhalt geprüft werden.</p> <p>Das Grundwasser in diesem Bereich ist mit leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) kontaminiert. Die Ursache der flächenhaften Belastung des Grundwassers befindet sich</p>		
--	--	-------------------------------------	---	--	--

		(noch zu untere Bodenschutzbehörde)	nachweislich nicht auf dem Gelände der DB AG. Das Grundwasser ist bereits im Anstrom (außerhalb des Bahngeländes) hoch im LHKW belastet. Die Eintragsquelle(n) befindet(n) sich wahrscheinlich auf den angrenzenden ehemaligen Betriebsgeländen des SKET bzw. MAW.		
11	08.06.10	Untere Immissions-schutzbehörde	<p>Dem Aufstellungsbeschluss wird mit den Anregungen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das eingeschränkte Gewerbegebiet im Bereich Dodendorfer / Salbker Straße ist bis zur Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt, zu erweitern. - Für die weitere Beurteilung des Bebauungsplanes ist eine Geräuschkontingentierung der Flächen nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – vom Dezember 2006 durch eine nach § 26 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassenen Messstelle oder einem von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz durchzuführen. <p>Begründung: Südlich der Salbker Straße ist ein Bebauungsplan-gebiet, das ausschließlich Wohnen beinhaltet. Bei der Ausweisung des GI bis an die gegenüberliegende Wohnbebauung sind die Immissionsrichtwerte insbesondere in der Nacht gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung</p>	<p>Die Auswirkungen der Planung auf die umgebende störempfindliche Wohnnutzung wurde hinsichtlich des Gewerbelärms gutachterlich untersucht. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg einsehbar.</p> <p>Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Flächenfestsetzungen mit den schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes wurde eine Kontingentierung der Emissionen vorgenommen. Die im Planteil A für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Tag/Nacht-Lärmkontingente sind zum Schutz der vorhandenen und planungsrechtlich möglichen schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung zwingend einzuhalten.</p> <p>Zur Vermeidung von Konfliktsituation im Hinblick auf verschiedenste Arten von Emissionen (bspw. Geruch) wurde der Abstandserlass (RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ v. 6.6.2007 MBI.NRW S.659/ SMBI.NRW 283)</p>	kein Beschluss erforderlich

		(noch zu untere Immissions-schutzbehörde)	zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 11.08.1998 nicht einzuhalten.	<p>dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Mit der Anwendung des Abstandserlasses werden ausreichende Abstände zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzung gewährleistet.</p> <p>Im Planteil A und B werden daraus resultierend 4 Zonen festgesetzt, in denen Anlagen bestimmter Abstandsklassen ausgeschlossen sind. Der Abstandserlass sowie die Abstandsliste mit den zugehörigen Abstandsklassen ist Anlage der Begründung.</p> <p>Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Durch die einschränkende Kontingentierung des Gewerbelärms sowie der Anwendung des Abstandserlasses werden die Grenzwerte zur umliegenden Wohnbebauung eingehalten. Die untere Immissionsschutzbehörde wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	
12	08.06.10	Untere Naturschutzbehörde	Die erneute Nutzbarmachung von Industriebrachen wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde befürwortet. Im Plangebiet haben sich jedoch durch die lange unterbliebene Nutzung auf Teilflächen naturschutzfachlich wertvolle Strukturen und Biotope entwickelt. Diese gilt es im Rahmen der Planbearbeitung zu erfassen und möglichst im Sinne ihrer Erhaltung in die Planung zu integrieren. Jeder vermiedene Eingriff erzeugt selbstverständlich auch keinen Ausgleichsbedarf. Die flächendeckende Festsetzung von Gewerbe- und Industrieflächen,	Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB grundsätzlich zu beachten. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das Plangebiet umfasst einen gewerblich industriellen Altstandort sowie in einigen Bereichen bahngewerblich genutzte Flächen. Die Nutzungsaufgabe und der sukzessive Abriss des Gebäudebestandes	kein Beschluss erforderlich

		(noch untere Naturschutzbehörde)	<p>wie sie der vorgelegte Vorentwurf zeigt, ist daher zu überdenken.</p> <p>Der Umweltbericht sollte neben einer Biotoptypenkartierung auch Aussagen zu artenschutzrechtlichen Fragen enthalten. Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, insbesondere gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen, wärmeliebenden Heuschreckenarten und Reptilien zu rechnen. Dazu sind die entsprechenden Erhebungen durchzuführen und Vorschläge zum Umgang mit den ermittelten Vorkommen zu machen. Ich weise bereits darauf hin, dass diese Spezialfragen nicht im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach einem Biotopwertpunktemodell abgehandelt werden können. Dies schließt die Ermittlung eines Flächenbedarfs für eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen oder Schaffung von Ersatzlebensräumen ein.</p>	<p>erfolgten seit Beginn der 1990er Jahre. Das Planungsziel beinhaltet die Revitalisierung der gewerblich industriellen Nutzung, somit stellt das Gebiet eine Konversionsfläche dar, für welche die Ausnahmeregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Verfahrensweise wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und protokolларisch festgehalten.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein Umweltbericht erstellt, welchem entsprechende Fachgutachten (Biotoptypenkartierung, Baumkartierung, Artenschutz Erfassung) zugrunde liegen. Die Ergebnisse des Umweltberichtes finden im Bebauungsplan durch Festsetzung und Hinweise Beachtung.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 410-4 „Freie Straße/SKET-Nordareal“ wurden entsprechend der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde vertiefende Untersuchungen zu im Gebiet lebenden Vogelarten sowie zum möglichen Vorkommen von Herpeten (Amphibien, Reptilien) durchgeführt. Damit werden die Anforderungen der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie sowie des nationalen Artenschutzes berücksichtigt. Die Untersuchungen im Jahr 2011 erfolgten im gesamten Bebauungsplangebiet. Hervorzuheben ist das</p>	
--	--	----------------------------------	---	--	--

		(noch untere Naturschutzbehörde)		<p>Vorkommen der vom Aussterben bedrohten Vogelart „Steinschmätzer“, dessen Lebensraum durch die geplante gewerbliche Nutzung zerstört wird. Zur Kompensation der Zerstörung des Lebensraumes wurden bereits vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf der Gemarkung Magdeburg, Flur 204, Flurstück 10403 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zwei Gabionenwände errichtet. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Entfernung der Niststätte des Steinschmätzers im Rahmen der Revitalisierung des industriellen Altstandortes SKET – Freie Straße wurde durch das Landesverwaltungsamt erteilt.</p> <p>Das Vorkommen von Reptilien und Amphibien konnte nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Mit Schreiben vom 25.Juni 2012 wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nach heutigem Kenntnisstand die Kartierung der wärme liebenden Heuschrecken für entbehrlich gehalten. Der Gewinn an Informationen zum Plangebiet wäre gering. Kompensationsmaßnahmen sind kaum zu erwarten. Zur Erfassung des Fledermausvorkommens wird im Rahmen des weiteren Verlaufs des Bauleitplanverfahrens ein Gutachten erstellt.</p>	
13	25.08.10	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Südost	Aus Sicht der vorgesehenen bzw. in Planung befindlichen infrastrukturellen Maßnahmen der DB Netz AG ergeben sich unmittelbare Berührungspunkte, die in den Bebauungsplan einfließen müs-		

13.1			<p>sen.</p> <p>Im Rahmen des BVWP-Projektes „Ausbau Eisenbahnknoten Magdeburg“ ist perspektivisch u.a. vorgesehen, die vorhandenen Gleisanlagen im Bf Magdeburg Buckau an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes umzugestalten. Insbesondere relevant ist der perspektivisch geplante Neubau eines elektrifizierten Hauptgleises für den Schienengüterverkehr. Für den Neubau des Gleises mit Oberleitung wird ein bis zu 6 m breiter Flächenstreifen Fremdgelände unmittelbar parallel zur Bahngrenze innerhalb des Plangebietes benötigt. Aus gleichen Gründen ist im Bereich der derzeit noch in Bahnbesitz befindlichen Flächen des ehemaligen Bahnbetriebswerk Magdeburg-Buckau/ Gbf Freie Straße östlich der Grenze des Grundstückes ein bis zu 6 m breiter Flächenstreifen parallel zu den Gleisen P7 und P8 für den Neubau des Gleises als betriebsnotwendige Fläche dauerhaft vorzuhalten.</p> <p>Die im übermittelten Lageplan dargestellt Fläche ist im B-Plan als Verkehrsfläche für Eisenbahnen auszuweisen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>	<p>Das Planungsrecht und somit das Recht zur Sicherung der Flächen für den Neubau eines Gleises ist über ein Planfeststellungsverfahren herzustellen. Die verbindliche Bauleitplanung bietet hierfür eine zu geringe Regelungsdichte und ist somit nicht das geeignete Planungsinstrument. Somit besteht keine Rechtsgrundlage zur Ausweisung einer Verkehrsfläche für das geplante Gleis. Es erfolgt jedoch im Planteil A und B ein entsprechender Hinweis sowie die Festsetzung einer Baugrenze zur Freihaltung von weiterer Bebauung.</p>	kein Beschluss erforderlich
13.2			<p>Die weiteren als GEE ausgewiesenen Flächen sind ebenfalls als Bahnanlagen darzustellen. Bei den Flächen handelt es sich noch um dem Bahnbetrieb gewidmete Flächen. Wir schlagen vor, diese mit einer zusätzlichen Schraffur als „Entwicklungspotentiale auf Bahnflächen“ darzustellen.</p> <p>Wir empfehlen das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 wurde das „bedingte Baurecht“ eingeführt. Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (bedingte Festsetzung). Die Nutzung des Bahngeländes ist seit längerem aufgegeben. Die Verkaufsab-</p>	kein Beschluss erforderlich

	<p>(noch DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Südost)</p>	<p>Aufgrund der gegenwärtig fehlenden Dotierung weiterer Ausbaumaßnahmen des Knotenprojektes (hier insbesondere des südlichen Knotenbereiches) außerhalb der 2. Ausbaustufe (Bereich Magdeburg Hbf), sind komplexe Umbaumaßnahmen im Bf Magdeburg-Buckau frühestens nach 2018 zu erwarten.</p> <p>Als Planungsziel des B-Planes wird u.a. die Erschließung des Geländes über die Neuanlage von Gleisanschlüssen formuliert. Aufgrund der gleistopologischen Bedingungen, den perspektivischen Umbaumaßnahmen der DB Netz AG und den Schnittstellen zum Elektronischen Stellwerk Magdeburg bestehen sehr begrenzte Möglichkeiten zur Neuanbindung von Gleisanschlüssen, die nur sehr kostenintensiv herzustellen sind. Vorzugsweise ist eine Anbindung über die vorhandene Anschlussbahn SKET MAB anzustreben. In jedem Fall ist eine rechtzeitige Einbeziehung der DB Netz AG. Bei der Planung neuer Gleisanschlüsse notwendig.</p> <p>Der Bereich des B-Planes wird von einem betriebsnotwendigen 10-kV Mittelspannungskabel tangiert. Die 50 Hz Kabel sind dinglich zu sichern und dürfen weder überbaut noch beschädigt werden, ggf. sind diese als Baufreiheitsmaßnahme auf Kosten des Verursachers/ Vorhaben umzuverlegen. Die DB Netz AG ist in weitere geplante Aktivitäten einzubeziehen.</p> <p>Entgegen unserer Aussage vom 25.08.2010 (nur GEE) ist der gesamte Bereich, entsprechend der übersendeten Anlage, als dem Eisenbahnbetrieb</p>	<p>sichten der DB AG bezogen auf das Grundstück geben Aufschluss darüber, dass die Nutzungsaufgabe für den Großteil der Fläche weiterhin verfolgt wird.</p> <p>Mit § 9 Abs. 2 BauGB steht ein Instrument zur Verfügung, mit dem zum einen der Wunsch zur Darstellung als „Entwicklungspotential auf Bahnflächen“ entsprochen werden kann und zum anderen der Vorrang der privilegierten Fachplanung nicht verletzt wird. Der Bebauungsplan setzt nunmehr bedingt ein Gewerbegebiet fest. Die Festsetzungen kommen jedoch erst zum Tragen, wenn die Entwicklung nach § 23 AEG erfolgt ist.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt wird im weiteren Verfahren beteiligt. Ein Freistellungsantrag wird seitens der Gemeinde nicht gestellt, da hieraus keine öffentlicher Nutzen gezogen werden kann.</p> <p>Die Flächen, die dauerhaft zum Zweck der Bahnnutzung benötigt werden, sind als solche im Planteil A mit Erläuterungen im Planteil B des Bebauungsplanes gekennzeichnet.</p> <p>Die Abwägung besitzt auch Gültigkeit für die nachträglich am 20.10.2010 eingegangene Stellungnahme.</p>	
--	--	--	--	--

		(noch DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Südost)	<p>gewidmetes Bahngelände darzustellen. Bezüglich der Notwendigkeit eines Freistellungsverfahrens nach § 23 AEG ist das Eisenbahn-Bundesamt (EAB) zu beteiligen.</p> <p>Die Kennzeichnung der Bahnflächen mit einer zusätzlichen Schraffur als „Entwicklungspotential auf Bahnflächen“ ist abhängig von der Aussage des EBA. Voraussetzung für einen Übergang der Planungshoheit ist die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG durch das EBA. Dieses setzt wiederum das Vorliegen der bahnseitigen Entbehrlichkeit voraus.</p> <p>Die im übersendeten Lageplan blau dargestellten Flächen, sind unbedingt aus der Planung herauszulösen, da diese eisenbahnbetriebsnotwendig sind. Auf diesen Flächen befinden sich Bahnanlagen u.a. Kabel und Leitungen.</p> <p>Der Zugang zur Stützmauer an der Freien Straße ist stets zu gewährleisten.</p>		
14	13.06.10	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.	<p>Zunächst ist – auch und gerade vor dem Hintergrund der großen Bedeutung der Erhaltung und Verbesserung der „Biologischen Vielfalt“ (s.a. Vereinte Nationen „Jahr der Biologischen Vielfalt“ und „besondere Kriterien des EU Förderprogrammes Life+“) auch und gerade im urbanen Raum – festzustellen, dass das Plangebiet in besonderer Weise dazu geeignet ist, Biotop der „ruderal Flora und Fauna“ sowie der „Pionierpflanzengesellschaften“ zu erhalten und der entsprechend spezifischen Biozönose Entfaltungsmöglichkeiten zu erhalten bzw. diese zu verbessern.</p>		

14.1			<p>Vor diesem Hintergrund fordern wir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Planungsziel „1. Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Wildnis-/ Grünareale“ in den Kanon der Planungsziele als hierarchisch übergeordnet aufzunehmen, 	<p>Die Planung verfolgt das Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Sie entspricht damit dem nachhaltigen Ziel des schonenden Umganges mit Grund und Boden und der Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme. Der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie im Innenbereich wird gegenüber der Neuversiegelung der Vorrang eingeräumt. Die flächenintensive Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 auf das notwendige Maß begrenzt.</p> <p>Die zusätzliche Bereitstellung von Entwicklungsflächen für Wildnis-/ Grünareale als übergeordnetes Ziel führt zu Beschneidungen der Gewerbeflächen im Plangebiet. Da der Standort aufgrund seiner integrierten Lage einer nachhaltigen Entwicklung entspricht, sollte die Nutzbarkeit der Flächen nicht über das notwendige Maß hinaus eingeschränkt werden. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt gegenüber den anderen öffentlichen Belangen kein absoluter Vorrang, wohl aber eine herausgehobene Bedeutung zu. (BVerwG, B v. 31.1.1997 – 4NB 27.96)</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse finden im Bebauungsplan durch Festsetzungen und Hinweise Beachtung.</p> <p>Das Plangebiet stellt eine Konversionsfläche</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
------	--	--	--	---	---

14.2			<ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen der Umweltprüfung nicht nur eine Biotopkartierung vorzunehmen, sondern konkret nach Tieren- und Pflanzen des Anhang IV der EU FFH RL zu suchen, 	<p>dar, für welche die Ausnahmeregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes wurden hinreichend berücksichtigt</p> <p>Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 410-4 „Freie Straße/SKET-Nordareal“ wurden entsprechend der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde vertiefende Untersuchungen zu im Gebiet lebenden Vogelarten sowie zum möglichen Vorkommen von Herpeten (Amphibien, Reptilien) durchgeführt. Mit Schreiben vom 25.Juni 2012 wird seitens der unteren Naturschutzbehörde nach heutigem Kenntnisstand die Kartierung der wärme liebenden Heuschrecken für entbehrlich gehalten. Zur Erfassung des Fledermausvorkommens wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Gutachten erstellt.</p>	kein Beschluss erforderlich.
14.3			<ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einen Schaugarten „Lebenswelt der Pioniergesellschaften“ im Plangebiet anzulegen. 	<p>Das Plangebiet stellt eine Konversionsfläche dar, für welche die Ausnahmeregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Die Anregung lässt sich im Plangebiet umsetzen, ohne dass es einer gesonderten Darstellung oder Festsetzung bedarf. Die Pflanzgebotfläche im südwestlichen Teil des Plange-</p>	kein Beschluss erforderlich

				biets bietet Raum für ein derartiges Vorhaben, sofern sich ein Träger für die Maßnahme findet. Die Trägerschaft sowie entsprechende Vereinbarungen mit Flächeneigentümern sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.	
15	27.06.10	NABU Kreisverband Magdeburg	<p>Die Industriebrache wieder für Industrie und Gewerbe nutzbar zu machen, ist aus der Sicht des Naturschutzes der richtige Weg.</p> <p>Das Plangebiet hat seit jeher über einen sehr guten Anschluss an das Netz der Fernbahn verfügt. Und das könnte in Zukunft die Stärke des Standortes sein.</p> <p>Das Fernstraßennetz kann nur auf Kosten der Natur erweitert werden. Immer mehr Fläche zu versiegeln ist aber nicht mehr zu verantworten. Der Gütertransport muss wieder konsequent auf die Schiene verlagert werden. Und das heißt, dass Industrie und Gewerbe sich darauf einrichten müssen, wieder Lagerkapazitäten einzuplanen, was bei diesem mehr als 60 ha großen Gelände und der Neuplanung der Gleisanschlüsse und z.B. Container-Stellplätze machbar sein sollte. Diese Plangebiet könnte eine Vorreiterrolle übernehmen für zukunfts-trächtige und die Natur schonendere Logistik!</p> <p>Der Geräuschpegel der Industrie- und Gewerbeflächen (Schutzgut Mensch) könnte vielleicht durch mehrgeschossige Gebäude gemindert werden. Da die denkmalgeschützten Gebäude aus städtebaulicher Sicht erhalten bleiben sollten, ist eine einheitlich hohe Randbebauung kaum machbar. Konkreter beurteilen kann man das aber auch erst bei konkre-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planungsrecht für einen Gleisanschluss des Gebietes an die Fernbahn wird durch den Bebauungsplan nicht hergestellt. Dies wäre Bestandteil eines separaten Planfeststellungsverfahrens. Die verbindliche Bauleitplanung bietet hierfür eine zu geringe Regelungsdichte und ist somit nicht das geeignete Planungsinstrument.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf die umgebende störepfindliche Wohnnutzung wurde hinsichtlich des Gewerbelärms gutachterlich untersucht. Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg einsehbar.</p> <p>Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Flächenfestsetzungen mit den schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes wurde eine Kontingentierung der Emissionen vorgenommen. Die im Planteil A für die jeweiligen Baugebiete festgesetzten Tag/ Nacht-Lärmkontingente sind zum Schutz der vorhandenen und planungsrechtlich mög-</p>	kein Beschluss erforderlich

			terer Planung der künftigen Nutzung.	lichen schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung zwingend einzuhalten.	
16	29.06.10	Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V.	Der Landesverband Sachsen-Anhalt des Bundes für Natur und Umwelt e.V. (BNU) schließt sich der Stellungnahme des NABU Kreisverband Magdeburg an.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich