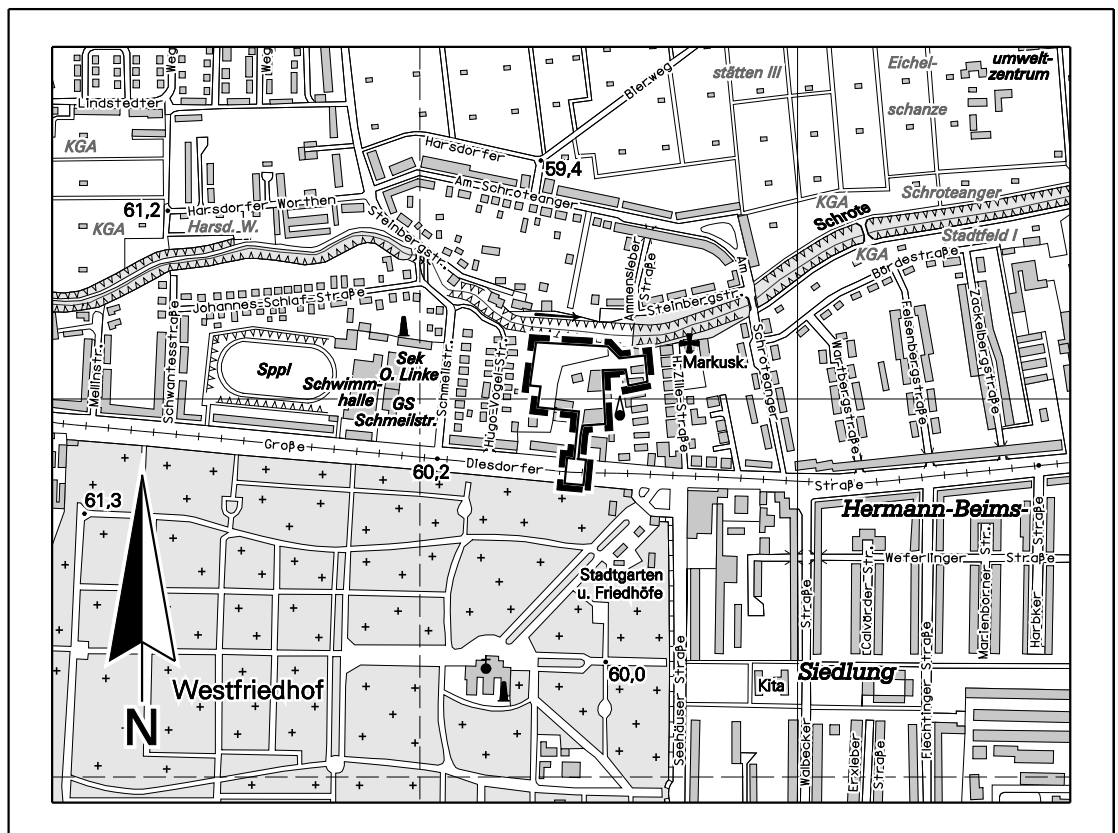


Behandlung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 303-3.1

SCHROTEPARK

Stand: Dezember 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 Entwurf

Abwägungskatalog Teil I – Bürger

Ifd. Nr.	Datum Schreiben	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	04.04.2012	Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Magdeburg	<p>Nach einer Ortsbesichtigung wird die Auffassung vertreten, dass die Bebauung „eine Nummer kleiner“ ausfallen sollte. Der bisher unbebaute Teil des Grundstücks ist seit 10 Jahren naturbelassen und ein Paradies für Vögel und andere Arten. Der Börderadweg verläuft zum Teil über der befestigten Böschung der Schrote. Es wurde kein Gewässerschutzstreifen gefordert. Es wird vermutet, dass der touristisch wichtige Radweg wegen der Nähe zum Plangebiet, welches geradezu ein Biotop darstellt so genehmigt wurde. Wird die Fläche versiegelt stellt das die Sondergenehmigung für den Radweg in Frage. Der Börderadweg sollte hier im öffentlichen Interesse den Vorzug bekommen.</p> <p>Es besteht noch die Möglichkeit, dass die Stadt einen 2-3 Meter breiten Geländestreifen erwirbt und öffentlich widmet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Schrotegrünzug auf Höhe der Heinrich-Zille-Straße verengt. Man kann jetzt noch dafür sorgen, dass der Grüngürtel hier auf der Südseite der Schrote fortgesetzt wird um die klimatische Wirkung</p>	<p>Der Ausbau des Börderadweges konnte u. a. deshalb ohne Planverfahren vorgenommen werden weil er auf städtischen Flächen verläuft. Für den Teilbereich der innerhalb des Gewässerschonstreifens ausgebaut wurde liegt eine Ausnahmegenehmigung vor. Die Genehmigung steht in keinem Zusammenhang mit dem Plangebiet. Sie wurde erteilt weil nicht mehr kommunale Fläche für einen öffentlichen Weg zur Verfügung stand. Mit Änderung des Wassergesetzes sind Gewässerschutzstreifen nur im Außenbereich zu beachten, im unbeplanten Innenbereich sind sie entfallen.</p> <p>Die Möglichkeit besteht aus eigentumsrechtlichen und haushaltstechnischen Gründen nicht. Der klimatische Aspekt wurde geprüft. Vom Umweltamt wurde eine klimaökologische Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage der „Klimaanalyse Magdeburg – Klima- und immissionsökologische</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt

			<p>der Anlagen für das Mikroklima des umgebenden Wohngebietes zu erhalten. Dieser Bereich ist ein Frischluftentstehungsgebiet welches im Interesse der Innenstadt erhalten bleiben sollte.</p>	<p>Funktionen und Planungsempfehlungen“ (2000) und unter Hinzuziehung der aktuellen Klimaanalyse-Modellrechnung vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass das westliche Schrotegebiet eine der bedeutenden und hochwirksamen Frisch- / Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet ist. Diese Leitbahn übernimmt die Funktion des Luftaustausches während windschwacher Strahlungswetterlagen die für die lufthygienisch belasteten Areale (engeres Stadtgebiet) eine relevante Ausgleichsleistung erbringen kann. Die überplante Fläche befindet sich in Randlage der Leitbahn. Die Leitbahnfunktion erfolgt mehr durch die Kleingärten im Norden und die Schroteniederung im Osten. Im Plangebiet kommt es zu einer lokalen Kaltluftentstehung, die eher schwach in den Luftaustausch eingebettet zu sein scheint. Die klimatischen Auswirkungen sind gering zu bewerten. Die Abschaltung einer Primärfunktion im gesamtstädtischen Kontext ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen. Die gute Durchlüftung des Gebietes aufgrund der Leitbahnsituation und die beabsichtigten Festsetzungen lassen das Entstehen einer zusammenhängenden „Wärmeinsel“ nicht erwarten. Eine Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur im Umfeld ist unwahrscheinlich. Hinsichtlich des Luftaustausches (Windgeschwindigkeit / Kaltluftvolumenstrom) können lokale Effekte auftreten. So können in direkter räumlicher Nähe nebeneinander Abschwächungen auf das Strömungsfeld (Hinderniswirkung von Gebäuden) oder Verstärkungen (Kanalisation) erscheinen. Eine gute Frischluftversorgung ist für das gesamte Umfeld gesichert. Fazit: Eine wesentliche Beeinflussung der</p>	
--	--	--	--	---	--

	02.09.2012		<p>Es wird auf die Bedeutung des „naturbelassenen“ Gartens auf die Fauna eingegangen (viele Vogelarten mit teilweise anspruchsvollem Revier, große Zahl von Insekten). Von den Anwohnern wurden im Sommer Fledermäuse beobachtet. Konkret feststellbar ist der Bestand erst wenn die Fledermäuse ihre Sommerquartiere bezogen haben (April / Mai).</p> <p>Es werden Vorschläge für eine geänderte, aus Sicht des Naturschutzes bessere bauliche Lösung gemacht (Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser in Ost-West-Richtung; nur drei Geschosse; im Westen kleinteilige Bebauung oder überdachte Parkplätze und Baumstreifen; Erhalt des Gewerbes in den eingeschossigen Altbäuden im Hinblick auf die soziale Durchmischung).</p> <p>Es wurde im April eine Stellungnahme abgegeben in der Hoffnung, dass die Schattenseiten des Entwurfs auf dem Wege der Stadtplanung zu beheben wären. In den letzten Jahren erfolgte die Umwidmung in Bauland so, dass sich die Neubauten in das bestehende Wohngebiet einfügten. Beim „Schrotopark“ ist das anders. Der Entwurf ist trotz konstruktiver Diskussionen fast unverändert geblieben. Er scheint aus zufällig verfügbaren Bauvorlagen zusammengewürfelt und stellt eine einzige Bausünde dar. Das Exposé des Investors wirbt mit Grünflächen und Bäumen die jedoch gerodet werden, so dass die Bewohner auf hohe Wände blicken werden. Stadtfeld, eines der dichtbesiedelten</p>	<p>mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes und im Gebiet der benachbarten Bebauung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Zum Vorkommen von Waldohreulen und Fledermäusen wurden gesonderte Untersuchungen durchgeführt. Der Eingriff in Natur und Landschaft muss durch entsprechend festzusetzende Maßnahmen kompensiert werden. Maßnahmen für den Artenschutz werden ebenfalls festgelegt.</p> <p>Einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie dem „Schrotopark“ liegt eine konkrete Bau- und Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers zugrunde die zu prüfen ist.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zu einem Zeitpunkt abgegeben als eine Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf nicht mehr möglich war (Drucksache bereits beim Oberbürgermeister genehmigt). Der Planung liegt das Konzept eines Vorhabenträgers zugrunde das anhand objektiver Kriterien zu prüfen ist. Grundlage der Beurteilung kann nicht das Exposé sein, sondern der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen.</p>	
--	------------	--	---	--	--

			<p>Gebiete Magdeburgs, wird an verschiedenen Standorten saniert. Das Schrotetal sollte für Natur, Umwelt und Mikroklima reserviert werden. Die Innenstadt ist auf die Frischluftzufuhr vom Stadtrand angewiesen.</p> <p>Der NABU unterstützt grundsätzlich die Innenentwicklung der Stadt und eine mehrgeschossige Bauweise (Flächeneinsparung). Es wird auf die durchgrünte Siedlungsbebauung vor dem 2. Weltkrieg verwiesen, die im „Schrotepark“ als Vorlage dienen könnten. Die Eckpunkte dieser Siedlungsbebauung wie Bauflucht, einheitliche Traufhöhe, Dachform usw. werden beschrieben. Die Walmdächer begrenzen die Höhe und lassen der Luftbewegung den benötigten Spielraum. Vorteil der offenen Bebauung wäre auch heute neben der Luftbewegung Mindestrechte für Flora und Fauna. Das Biotop „Schrotepark“ wird es nicht mehr geben. Auch in urbanen Plangebietern kann ein Rest Natur erhalten bleiben. Der Investor zeigt mit seinem Entwurf, dass es ihm um eine intensive kommerzielle Nutzung geht. Es wird ein Variantenvergleich vorgelegt der zeigen soll, dass ohne wesentliche Änderung des Lageplans eine Zweifamilienhausbebauung am Standort auch unter kommerziellen Aspekten möglich ist. Die Verwendung von Zweifamilienhäusern würde in städtebaulicher Hinsicht an den Bestand der Umgebung anknüpfen und Natur und Umwelt den geforderten Spielraum lassen.</p>	<p>Es wird nicht in das Schrotetal eingegriffen. Vielmehr handelt es sich um eine teilweise brachliegende Gewerbefläche die von Bebauung umgeben ist.</p> <p>Der Standort, eine größere ehemals zu einem Gewerbebetrieb (Lackfabrik) gehörende Fläche, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Er ist an drei Seiten von Bestandsbebauung umschlossen. Die technische und verkehrliche Infrastruktur ist vorhanden (Gr. Diesdorfer Straße mit ÖPNV in ca. 70 m Entfernung). Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Eingriffsregelung wurden ebenfalls dargestellt. Die Planung enthält Festsetzungen zu internen und externen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Konzept des Vorhabenträgers der auch das wirtschaftliche Risiko trägt.</p>	
2	06.09.2012	RA Jens Heinemann	<p>RA Heinemann vertritt die Interessen von Anrainern. Er bringt namens seiner Mandantschaft folgende Einwendungen vor:</p> <p>Das Plangebiet wurde als Bombenabwurfgebiet kartiert. Dieser Fakt steht einer Bebauung mit Wohngebäuden entgegen.</p>	<p>Magdeburg wurde im 2. Weltkrieg stark durch Bomben zerstört. Deshalb werden weite Teile des Territoriums der Landeshauptstadt Magdeburg als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Eine</p>	

			<p>Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dies ist nicht hinreichend erfolgt. Dem Stadtrat werden nicht alle notwendigen Informationen bezüglich der Auswirkungen in die Hand gegeben, so dass Abwägungsfehler absehbar sind.</p> <p>Es werden Unstimmigkeiten hinsichtlich der Entwässerung gesehen. Laut Umweltbericht soll das Regenwasser auf dem Grundstück verbleiben. Eine Versickerung stünde im Gegensatz zu der Feststellung des Bodengutachtens wonach Staunässe bis zur Geländeoberkante zu verzeichnen ist. In der Begründung wird ausgesagt, dass das Oberflächenwasser der Straße, der Mehrfamilienhaus- und der Reihenhausbebauung komplett in die Schrote eingeleitet wird. Dieser Widerspruch führt zu Abwägungsdefiziten.</p> <p>Im Umweltbericht sind 10 l/s Einleitmenge Oberflächenwasser für die Schrote vorgesehen. Bei der groben Berechnung der Einleitmenge in tatsächlicher Hinsicht ergeben sich abweichend 35-40 l/s. Daraus ergibt sich ein planerischer Mangel. Selbst ein Staukanal führt zu Bedenken, da eine Wassermenge zurückgehalten werden muss die planerisch nicht beschrieben ist.</p>	<p>Bebauung, auch mit Wohngebäuden, wird dadurch nicht ausgeschlossen. Das Gelände muss vor erdeingreifenden Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine private Räumfirma flächenmäßig sondiert oder baubegleitend betreut werden. In der Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes vom 31.08.2012 wird für den „Schrotepark“ aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Baubegleitung empfohlen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und ergänzt. Das Abwägungsmaterial enthält alle vorliegenden Informationen.</p> <p>Die Verbringung des Niederschlagwassers erfolgt so wie im Bebauungsplan festgesetzt und in der Erschließungsplanung enthalten (WA 1, WA 2, WA 3 und private Verkehrsanlagen - gedrosselte Einleitung in die Schrote; WA 4, WA 5, WA 6 – Verbleib und Verwertung auf dem Grundstück). Unkorrektheiten im Umweltbericht wurden beseitigt. Das Bodengutachten geht davon aus, dass es zu Staunässe kommen kann. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Es liegt eine Ausführungsplanung für die Erschließung des Gebietes vor. Es ist beabsichtigt das im WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Vorgabe der unteren Wasserbehörde mit max. 10 l/s der Schrote zuzuführen. Das beauftragte Büro (WSTG GmbH) hat eine Ermittlung der tatsächlichen Einleit-</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>Es werden technische Probleme gesehen, da es sich um ein Altlastengebiet handelt und bei einer Versickerung die Verunreinigung von Schichten- und Tiefenwasser zu befürchten ist.</p> <p>Es wird umfänglich aus der orientierenden Untersuchung der Fugro Consult GmbH aus dem Jahr 2000 zitiert. Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, dass entsprechend den Ausführungen der Fugro weitere Erkundungen oder Aufschlüsse vorgenommen wurden. Der Umweltbericht basiert daher auf unzureichenden Ermittlungen was zu Fehleinschätzungen führt. Auch finden sich keine Angaben zu den möglichen Auswirkungen des Eintrags von Sickerwasser. Wegen dieser nicht gelösten Konflikte muss eine weitere Erkundung des Gefährdungspotentials vorgenommen werden.</p>	<p>menge in die Schrote vorgenommen. Sie liegt über den zulässigen 10 l/s. Für einen Teil des anfallenden Wassers müssen deshalb Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung und zur Rückhaltung durchgeführt werden. Die Wassermenge die zurückgehalten werden muss wurde ermittelt und auf dieser Grundlage eine technische Lösung erarbeitet und dimensioniert. Die Unterlagen wurden durch die untere Wasserbehörde geprüft und im Ergebnis eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erteilt.</p> <p>Es wurde eine lokal begrenzte Kontamination nachgewiesen (ehemalige Tanks) die beseitigt wurde. Den zuständigen Behörden (untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde) ist der beabsichtigte Verbleib / Verwertung auf den Grundstücken im Bereich der Baufelder WA 4, WA 5, WA 6 bekannt. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aufgrund nachgewiesener Boden- und Grundwasserkontamination (orientierende Untersuchung der Fugro Consult GmbH, 2000) wurde der Altstandort „Lackfabrik Gr. Diesdorfer Straße 91-93“ im Altlastenkataster registriert. Der Kontaminationsschwerpunkt wurde im Bereich der unterirdischen Tanks ermittelt. Die Grundwassersituation wird bereits seit längerem im Rahmen eines Monitoring überwacht. Die letzte Untersuchung der im Gebiet vorhandenen sechs Grundwassermessstellen erfolgte im Jahr 2010. Es wurden ausschließlich im Bereich der unterirdischen Tanks relevante Kontaminationen nachgewiesen. Das Monitoring wird auch nach der Entfernung der Tanks fortgeführt. Vorerst ist für 2012 und</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>Es wird eine eindeutige Klärung auch zur technischen Umsetzung der Regenwasserentsorgung gefordert.</p>	<p>2013 eine weitere Beprobung vorgesehen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen ist eine Revision „Altstandort“ zu „archivierter Fläche“ möglich. Die untere Bodenschutzbehörde legte fest, dass die bereits vom Vorhabenträger angedachte Sanierung zur abschließenden Klärung der Gefahrensituation und Festlegung entsprechender Gefahrenabwehrmaßnahmen rechtzeitig vor Realisierung des Vorhabens zu erfolgen habe. Die Tankanlage wurde im Juni und Juli 2012 rückgebaut. Die fachgutachterliche Begleitung wurde durch Dr. Grahlert, einem von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, vorgenommen. Es wurden Bodenverunreinigungen in den Wand- und Sohlenbereichen der Tanks vorgefunden die entnommen, beprobt und sachgerecht entsorgt wurden. Die Untersuchungsergebnisse wurden der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt und daraufhin die Bestätigung zur anteiligen Verfüllung der Grube erteilt. Über die Rückbauarbeiten liegt ein Bericht des Sachverständigen vor. Die Behörde wies darauf hin, dass lokale Verunreinigungen im Boden nicht auszuschließen sind. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Planteil B aufgenommen. Außerdem enthält der B-Plan die flächenmäßige Kennzeichnung eines Bereiches innerhalb dessen Erdsonden und Tiefenbohrungen für Erdwärme ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient dem Gewässerschutz aufgrund des noch laufenden Monitorings.</p> <p>Die Lösung liegt vor. Für die Reihen- und Mehrfamilienhäuser wurde hinsichtlich der Einleitung in die Schrote eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Für die</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>Die Aussage im Umweltbericht zur Vorschädigung von Bäumen sind nicht mit Untersuchungsergebnissen belegt. Es wird allein der Baumbestand in seiner Struktur und Lage zum Anlass genommen von Schädigungen auszugehen. Die natürliche Erscheinung der Bäume ist nicht berücksichtigt. Die Bewertung des Baumbestandes ist fehlerhaft und muss wie die Ausgleichsmaßnahmen überarbeitet werden.</p> <p>Es wurde eine falsche Rechtsgrundlage angeführt.</p> <p>Eine Bestandserfassung der tatsächlich vorkommenden Arten von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tieren ist nicht erfolgt. Eine Bestandserfassung (Brutvogelkartierung) wäre anstelle von Erfahrungssätzen geboten. Es fehlt eine sachlich korrekte Aussage zu Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Es wird nicht beachtet, dass angrenzende Lebensräume bereits besiedelt sind. Das Vorhandensein eines ausreichenden „Ersatzlebensraumes“ wurde nicht konkret geprüft. Wegen dieser Mängel ist keine sachgerechte Entscheidung möglich.</p> <p>Die Ausführungen des Umweltberichts zu den klimatischen Auswirkungen sind unzureichend. Es wird auf die Bedeutung des Schrotegrünzugs als Ventilationsbahn bis zur Innenstadt hingewiesen, die sich im Zuge des Klimawandels weiter erhöht. Durch</p>	<p>Einfamilienhäuser ist im Rahmen der Bauplanung eine standortgerechter Entsorgungspfad zu erarbeiten.</p> <p>Der Umweltbericht wurde überarbeitet und vervollständigt. Er enthält außer allgemeinen verbalen Aussagen eine Tabelle zur Bewertung des Baumbestandes. Die Gehölze sind dort einzeln aufgeführt und hinsichtlich des vorgefundenen Zustandes mit Schadstufen bewertet.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wurde geändert.</p> <p>Das Vorkommen von Waldohreulen und Fledermäusen wurde untersucht. Es werden artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt. Die Forderung einer Brutvogelkartierung wurde seitens der zuständigen Behörde nicht erhoben. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen (im Gebiet und extern) sind ausreichend konkret festgesetzt. Ihre Umsetzung wird parallel zur Satzung vertraglich gesichert.</p> <p>Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Das angesprochene Thema wurde entsprechend aufgegriffen und behandelt.</p> <p>Vom Umweltamt wurde eine klimaökologische Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage der „Klimaanalyse Magdeburg – Klima- und immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen“</p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>die Ost-West-Ausrichtung wird über den Grünzug eine erhebliche Frischluftmenge in die Innenstadt getragen. Die geplante Bebauung (Riegel in Nord-Süd-Richtung, 10 m Gebäudehöhe als einmalige Erscheinung) wird die Luftzufuhr erheblich einschränken und die Ventilationswirkung verringern. Das städtebauliche Konzept sieht die Erhaltung thermischer Ausgleichsflächen vor (Klimatopkarte). Es ist offensichtlich keine mikroklimatische Untersuchung erfolgt.</p>	<p>(2000) und unter Hinzuziehung der aktuellen Klimaanalyse-Modellrechnung vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass das westliche Schrotegebiet eine der bedeutenden und hochwirksamen Frisch- / Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet ist. Diese Leitbahn übernimmt die Funktion des Luftaustausches während windschwacher Strahlungswetterlagen die für die lufthygienisch belasteten Areale (engeres Stadtgebiet) eine relevante Ausgleichsleistung erbringen kann. Die überplante Fläche befindet sich in Randlage der Leitbahn. Die Leitbahnfunktion erfolgt mehr durch die Kleingärten im Norden und die Schroteniederung im Osten. Im Plangebiet kommt es zu einer lokalen Kaltluftentstehung, die eher schwach in den Luftaustausch eingebettet zu sein scheint. Die klimatischen Auswirkungen sind gering zu bewerten. Die Abschaltung einer Primärfunktion im gesamtstädtischen Kontext ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen. Die gute Durchlüftung des Gebietes aufgrund der Leitbahnsituation und die beabsichtigten Festsetzungen lassen das Entstehen einer zusammenhängenden „Wärmeinsel“ nicht erwarten. Eine Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur im Umfeld ist unwahrscheinlich. Hinsichtlich des Luftaustausches (Windgeschwindigkeit / Kaltluftvolumenstrom) können lokale Effekte auftreten. So können in direkter räumlicher Nähe nebeneinander Abschwächungen auf das Strömungsfeld (Hinderniswirkung von Gebäuden) oder Verstärkungen (Kanalisation) erscheinen. Eine gute Frischluftversorgung ist für das gesamte Umfeld gesichert. Fazit: Eine wesentliche Beeinflussung der mikro- und bioklimatischen Situation inner-</p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>Die Bemaßung der Baufelder ist unvollständig, so dass die Lage von Baufeldern im Raum unbestimmt ist.</p> <p>Die Abstände zu den Grundstücken in westlichem Anschluss des Baufeldes wurden im Bereich eines willkürlich gewählten Geländeschnittes ermittelt Es gibt hierzu keine Erläuterungen im Planentwurf.</p> <p>Südlich des Baufeldes WA 5 sind 6 Stellplätze festgesetzt. Dort gibt es aber Zugänge zur Bestandsbebauung. Die Stellplätze behindern die Begehrbarkeit des Gebäudes. Die bauordnungsrechtliche Umsetzung wird angezweifelt.</p> <p>Der Reihenhausriegel verspringt in die Ventilationsbahn der Schrote.</p> <p>Das Baufeld (Reihenhäuser) verläuft über einen Geländesprung. Im Plan ist weder eine Abtreppe noch eine Aufschüttung angegeben. Es wird von einer notwendigen Aufschüttung im Norden ausgegangen. Bei Aufschüttungen ist ein Abfließen von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu vermeiden. Das Bodenniveau darf an der Grundstücksgrenze nicht über den Geländeschnitt angehoben werden. Es wird auf das Nachbarschaftsgesetz verwiesen.</p> <p>Aufgrund der BauNVO sind die Abstandsflächen auf</p>	<p>halb des Plangebietes und im Gebiet der benachbarten Bebauung ist nicht zu erwarten. Der Umweltbericht wurde dahingehend ergänzt.</p> <p>Die Bemaßung der Baufelder wurde ergänzt.</p> <p>Der Geländeschnitt wurde angefertigt um die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung und der geplanten Gebäude darzustellen. Er sollte als Diskussionsgrundlage dienen. Der Schnitt wurde so gewählt, dass alle wesentlichen Baukörper erfasst wurden. Die Unterlage wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt den Zugang aus Richtung Norden zum Handwerkerhof und zum WA 7.</p> <p>Die Beurteilung der geplanten Bebauung unter klimatologischen Aspekten ist erfolgt.</p> <p>Für die Reihenhäuser ist eine absolute maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die ggf. notwendige Geländeregulierung bleibt der Bauausführung vorbehalten. Der Hinweis auf das Nachbarschaftsgesetz wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um Belange der Baudurchführung.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt mit Baugrenzen</p>	
--	--	--	--	---	--

		<p>dem eigenen Grundstück vorzuhalten. Bei einem Abstand von 1,50 bzw. 2 m zur Grundstücksgrenze und der vorgesehenen Gebäudehöhe liegen die Abstandsflächen auf den benachbarten Grundstücken. Eine dingliche Sicherung wird nicht angeführt. Es liegt ein erheblicher Planungsmangel vor.</p> <p>Die Feuerwehrezufahrten und die Aufstellflächen sind als zu gering anzusehen. Eine Stellungnahme zum Brandschutz oder eine Einbeziehung in die Planung ist nicht erkennbar. Es ist keine Aufstellfläche ausgewiesen.</p> <p>Der Entwurf weist daher erhebliche Mängel auf. Es besteht ein Informationsdefizit welches einer ordnungsgemäßen Abwägung entgegen steht. Die Bauleitplanung ist in sich widersprüchlich und falsch und einer Entscheidung nicht zugänglich.</p>	<p>versehene Baufelder fest. Es besteht kein Anspruch das Baufeld in diesen Grenzen ausnutzen zu können. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen werden dadurch nicht außer Kraft gesetzt. Für angrenzende öffentliche Flächen gelten Ausnahmen. Eine Baulastübernahme wird privat geregelt. Die rechtliche Sicherung durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde auch das Amt 37 (Brand- und Katastrophenschutz) um eine Stellungnahme ersucht. Die Antwort liegt vor. Die darin enthaltenen Anforderungen und Hinweise wurden beachtet bzw. betreffen die Bauausführung. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind bei einer Planung unter Anwendung der Planzeichenverordnung nicht festzusetzen. Allerdings fand bereits auf der Grundlage des Vorentwurfs eine grundsätzliche Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Berufsfeuerwehr zu den Rettungswegen speziell für die Mehrfamilienhäuser statt. Die in diesem Zusammenhang gegebenen allgemeinen Hinweise (Straßenbreiten, Radien, Aufstellflächen) wurden beachtet.</p> <p>Sämtliche während der Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Träger vorgebrachten Belange wurden geprüft und in die Abwägungsunterlagen übernommen. Für fachlich und sachlich prüfbare Belange liegen entsprechende Unterlagen vor.</p>	
--	--	--	---	--

3	05.09.2012	Bürger I	<p>Es wird die Stellungnahme der Verwaltung S0185/12 zu einer Anfrage einer Stadtratsfraktion angeführt und daraus geschlussfolgert, dass das Angebot an Bauparzellen weit über der Nachfrage liegt. Für das Plangebiet wird deshalb der Bedarf zur Ausweisung eines WA in Frage gestellt. Es wird gefragt, wie das Überangebot mit den Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung vereinbar sei. In diesem Zusammenhang wird auch nach der Vereinbarkeit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einem vormaligen Mischgebiet angesichts des Überangebotes an Baugrundstücken gefragt.</p> <p>Als Ziel für die Schaffung von innerstädtisch gelegenen Baugrundstücken wurde der Zuzug von Bürgern nach Magdeburg genannt. Am Beispiel der Heinrich-Zille-Straße wird erklärt, dass es vorrangig um Umzüge innerhalb des Stadtgebietes geht. Es wird die Frage aufgeworfen wie die Interessen der Anwohner der Heinrich-Zille Straße und der Hugo-Vogel-Straße berücksichtigt werden.</p> <p>Das ursächliche Problem liegt im Grad / Maß der Bebauung. Durch diese Festsetzungen ist es nicht möglich den Wertverlust im Plangebiet zu kompensieren. Ein Lösungsansatz wird in der Verringerung des Bebauungsgrades gesehen. Es werden als Beispiele andere, insbesondere städtische Bebauungsplangebiete angeführt. Es wird gefragt, aus welchen Gründen sich ein geringerer</p>	<p>Der Bürger bezieht sich auf das in der Stellungnahme enthaltene Zahlenmaterial ohne Berücksichtigung der angemerkten Vorbedingungen und der Komplexität der Materie, so dass er zu unrichtigen Schlussfolgerungen kommt. Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Die Lage innerhalb des bebauten Stadtgebietes entspricht den Zielen des ISEK hinsichtlich einer verstärkten Innenentwicklung. Die im F-Plan dargestellte gemischte Baufläche umfasst einen größeren Bereich mit (vorhandenen) Gewerbeflächen. Die Ausweisung eines Teilabschnitts als WA über ein verbindliches Bauleitplanverfahren ist mit dem F-Plan vereinbar.</p> <p>Die Situation eines Baugebietes mit 16 Wohngebäuden kann nicht exemplarisch für eine Stadt mit ca. 230 000 Einwohner sein. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens haben die Bürger die Möglichkeit ihre Interessen darzulegen. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das dazu erforderliche Abwägungsmaterial wurde erstellt und wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Es handelt sich bei dem Gebiet „Schrotepark“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Damit liegt dem Verfahren eine bestimmte Bebauungsabsicht eines Vorhabenträgers zugrunde. Der Bauleitplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. D. h., es wird eine Umweltprüfung durchgeführt deren Ergebnisse (Umweltbericht) Bestand-</p>	
---	------------	----------	--	--	--

		<p>Bebauungsgrad und eine Verringerung der Geschosshöhen zum Ausgleich des erheblichen Verlustes an Schutzgütern nicht umsetzen lässt. Es wird gemutmaßt, dass hier wirtschaftliche Gründe im Vordergrund stehen.</p> <p>Es wird auf eine Nachhaltigkeitsstudie der Universität Kiel verwiesen und die Bewertung Magdeburgs an ausgewählten Einzelkriterien aufgeführt (Energie und Verkehr, Stromverbrauch, PKW-Dichte usw.). Bei der Kategorie „Umwelt“, insbesondere der Luftqualität wird nur ein hinterer Platz erreicht. Auch der Anteil naturnaher Flächen im Stadtgebiet liegt unter dem Durchschnitt der anderen Großstädte, das Hausmüllaufkommen ist dagegen überdurchschnittlich hoch.</p> <p>Der Stellungnahme liegen Auszüge aus dem ISEK bei. Es wird gefragt, wie sich die genannten Fakten und der Planstand mit dem Leitbild des ISEK „Magdeburg 2025“ Magdeburg – Grüne Stadt vereinbaren lassen. Ziel sollte es sein Leitbilder und Ziele konsequent auf Bauvorhaben „herunterzubrechen“ und Möglichkeiten in der Bauleitplanung zu schaffen und diese im Sinn einer gerechten Interessenabwägung für das Plangebiet umzusetzen.</p> <p>Es folgt eine tabellarische Auflistung mit Stellungnahmen zu einzelnen Angaben / Aussagen im Umweltbericht unter Nennung der Fundstelle. 1. Es werden die bestandsbildenden Baumarten genannt. Es fehlt eine Aussage, weshalb der Baumbestand nicht als potentielle natürliche Vegetation für den Untersuchungsraum beschrieben</p>	<p>teil der Begründung sind. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird erhoben, nach einem vorgegebenen Modell bewertet und muss in vollem Umfang ausgeglichen werden. Jedes Bebauungsplangebiet hat andere Voraussetzungen, so dass eine Vergleichbarkeit nur in beschränktem Umfang gegeben ist.</p> <p>Die Landeshauptstadt Magdeburg bemüht sich auf den verschiedensten Gebieten um eine nachhaltige Entwicklung und kann, wie das „Ranking“ zeigt auch Erfolge vorweisen. Den Aussagen kann lediglich entnommen werden auf welchen Gebieten gesamtstädtisch verstärkte Anstrengungen notwendig sind.</p> <p>Planerische Überlegungen zur Entwicklung des Stadtgebietes werden grundsätzlich untereinander abgestimmt. Allerdings können strategische Überlegungen wie sie im ISEK enthalten sind nicht auf einen konkreten kleinteiligen Bereich „heruntergebrochen“ werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Darstellungen des F-Plans zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der F-Plan wurde dem B-Plan zugrunde gelegt.</p> <p>1. Der Umweltbericht wurde überarbeitet und hinsichtlich der angeführten Aussage qualifiziert.</p>	
--	--	---	--	--

			<p>werden kann. Die Einschätzung, dass allein aufgrund des sehr dichten Baumbestands von einer Vorschädigung der Bäume (Schadstufe 3 und mehr) ausgegangen werden kann trifft nicht zu. Vielmehr handelt es sich um eine natürliche Erscheinung bei Bäumen. Die Bewertung des Baumbestandes ist entsprechend zu überarbeiten und beim Ausgleich zu berücksichtigen.</p> <p>2. Es wird auf eine falsche Rechtsgrundlage hingewiesen.</p> <p>3. Eine detaillierte Erfassung des Vogelbestandes hat nicht stattgefunden. Es werden Rückschlüsse auf potentiell vorhandene Arten getätigt (Grundlage: Kartierungsarbeiten im Januar). Diese Aussagen sind nicht umfassend. Bereits im Rahmen der Bürgerversammlung (Januar 2012) wurde auf das Vorkommen des Gartenrotschwanzes und von Fledermäusen hingewiesen. Im Januar 2012 wurden durch Bürger I mit Mitarbeitern des Amtes 31 ausführliche Gespräche zum Vorhaben geführt und eine Zusammenfassung an den Amtsleiter / Abteilungsleiter der UNB gemailt. Es werden die GWA-Sitzung und ein Ortstermin genannt auf denen ebenfalls auf die Vogelarten und klimatische Aspekte hingewiesen wurde. Es sollte eine detaillierte Artenerfassung durch eine Brutvogelkartierung erfolgen. Der Gartenrotschwanz gilt als belegt (UNB). Die Aussagen zu Fledermäusen sind unzureichend, die Erstellung eines Gutachtens ist geboten. Es wurden Ästlinge der Waldohreule nachgewiesen. Auch hierzu sind weitere detaillierte Untersuchungen erforderlich um Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden.</p>	<p>2. Die Rechtsgrundlage wurde korrigiert.</p> <p>3. Die Aussagen wurden konkretisiert. Zu dem Vorkommen der Waldohreule und zu den Fledermäusen wurden vertiefende Beobachtungen / Erfassungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde vermutet, dass die Waldohreule 2012 am Standort brütete. Eine verbindliche Aussage war nicht möglich, da die Bäume noch belaubt waren. Im Januar 2013 fand eine Begehung durch die untere Naturschutzbehörde statt. Innerhalb des Plangebietes konnte kein Nest gefunden werden. Der Bebauungsplan enthält als Artenschutzmaßnahme die Anbringung von 3 Nestattrappen an geeigneten Standorten. Aufgrund der Aussagen über die Beobachtungen zu Fledermäusen im Gebiet (Herr Oppermann, Juli / August 2012) fand am 15.12.2012 eine nochmalige Begehung insbesondere der Gebäudesubstanz des Plangebietes durch die untere Naturschutzbehörde statt. Es wurden keine Spuren die auf das Vorhandensein eines Sommerquartiers hindeuten gefunden. Außerdem fehlen geeignete Hängeplätze. Die sporadische Nutzung von Spalten in der Außenfassade als Tagesschlafplatz kann nicht ausgeschlossen werden. Als Winterquartier wäre ein Kellerteil geeignet. Auch dort waren keine Spuren vorhanden. Die</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>4. Es wird zu einer Verdrängung von Arten kommen die Gebüsch bewohnen bzw. dort brüten. Die Aussage, dass es sich dabei um Kulturfolger handelt, ist wegen der fehlenden Bestandserfassung nicht sicher. Falsch ist die Annahme, dass Arten neue Lebensräume im Umfeld finden. Die dafür genannten Gebiete sind bereits belegt (Revierkämpfe als Folge).</p> <p>5. Die Zerschneidung von Ausbreitungsachsen im Biotopverbund und von Wanderwegen von Tierarten wird widersprüchlich angegeben.</p> <p>6. Es werden die Aussagen des Umweltberichts zu den mikroklimatischen Verhältnissen angeführt (Kaltluftentstehungs- und Sammelgebiet, Bedeutung für den Innenstadtbereich). Die (besonders wertvolle) Ventilationsbahn wird gestört bzw. geht durch die geplante Bebauung (Gebäuderiegel, Gebäudehöhe, vorspringende Gebäudeteile) verloren. Die Entstehung von Kaltluft wird durch die Versiegelung erheblich eingeschränkt. Bei dem Ortstermin im März 2012 wurde dieser Punkt angesprochen und seitens der Verwaltung eine Prüfung zugesagt. Es wird um Zuleitung der Ergebnisse an Bürger I gebeten. Es wird auf die Klimatopkarte und das ISEK verwiesen die die genannte Ventilationsbahn beinhalten. Die Bewertung im Umweltbericht ist deshalb nicht folgerichtig.</p>	<p>Planung enthält eine Festsetzung zur Anbringung von Fledermauskästen. Eine Brutvogelkartierung wurde seitens der Fachbehörde nicht eingefordert.</p> <p>4. Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Das angesprochene Thema wurde entsprechend aufgegriffen und behandelt.</p> <p>5. Der Umweltbericht wurde überarbeitet.</p> <p>6. Vom Umweltamt wurde eine klimaökologische Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage der „Klimaanalyse Magdeburg – Klima- und immissionsökologische Funktionen und Planungsempfehlungen“ (2000) und unter Hinzuziehung der aktuellen Klimaanalyse-Modellrechnung vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass das westliche Schrotegebiet eine der bedeutenden und hochwirksamen Frisch- / Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet ist. Diese Leitbahn übernimmt die Funktion des Luftaustausches während windschwacher Strahlungswetterlagen die für die lufthygienisch belasteten Areale (engeres Stadtgebiet) eine relevante Ausgleichsleistung erbringen kann. Die überplante Fläche befindet sich in Randlage der Leitbahn. Die Leitbahnfunktion erfolgt mehr durch die Kleingärten im Norden und die Schroteniederung im Osten. Im Plangebiet kommt es zu einer lokalen Kaltluftentstehung, die eher schwach in den Luftaustausch eingebettet zu sein scheint. Die klimatischen Auswirkungen sind gering</p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>7. Die Gewässergüte wird im Umweltbericht als stark bis sehr stark verschmutzt eingestuft, ohne dass diese Aussage durch Gutachten bzw, weiterführende Angaben belegt wird.</p> <p>8. Es wird nach dem Umgang mit der Besonderheit der Lage des Börderadwegs im Hinblick auf die Einstufung der Schrote als Gewässer 1. Ordnung gefragt. Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der ersten Abwägung einen Hinweis zur unmittelbaren Nähe der Schrote gegeben. Es wird die Prüfung der Festlegung eines Gewässerschonstreifens für den Bereich der Schrote angeregt.</p>	<p>zu bewerten. Die Abschaltung einer Primärfunktion im gesamtstädtischen Kontext ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen. Die gute Durchlüftung des Gebietes aufgrund der Leitbahnsituation und die beabsichtigten Festsetzungen lassen das Entstehen einer zusammenhängenden „Wärmeinsel“ nicht erwarten. Eine Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur im Umfeld ist unwahrscheinlich. Hinsichtlich des Luftaustausches (Windgeschwindigkeit / Kaltluftvolumenstrom) können lokale Effekte auftreten. So können in direkter räumlicher Nähe nebeneinander Abschwächungen auf das Strömungsfeld (Hinderniseffekte von Gebäuden) oder Verstärkungen (Kanalisation) erscheinen. Eine gute Frischluftversorgung ist für das gesamte Umfeld gesichert.</p> <p>Fazit: Eine wesentliche Beeinflussung der mikro- und bioklimatischen Situation innerhalb des Plangebietes und im Gebiet der benachbarten Bebauung ist nicht zu erwarten.</p> <p>7. Der Umweltbericht wurde auch in diesem Punkt überarbeitet und qualifiziert.</p> <p>8. Für den Bau des Schroteradweges wurde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die Gewässer für die ein Gewässerschutzstreifen gilt und die Breite dieses Streifens regelt das Wassergesetz LSA. Dieses Gesetz wurde inzwischen geändert. Schutzstreifen sind nur im Außenbereich zu beachten. Die von der unteren Wasserbehörde in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme enthält den genann-</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>9. Für die Gartenfläche mit Großbaumbestand (Sozialbrache / Feldgehölze / Baumbestand) werden unterschiedliche Angaben zur Größe gemacht. Die Differenz beträgt 200 m². Es ist zu prüfen, inwieweit die Differenz in der Analyse des Ist- zum Planzustand berücksichtigt ist. Es wird angeregt, die Ermittlung der einzelnen Flächen des Ist- sowie des Planzustandes detailliert zu belegen und die Kompensation auf dieser Grundlage neu zu berechnen.</p> <p>10. Für die Anwohner der Heinrich-Zille-Straße und der Hugo-Vogel-Straße verändert sich das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Die Anwohner der Hugo-Vogel-Straße erleiden einen völligen Verlust des Grüns der Gartenflächen indem sie auf einen 10 Meter hohen Gebäuderiegel mit intensiver Farbgestaltung blicken. Den Anwohnern der Heinrich-Zille-Straße wird der weitläufige Blick in den Schrotegrünzug durch die Gebäude des WA 6 versperrt. Sie haben einen Mindestabstand von 3 Metern. Es ist davon auszugehen, dass sie die Bestandsmauer der Heinrich-Zille-Straße überragen.</p> <p>Es wird eine Verschattung der Grundstücke durch das WA 2 und WA 3 in den Nachmittags- und frühen Abendstunden befürchtet. Der Aussage, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird kann nicht zugestimmt werden. Es wird eine einseitige negative Formulierung des Gutachters ausgemacht. Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft treffen nicht zu.</p> <p>11. Bei dem Vergleich 5 400 m² Grünfläche Vorhaben und 5 214 m² Grünfläche Bestand werden lediglich 186 m² Grundfläche mit dem Vorhaben</p>	<p>ten Hinweis nicht. Zum Entwurf gab es ebenfalls keine Anmerkungen hinsichtlich der Nähe des Gewässers.</p> <p>9. Die Flächenangaben wurden geprüft. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“. Die Ansätze und der Detaillierungsgrad entsprechen der Ermittlungsgrundlage.</p> <p>10. Das Orts- und Landschaftsbild kann nicht gleichgestellt werden mit dem „freien Blick“. Es besteht kein Rechtsanspruch auf ein unverbaute Aussicht. Die Reihenhäuser sind so angeordnet, dass ihre Freiflächen an die Gärten der Wohngrundstücke Hugo-Vogel-Straße grenzen, also die Ruhebereiche zueinander geordnet wurden (Mindestabstand der Bebauung: 35 m). Die Höhe der Bestandsmauer beträgt fast durchgängig 4,40 m. Im WA 6 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke kann daraus nicht abgeleitet werden. Bei 60 m Abstand zwischen der östlichen Baufeldgrenze von WA 2 und WA 3 bis zur Grenzmauer (westliche Grundstücksgrenze) der Wohngrundstücke in der Heinrich-Zille-Straße ist auch weiterhin eine ausreichende Besonnung gewährleistet. Der Umweltbericht wurde auch in Bezug auf die Aussagen zum Schutzgut Landschaft nochmals geprüft.</p> <p>11. Die Flächenangaben wurden nochmals geprüft und korrigiert.</p>	
--	--	--	--	---	--

		<p>entsiegelt. Das Schutzgut Boden wird nur noch geringfügig entlastet.</p> <p>12. Unter Bezugnahme auf § 15 BNatSchG wird angeführt, dass die Standortwahl für das Planvorhaben nicht als Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahme gesehen werden. Die gewünschte starke Durchgrünung als Ausgleichsmaßnahme ist mit den Festsetzungen für Baumpflanzungen nicht realisierbar.</p> <p>13. Die Pflanzung einer Baumreihe mit 12 Bäumen in jeweils 7 m Abstand an der Nordgrenze ist nicht realisierbar (Pflanzgebotsstreifen nur 55 m lang). Es wird vorgeschlagen die Pflanzbindung nach Westen zu erweitern. Im Rahmen einer gerechten Abwägung sollte hier die Verschiebung des Baufeldes 1 auf 5 m Abstand zur nördlichen Grenze geprüft werden.</p> <p>Die Breite des Pflanzgebotes (5 m) und der Abstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze werden kritisch gesehen. Die Sorten sind entsprechend den Standortbedingungen (Nordseite, Verschattung, wenig Pflanzfläche) zu wählen. Es wird befürchtet, dass die Obstbäume ihre Krone in Richtung des zwei Meter hohen Bestandszaunes entwickelt bzw. dass die Krone in den öffentlichen Grünzug ragt. Es wird ein Widerspruch bezüglich des Pflanzstreifens an der Nordgrenze zwischen Planteil B (Pflanzung von</p>	<p>12. Der Umweltbericht wurde überarbeitet und hinsichtlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen korrigiert. Die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst starke Durchgrünung des Gebietes unter Beachtung real umsetzbarer Pflanzungen gewährleistet wird.</p> <p>13. Die Anzahl der Bäume wurde korrigiert. Mit dieser Festsetzung wurde der Beschlusslage Rechnung getragen. Hinsichtlich WA 1 lag ein Prüfauftrag vor. Die Verschiebung wurde geprüft. Das Konzept sieht Reihenhäuser mit einer Breite von 7.50 m vor. Es soll ein Konzept verfolgt werden das für einen vertretbaren Preis Wohnqualität bietet und speziell auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt ist. Der Vorhabenträger muss insgesamt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens berücksichtigen und hat sich deshalb für eine Mischung verschiedener Wohn- und Bauformen entschieden. Eine andere Alternative hätte in einer Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau bestanden, der u. U. einen höheren Versiegelungsgrad nach sich gezogen hätte.</p> <p>Die Festsetzungen gehen auf den Vorschlag des Fachplaners (Landschaftsarchitekt) zurück. Es kann vorausgesetzt werden, dass sie umsetzbar sind.</p> <p>Obstbäume müssen ohnehin geschnitten werden, so dass eine „Erziehung“ der Gehölze gewährleistet ist. Es gibt keinen Widerspruch, sondern einen Rechenfehler der behoben wurde. Bindend</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Obsthochstämmen ohne Anzahl) und dem Umweltbericht (Pflanzung von 12 Bäumen, keine Aussage zur Pflanzung von Sträuchern) ausgemacht. Die Fläche wird im B-Plan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.</p> <p>Fraglich ist, wie ein Ausgleich des Defizits (785,5 Wertpunkte) erreicht wird. Es wird angeregt den Änderungsantrag DS0036/12/5 aufzugreifen. Ein Vorteil der Umsetzung des Antrags ist auch in der Minimierung des Verlustes an klimatisch hochwirksamen Flächen zu sehen.</p> <p>14. Im Umweltbericht wird im Gegensatz zu den textlichen Festsetzungen davon ausgegangen, dass auch das Niederschlagswasser der Reihenhäuser versickert wird. Es wird um Klärung ersucht.</p> <p>15. Es werden unterschiedliche Flächenangaben in der Begründung und im Umweltbericht angemerkt: private Grünfläche – ca. 700 m² in der Begründung, ca. 900m² im Umweltbericht Baugrundstücke – ca. 7 600 m² in der Begründung, ca. 7 500 m² im Umweltbericht</p> <p>16. Die der Kompensationsberechnung zugrunde liegenden Flächenangaben werden teilweise angezweifelt (Bestandsgebäude, Verkehrs- und Schotterflächen).Es wird deshalb um eine detaillierte Aufschlüsselung der Ermittlung aller relevanten Flächenangaben nachgesucht. Das Flurstück 3548 ist als Gewerbefläche dargestellt. Es handelt sich dabei aber um eine Teilfläche des öffentlichen Spielplatzes. Bei der Kompensationsberechnung wird von einer GRZ von 0,4 ausgegangen. Es wird gefragt wie die</p>	<p>ist die festgesetzte Quote im Planteil B. Die Pflanzfläche ist im Planteil A ausreichend konkret bestimmt. Im Zusammenhang mit der Quote kann die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze bestimmt bzw. nachvollzogen werden. „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist die allgemeine Bezeichnung des zu verwendenden Planzeichens gem. Planzeichenverordnung. Die zu erbringende Pflanzung regelt die entsprechende textliche Festsetzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine Zuordnungsfestsetzung die den Standort und die Maßnahmen konkret benennt. Der Antrag DS0036/12/5 wurde im Stadtrat abgelehnt.</p> <p>14. Das Niederschlagswasser der Reihenhäuser wird ebenfalls in die Schrote abgeleitet. Es liegen dafür eine entsprechende Fachplanung und eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.</p> <p>15. Die Flächenangaben wurden überprüft / korrigiert.</p> <p>16. Es wurde eine ausreichend detaillierte Flächenbilanz erstellt.</p> <p>Das Flurstück gehörte schon immer eigentumsrechtlich zur ehemaligen Lackfabrik und wurde durch die Gemeinde unrechtmäßig genutzt. Die Überschreitung wurde rechnerisch ermittelt. Der externe Ausgleichsbedarf kann</p>	
--	--	--	---	--

	28.11.2012	<p>zulässige Überschreitung einfließt. Eine Überarbeitung der Berechnung erscheint erforderlich.</p> <p>17. Es werden Widersprüche hinsichtlich der Obstbaumpflanzung an der Nordgrenze dargelegt (7 festgesetzte Bäume, Anrechnung von 12 Bäumen, keine textliche Festsetzung zur Anzahl). Es ist eine Fassadenbegrünung am Handwerkerhof vorgesehen der nicht zum Plangebiet gehört und dessen Erhalt unklar ist. Es sind diesbezügliche Verkaufsabsichten des Vorhabenträgers an die Öffentlichkeit gelangt. Es wird angeregt die Begrünung der Gebäudeteile durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p> <p>18. Die Bewertung der Bäume (Schädigung) sollte überarbeitet werden. Ein Baum fehlt in der Erfassung (Birke, WA 6). Es sind Aussagen zu dessen Erhalt zu treffen.</p> <p>Der Stellungnahme lagen Auszüge aus dem ISEK, eine Mail an Amt 31 und ein Interview der „Volksstimme“ mit AL 31 bei.</p> <p>Aus dem Umweltgutachten geht hervor, dass das relevante Artenspektrum nicht ausreichend betrachtet wurde. Ein Artenschutzbeitrag (ASB), der standardmäßig seit einigen Jahren bei Vorhaben dieser Größe dazugehört, fehlt. Es wird auf eine üblicherweise verwendete Artenliste verwiesen. Dem beauftragten Büro scheint diese Liste nicht bekannt zu sein. Dadurch bleiben einige relevante Arten (z. Bsp. Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer) unberücksichtigt. Das heißt nicht, dass zu allen Arten Untersuchungen im Gelände durchzuführen sind. Der Ausschluss einzelner Arten muss fachkundig und einzelfallbezogen erfolgen. Die Grundlage für die Entscheidung, dass es sich nur um „verschiedene Vogelarten und Fledermäuse (Nahrungsraum)“ handelt ist nicht erkennbar. Zu der Aussage, dass</p>	<p>nicht vollständig erbracht werden. Aufgrund der konkreten Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wurde das verbleibende Defizit verbal-argumentativ behandelt.</p> <p>17. Der vorliegende Rechenfehler wurde behoben. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu dem ein Durchführungsvertrag gehört. Die Fassadenbegrünung wird Bestandteil des Vertrages.</p> <p>18. Die Bewertung wurde nochmals geprüft und überarbeitet. Die Birke wurde nachgetragen.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wird parallel zum Bebauungsplan bearbeitet und qualifiziert. Im Verfahren werden die zuständigen Fachbehörden beteiligt. Die Unterlagen wurden somit auch von der unteren Naturschutzbehörde mehrfach geprüft. Den in den Stellungnahmen enthaltenen Nachforderungen und Korrekturanmerkungen sowie den Hinweisen zum Überarbeitungsbedarf wurde Rechnung getragen. Die untere Behörde nahm auch selbst mehrfach Ortsbesichtigungen vor. Der Artenschutz wurde in ausreichendem Maß beachtet.</p>	
--	------------	--	---	--

			<p>keine Pflanzen und Tiere festgestellt wurden die in der Roten Liste LSA verzeichnet oder nach Bundesartenschutzverordnung geschützt sind wird angemerkt, dass wegen der fehlenden Untersuchungen keine solchen Arten festgestellt wurden. Ein Indiz dafür, dass keine Untersuchungen stattfanden, wird in der Auflistung „potentiell vorkommender Vogelarten“ gesehen. Das Schreiben von Herrn Oppermann ersetzt kein fachgerechtes Gutachten. Wenigstens wird die Waldohreule nicht mehr geleugnet.</p> <p>Fazit: Der Artenschutz wurde nicht ordnungsgemäß abgearbeitet. Der Artenschutz ist als Teil des Naturschutzes ein öffentlicher Belang. Er kann, insbesondere weil bei einem Vollzug des B-Planes gegen europäische Richtlinien verstoßen werden würde, nicht abgewogen werden. Der B-Plan kann deshalb nicht rechtssicher beschlossen werden.</p>		
3	05.09.2012	Bürger II im Namen der Bürgerinitiative „Schrotegrünzug“	<p>Die Bürgerinitiative „Schrotegrünzug“ macht folgende Einwendungen geltend:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die geschlossene Bauweise des WA 1(8 Reihenhäuser) ist eine quartierunübliche Bauart. Es herrschen Ein- und Zweifamilienhäuser vor. 2. Die geplante Geschossigkeit und Baukörperform des Reihenhauses von 3 Vollgeschossen (ortsüblich zwei Vollgeschosse incl, Dachgeschoss mit Satteldach) ist zu hoch. 3. Das Gelände im Bereich des Baufeldes WA 1 an der östlichen Grenze der Grundstücke Hugo-Vogel-Straße weist ein starkes Gefälle auf. Der Vorhabenträger sagte, dass keine Aufschüttung stattfindet. Der B-Plan enthält keine diesbezügliche Erläuterung. 4. Die Lage des Baufeldes WA 1 mit zwei Metern Abstand zum Grünzug ist zwischen Wilhelm-Klees-Straße und Hannoverscher Straße unüblich. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht um eine Beurteilung gem. § 34 BauGB bei der das „Einfügungsgebot“ heranzuziehen wäre. 2. Es werden eine absolute Gebäudehöhe und ein Staffelgeschoss festgesetzt um die Maßstäblichkeit im Randbereich zu gewährleisten. 3. Der Bebauungsplan muss dazu keine Aussage treffen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich nicht auf die vorhandene Geländeoberfläche, sondern auf das geltende Höhensystem. 4. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht um eine Beurteilung gem. § 34 BauGB bei der das 	

		<p>Aufgrund der Einwendungen der Bürgerinitiative wurden WA 2 und WA 5 auf 5 Meter zurückgesetzt. Dieses Abstandsmaß ist auch auf Baufeld WA 1 anzuwenden. Es ist die Aufnahme der Bauflucht Hugo-Vogel-Straße (8 Meter) für alle Baufelder zu prüfen, wodurch großkronige Bäume entlang der Schrote möglich werden.</p> <p>5. Es wird im Änderungsantrag DS0036/12/4 eine Ausgleichspflanzung im Plangebiet ausdrücklich empfohlen. 12 Bäume mit 7 Meter Abstand sind im vorgesehenen Bereich aufgrund dessen tatsächlicher Länge nicht realisierbar. Es wird vorgeschlagen die Pflanzbindung nach Westen auszuweiten. Im Rahmen einer gerechten Abwägung sollte die Verschiebung des WA 1 auf 5 Meter Abstand geprüft werden (DS0036/12/2). Die Ablehnung des Zurücksetzens aus wirtschaftlichen Gründen ist im Sinne des Allgemeinwohls nicht akzeptabel.</p> <p>6. Die Bebauungshöhe im WA 2 / WA 3 (4 Vollgeschosse) ist im Quartier unüblich und beeinträchtigt den Freizeitwert des Schrotegrünzugs.</p>	<p>„Einfügungsgebot“ heranzuziehen wäre.</p> <p>Der Abstand von WA 2 und WA 5 mit 5 m zur Grundstücksgrenze ist bereits Beschlusslage. In einem Teilbereich sind somit Baumpflanzungen zwischen dem öffentlichen Raum und der künftigen Bebauung möglich.</p> <p>5. Der vorliegende Rechenfehler wurde behoben.</p> <p>Die Verschiebung wurde geprüft. Das Konzept sieht Reihenhäuser mit einer Breite von 7.50 m vor. Es soll ein Konzept verfolgt werden das für einen vertretbaren Preis Wohnqualität bietet und speziell auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt ist. Der Vorhabenträger muss insgesamt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens berücksichtigen und hat sich deshalb für eine Mischung verschiedener Wohn- und Bauformen entschieden. Eine andere Alternative hätte in einer Erhöhung des Anteils an Geschosswohnungsbau bestanden, der u. U. einen höheren Versiegelungsgrad nach sich gezogen hätte. Eine Beeinträchtigung des Allgemeinwohls ist nicht erkennbar.</p> <p>6. Es handelt sich um ein Bauleitplanverfahren und nicht um die Bewertung gem. § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Das Vorhaben greift nicht flächenmäßig in den öffentlichen Raum ein. Eine Beeinträchtigung des Freizeitwertes kann objektiv nicht nachgewiesen werden sondern stellt eine subjektive mögliche Empfindung dar.</p>	
--	--	---	--	--

		<p>7. Die Darstellung der klimatischen Bedeutung des Schrotegrünzugs als Kaltluftschneise für die Innenstadt und die negativen Auswirkungen durch die geplanten Gebäude fehlen und sind zwingend beizubringen.</p> <p>8. In den B-Planunterlagen sind trotz mehrfacher Hinweise der Bürgerinitiative (StBV, UWE) immer noch Differenzen in den Aussagen zum Niederschlagswasser (Versickerung / Einleitung in die Schrote) vorhanden. Im Sinne der Bürgerbeteiligung ist hier keine eindeutige Aussage erkennbar. Eine einwandfreie Äußerung der Bürger hierzu ist nicht möglich. Es wird die Einwendung erhoben, dass diese Sache in der Bürgerbeteiligung nicht zu beurteilen ist.</p> <p>9. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich (Gefahr von Staunässe bis OK Gelände).</p> <p>Aufgrund der zulässigen Einleitmenge von 10 l/s wird die technische Machbarkeit (Einleitung des</p>	<p>7. Es liegt eine umfängliche Stellungnahme des Umweltamtes vor die sich auf vorliegende fachtechnische Untersuchungen im gesamtstädtischen Rahmen stützt.</p> <p>8. Es liegt eine Ausführungsplanung für die Erschließung des Gebietes vor. Es ist beabsichtigt das im WA 1, WA 2 und WA 3 sowie auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Vorgabe der unteren Wasserbehörde mit max. 10 l/s der Schrote zuzuführen. Das beauftragte Büro (WSTG GmbH) hat eine Ermittlung der tatsächlichen Einleitmenge in die Schrote vorgenommen. Sie liegt über den zulässigen 10 l/s. Für einen Teil des anfallenden Wassers müssen deshalb Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung und zur Rückhaltung durchgeführt werden. Die Wassermenge die zurückgehalten werden muss wurde ermittelt und auf dieser Grundlage eine technische Lösung erarbeitet und dimensioniert. Die Unterlagen wurden durch die untere Wasserbehörde geprüft und im Ergebnis eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz erteilt. Das Niederschlagswasser der Einfamilienhäuser muss im Gebiet verbleiben. Der standortkonkrete Entsorgungspfad wird im Rahmen der Erstellung der Bauunterlagen erarbeitet.</p> <p>9. Das Bodengutachten geht davon aus, dass es zu Staunässe kommen kann. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen, u. a. damit sich die Bauherren frühzeitig auf die Situation einstellen können (ggf. kostenintensivere Lösungen).</p> <p>Es wurde eine lokal begrenzte Kontamination nachgewiesen (ehemalige Tanks) die</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Regenwassers der Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie der Privatstraßen) angezweifelt. Große Staukanäle stehen möglicherweise im Widerspruch zu den kontaminierten Bodenschichten. Es wird um Prüfung der technischen Entwässerungsanlagen für das Niederschlagswasser ersucht.</p> <p>10. Das Gebiet ist als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet. Es ist zu prüfen, ob Wohnbebauung zulässig ist oder welche Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung zu ergreifen sind.</p> <p>Die Realisierbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen sehr dichten und quartierunüblichen Bebauung wird aufgrund von Planungsmängeln in Frage gestellt. Es ist eine grundlegende Änderung der Planung vorzunehmen.</p> <p>Es wird um Eingangsbestätigung gebeten und um die Übermittlungen des vollständigen Textes an die Mitglieder des Stadtrates. Es wird die Erörterung und Beantwortung der Stellungnahme und des Kompromissvorschlages (Anlage) im Verfahren</p>	<p>beseitigt wurde. Den zuständigen Behörden (untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde) sind die gedrosselte Regenwasserableitung in die Schrote für die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der beabsichtigte Verbleib / Verwertung auf den Grundstücken im Bereich der Baufelder WA 4, WA 5, WA 6 bekannt. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>10. Magdeburg wurde im 2. Weltkrieg stark durch Bomben zerstört. Deshalb werden weite Teile des Territoriums der Landeshauptstadt Magdeburg als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Eine Bebauung, auch mit Wohngebäuden, wird dadurch nicht ausgeschlossen. Das Gelände muss vor erdeingreifenden Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine private Räumfirma flächenmäßig sondiert oder baubegleitend betreut werden. In der Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes vom 31.08.2012 wird für den „Schrotepark“ aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Baubegleitung empfohlen.</p> <p>Es liegt eine konkrete Bebauungsabsicht vor über die beschlossen werden muss (vorhabenbezogener Bebauungsplan). Das Bauleitplanverfahren gewährleistet die Erhebung aller relevanten Belange und die Abwägung unterschiedlicher Interessen.</p> <p>Die Eingangsbestätigung wurde übermittelt. Der vollständige Text wurde als Anlage der Drucksache beigefügt. Die Stellungnahme wurde in den Abwägungskatalog eingestellt. Es erfolgt ein</p>	
--	--	--	--	--

		<p>beantragt sowie die Aufnahme der Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ggf. werden weitere Stellungnahmen, Erkenntnisse, Gutachten nachgereicht. Kompromissvorschlag (Text, zeichnerische Darstellung):</p> <p>1. Zurücksetzen der Baufelder im Norden unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauung (WA1, WA 2, WA 5 auf 8 m, WA 6 auf 5 m,). Dadurch wird das Anpflanzen einer Baumreihe von großkronigen Bäumen möglich (Grünzug bleibt optisch grün, Ausgleichsmaßnahmen am Standort).</p> <p>2. Das WA 2 ist auf drei Geschosse zu begrenzen (Vermeidung von vollständiger Verschattung des Bereiches). In der zeichnerischen Darstellung ist auch eine Änderung der Lage der Baufelder WA 2 und WA 3 enthalten.</p> <p>3. Auflösung des Reihenhausriegels Dadurch werden Luftschneisen ermöglicht (positiver Klimaeffekt). Es entstehen teilweise größere Grundstücke die eine Bepflanzung ermöglichen. Im Bereich des WA 1 besteht ein Geländegefälle. Das Expose weist einen ungestaffelten Baukörper auf. Damit besteht die Notwendigkeit einer Geländeauffüllung am Börderadweg. Einzelgebäude könnten dem Geländeniveau angeglichen werden.</p>	<p>Einzelbeschluss. Die Benachrichtigung über das Ergebnis erfolgt nach der Beschlussfassung.</p> <p>1. Der Abstand des WA 1 wird aufgrund des besonderen Konzeptes des Vorhabenträgers und der wirtschaftlichen Durchführbarkeit beibehalten. WA 2 wurde entsprechend der Beschlusslage zurückgesetzt. Innerhalb des 5 m breiten Streifens zwischen Baufeld und nördlicher Grundstücksgrenze wird eine Baumreihe festgesetzt. WA 5 ist ebenfalls teilweise mit 5 m Abstand zum Geltungsbe- reich festgesetzt. Der Abschnitt in dem WA 5 und WA 6 einen Abstand von 1,50 m zur nördlichen Grenze aufweisen wird nicht verändert, da hier durch den Spielplatz der öffentliche Raum ohnehin breiter ist und die ein- bis max. dreigeschossige Bebauung hinter der Heinrich-Zille –Straße 5 zurück- bleibt.</p> <p>2. Der Bebauungsplan setzt bis zu vier mögliche Geschosse fest, enthält aber eine absolute Höhenangabe als Obergrenze. Benachbarte Wohngrundstücke werden nicht verschattet. Mögliche negative Auswirkungen durch eine Verschattung öffentlicher Wege- und Grünflächen sind nicht erkennbar.</p> <p>3. Der Klimaaspekt wurde geprüft. Die klimatischen Auswirkungen sind gering zu bewerten. Die Abschaltung einer Primärfunktion im gesamtstädtischen Kontext ist durch das Vorhaben nicht anzunehmen. Die Reihenhausgrundstücke können ebenfalls bepflanzt werden. Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die sich nicht auf die vorhandene Gelände-</p>	
--	--	---	--	--

			<p>In der zeichnerischen Darstellung ist eine weitere Änderung dargestellt: Das WA 6 weist im östlichen Abschnitt nur 1-2 Geschosse auf (im Entwurf 2-3).</p>	<p>oberfläche bezieht, sondern auf das geltende Höhensystem. Damit ist eine nachprüfbare Obergrenze gegeben. Der Bebauungsplan kann keine bautechnischen Details die im Rahmen der Bauausführung zu klären sind (Anpassung an das Gelände) regeln.</p>	
4	17.08.2012	Bürger III	<p>Der Bau des Wohnparks stellt einen erheblichen Eingriff in die grüne Lunge von Stadtfeld dar. Der Schrotegrünzug hat einen großen Einfluss auf Lufthygiene und Mikroklima. Er dient als Nistplatz für Vögel und Nahrungsquelle für Bienen.</p> <p>Die Wohnanlage wirkt wie ein Fremdkörper. Die Anzahl der Häuser ist zu hoch, sie stehen zu dicht am Börderadweg. Durch die Ausmaße der Wohnblöcke wird der Charakter der Schroteaue zerstört. Der Bürger unterstützt den Einsatz der Bürgerinitiative zum Erhalt der grünen Lunge. Er geht davon aus, dass die von Bürgern zu Bauvorhaben vorgebrachten Hinweise / Bedenken durch die Verantwortlichen meist ignoriert werden. Das Gutachten zum Bauvorhaben ist zu oberflächlich und einseitig.</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen die zu einem aufgegebenen Gewerbebetrieb (Lackfirnisfabrik) gehören und die im F-Plan als Baufläche enthalten sind. Es wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die in diesem Rahmen zwingend vorgeschriebene Umweltprüfung wurde durchgeführt und die Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert. Die beabsichtigte Bebauung wird durch den Bürger pauschal verurteilt. Die Zerstörung des Charakters der Schroteaue gibt eine subjektive Empfindung wieder. Das Grundstück ist weder Bestandteil des (öffentlichen) Schrotegrünzugs noch ein geschütztes Biotop. Unabhängig von der Art und der Größe der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung kann der Erhalt des derzeitigen Zustandes rechtlich nicht eingefordert werden. Es wird davon ausgegangen, dass mit „Gutachten“ der Umweltbericht gemeint ist. Der Umweltbericht wird u. a. durch die verschiedenen Fachbehörden auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Die im Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritte und Vorschriften zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gewährleisten eine demokratische Entscheidungsfindung.</p>	

		<p>Der Bürger stellt fest, dass auch an vielen anderen Stellen der Stadt durch Baumaßnahmen die grüne Lunge dezimiert wird. Auf Geheiß der Stadtoberen soll die Verdichtung mit verheerenden Folgen für das Stadtklima vorangetrieben werden. Als Beispiel werden die Kleingärten im Bereich Steinkuhle / Lorenzweg genannt. Es wird auf den Wohnungsleerstand (20 000) hingewiesen. Neue Häuser sind überflüssig und belasten die Umwelt. Es sollte vorrangig der Bestand saniert werden. Es wird auf das steigende Verkehrsaufkommen und die Folgen (Abgase, Feinstaub, Rußpartikel) hingewiesen. Aufgabe der Verantwortlichen müsste es deshalb sein das Stadtgrün zu erhalten. Eine Verdichtung und damit eine Zerstörung der grünen Lunge ist bei diesen Verkehrsverhältnissen nicht vertretbar. Das Mikroklima verschlechtert sich. Zur Gewährleistung eines ausgewogenen Luftaustauschs sind genügend Freiräume, Grünanlagen und Frischluftschneisen erforderlich, auch im Hinblick auf die Gesundheit der Menschen.</p>	<p>Die Feststellungen betreffen nicht den B-Plan „Schrotepark“, sondern zielen auf die mittelfristige gesamtstädtische Entwicklung ab deren Ziele im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Auch die Aufstellung / Änderung des F-Plan enthält als wichtigen Bestandteil die Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Bürger kann sich in diesem Rahmen einbringen.</p>	
--	--	---	---	--

Abwägungskatalog Teil II – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

II.2 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme

lfd. Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Städtische Werke Magdeburg GmbH Bereich TS-K	03.09.2012	Elektroversorgung Es wird um eine Korrektur in der Begründung gebeten. Der Text wird vorgegeben.	Elektroversorgung Die Begründung wurde korrigiert.	kein Beschluss erforderlich

	<p>Am Alten Theater 1 30104 Magdeburg</p>		<p>Gasversorgung / Fernwärmeversorgung Es bestehen keine Einwände. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>Wasserversorgung Es bestehen keine Einwände. Die Belange der Trinkwasserversorgung wurden berücksichtigt.</p> <p>Info-Anlagen Es bestehen keine Einwände. Investive Maßnahmen sind nicht geplant.</p> <p>Abwasserentsorgung Die entwässerungstechnischen Aussagen in der Begründung werden bestätigt. Die Regenwasserableitung zur Schrote erfolgt über private Anlagen. Es ist ein Wasserrecht zu beantragen und zu pflegen. In Privatstraßen werden keine öffentlichen Anlagen akzeptiert. Die anliegenden Grundstücke müssen über gemeinsam genutzte private Anschlusskanäle (Schmutz- und Regenwasser) mit Übergabeschächten am Beginn der Privatstraße entsorgt werden. Es wird auf die dabei zu berücksichtigenden Bestimmungen verwiesen. Die Entgeltzahlungen für das Regenwasser (Privatstraßen) und für die Abwicklung zukünftiger Revisionsmaßnahmen müssen von allen Anliegern übernommen werden (vertraglich geregelte gesamtschuldnerische Haftung). Hinweis: Es werden die technischen Voraussetzungen für eine eventuelle spätere Übernahme (bei öffentlicher Widmung der Straße) der Entwässerungsanlagen genannt. Allgemeine Hinweise: Es wird auf die zu beachtenden Normen hingewiesen und um rechtzeitige Einbeziehung der SWM gebeten.</p>	<p>Abwasserentsorgung Eine wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt. Die weiteren Hinweise beziehen sich auf die Realisierung bzw. vertragliche Regelungen.</p>	
	<p>Abwassergesellschaft Magdeburg mbH</p>		<p>s. Stellungnahme SWM</p>		

Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg					
Landesamt für Vermes- sung und Geoinformation Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 Magdeburg	03.09.2012	Zur Planung bestehen keine Bedenken. Von der Planung sind Teilflächen der Flurstücke 10785 und 3539 (Flur 343) betroffen. Ein Teil der in der Begründung genannten Flurstücke sind nicht mehr existent bzw im Flurstück 10758 aufgegangen. Es wird eine Liegenschaftskarte des Landesamtes verwendet. Daher ist der (vorgegeben) vollständige Quellenvermerk anzubringen. Es wird empfohlen die Planung auf eine aktuelle Liegenschaftskarte bzw übertragen.	Bei Bauleitplanverfahren wird die zu Beginn der Bearbeitung erstellte Grundkarte für das gesamte Verfahren verwendet, auch um die Nachvollziehbarkeit der Planungsschritte zu gewährleisten. Der Quellenvermerk wurde angebracht.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	
Industrie- und Handels- kammer Alter Markt 8 30104 Magdeburg	24.08.2012	Es werden keine Anregungen geltend gemacht.			
Handwerkskammer Humboldtstraße 16 39112 Magdeburg	23.08.2012	Es werden keine Belange des Handwerks berührt. Es bestehen keine Bedenken. Es wird auf den zu beachtenden Bestandsschutz und weitere Belange (keine Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit und der Wirtschaftswege) eventuell vorhandener Handwerksbetriebe hingewiesen.	Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewerbebetriebe. Der benachbarte „Handwerkerhof“ erhält durch die Planung einen direkten Anschluss an eine künftig öffentliche Verkehrsanlage.	kein Beschluss erforderlich	
Polizeidirektion Magdeb. Sternstraße 12 39104 Magdeburg					
Polizeidirektion Magdeb. Abtl. Kampfmittel- beseitigung Sternstraße 12 39104 Magdeburg	31.08.2012	Der Bereich ist generell als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vermutlich ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine flächenmäßige Sondierung nicht möglich. Die Arbeiten sollten baubegleitend betreut werden. Es wird unter Verweis auf die rechtlichen Regelungen angegeben wer die Baubegleitung durchführen darf und ein Ansprechpartner genannt.	Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.		
Magdeburger Verkehrs-	22.08.2012	Es gibt keine Ergänzungen oder Einwände.			

	betriebe GmbH & Co.KG Otto-v.-Guericke-Str. 25 39104 Magdeburg				
	<p>Amt 31 (Umweltamt) Julius-Bremer Straße 10 39104 Magdeburg</p> <p>-untere Naturschutz- behörde</p>	22.08.2012	<p>Es wird angeregt einige Festsetzungen bezüglich zu erhaltender Bäume zu ändern (1.) sowie Begründung und Umweltbericht zu überarbeiten (2).</p> <p>Zu1: Ein festgesetzter Baum wurde bei Abbruch- / Altlastensanierungsarbeiten gefällt (Maulbeere). Vermutlich liegt ein Darstellungsfehler vor und es sollte die Eibe festgesetzt werden.</p> <p>Die am Westrand des Gebietes festgesetzten Bäume sind nochmals zu prüfen, da sie sich nach Aussagen von Anwohnern in einem schlechten Zustand befinden. Ggf. wäre eine Neupflanzung sinnvoller.</p> <p>Der Standort des Wertstoffcontainers sollte nicht im Kronenbereich des zu erhaltenden Baumes liegen (Entsorgungsfahrzeuge mit Kranausleger – Beschädigung oder Rückschnitt der Krone, Beeinträchtigung des Ortsbildes).</p> <p>Zu 2: Es sind vertiefende Untersuchungen zu Waldohreulen und Fledermäusen zwingend erforderlich.</p> <p>Es besteht Überarbeitungsbedarf: -Beschreibung Biototyp BGg Es werden die bestandsbildenden Baumarten genannt. Es fehlt die Aussage, warum der Bestand nicht als Relikt der beschriebenen</p>	<p>Zu 1: Die Anregungen wurden geprüft und die Festsetzungen entsprechend geändert.</p> <p>Zu 2: Es fanden vertiefende Untersuchungen zu Waldohreulen und Fledermäusen statt die der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wurden. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Anbringung von Nistkästen bzw. Nestattrappen für diese Tierarten. Der Umweltbericht wurde bezüglich der aufgeführten Punkte überarbeitet und die Begründung angepasst.</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>potentiellen natürlichen Vegetation anzusehen ist. Die Einschätzung, dass allein aufgrund der Bestandsdichte ein Teil der Bäume als vorge-schädigt anzusehen ist, wird nicht geteilt (standorttypischer Habitus als natürliche Erscheinung).</p> <p>-Artenschutz Der Gartenrotschwanz kann als belegt gelten. Waldohreulen wurden nachgewiesen (genaue Herkunft noch unklar). Es sind weitere Unter-suchungen erforderlich um verbotene Hand-lungen auszuschließen. Die Aussagen zu Fledermäusen sind unzureichend (Gutachten erforderlich).</p> <p>-Schutzgut Landschaft Es wird auf einen weniger subjektiven Sprach-gebrauch verwiesen, insbesondere bei der Wertung von Brachflächen und verwilderten Gärten. Grundsätzlich sollte eine gewisse Naturnähe positiv vermerkt werden.</p> <p>-Schutzgut Wasser Die Aussagen zur Gewässergüte sind nicht durch Nachweise gestützt. Der Einfluss der Bebauung im Oberlauf auf den Nährstoffreich-tum der Schrote ist nicht nachvollziehbar, die schlechte Gewässergüte nicht belegt.</p> <p>-Schutzgut Landschaft Es wird auf gegenteilige Ansichten zur Bewer-tung des Landschaftsbildes hingewiesen (Bür-ger). Der Baumverlust hat nicht nur Wirkung im Nahbereich. Es sollte jeder Anschein von Ein-seitigkeit vermieden werden.</p> <p>-Schutzgut Tiere und Pflanzen Die Standortwahl kann unter Verweis auf den § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nicht als Vermei-dungs- und /. oder Minderungsmaßnahme anerkannt werden. Eine starke Durchgrünung des Plangebiets wird befürwortet. Die Pflanzung von 4 Bäumen /</p>		
--	--	---	--	--

	-untere Immissionsschutzbehörde	10.08.2012	EFH-Grundstück scheint nicht realisierbar. Der Kompensationsbedarf für Baumfällungen ist komplett zu überarbeiten. Es ist die tatsächliche Vitalität der Bäume mit Schadstufe 3 zu prüfen. Die Begründung ist dem geänderten Umweltbericht anzupassen. Es gibt keine weiteren Anregungen.	Der Kompensationsbedarf wurde überarbeitet und die Vitalität der Bäume geprüft.	
	-untere Bodenschutzbehörde	27.08.2012	Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Neuer Sachstand zur Altlastensituation: -Die unterirdischen Tanks und das kontaminierte Erdreich wurden unter fachtechnischer und analytischer Begleitung ausgebaut. Die Grube wurde mit unbelastetem Material verfüllt. -Die Grundwassersituation wird weiter überwacht. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und zu sichern. -Das Monitoring wird fortgeführt. Für 2012 und 2013 ist je eine Beprobung vorgesehen. Eine Revision des Status im Altlastenkataster zur archivierten Fläche ist in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Monitorings möglich. Vorerst bleibt die Erfassung als Altstandort bestehen. Weitere lokale Verunreinigungen im Boden sind nicht auszuschließen.	Der aktuelle Sachstand in der Begründung berücksichtigt.	
	-untere Wasserbehörde	09.08.2012	Dem Entwurf wird zugestimmt.	Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.	
	untere Bauaufsichtsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg	29.08.2012	Begründung: -Es sollen 2 Mehrfamilienhäuser, 14 Einzelhäuser und Reihenhäuser errichtet werden. Diese Festsetzung fehlt im Planteil A. -Die Gemeinschaftsgaragen / Stellplätze sollen den Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden.	-Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird unter Anwendung der Planzeichenverordnung erstellt. Es werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, eine überbaubare Grundstücksfläche usw. -Die Festsetzung wurde ergänzt.	kein Beschluss erforderlich

		<p>Es fehlt die Festsetzung im Planteil A. Planteil A</p> <ul style="list-style-type: none"> -Die Baufelder sind vollständig zu bemaßen. -Die südliche Baugrenze des WA 1 hat nur einen Abstand von 1,5 m zur Gr. Diesdorfer Straße 96 a. Die Baugrenze muss den Mindestabstand von 3 m einhalten. Bei 10 m Gebäudehöhe beträgt die Abstandsfläche 4 m. <p>-Der Abstand der nördlichen Baugrenzen von WA 1, WA 5, WA 6 liegt unter dem Mindestabstand gem. BauO bzw. unter den bei der angegebenen Gebäudehöhe zu erwartenden Abstandsflächen. Die Abstandsflächen brauchen nicht eingehalten werden soweit eine öffentliche Fläche angrenzt.</p> <p>-Es werden die Abstandsflächen genannt die sich unter Zugrundelegung der möglichen Gebäudehöhen ergeben. Der Abstand der Baufelder untereinander muss der Summe der erforderlichen Abstandsflächen entsprechen. Zwischen WA 1 und WA 4 sowie WA 3 und WA 4 wird dieser Abstand nicht eingehalten.</p> <p>-Die Fahrgassenbreite von 3,50 m für die Gemeinschaftsstellplätze ist nicht ausreichend (s. GaVO).</p> <p>-Die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung für das Baufeld im Bereich GGa fehlt.</p> <p>Planteil B</p> <p>-1.2, 2. Abs. Die Festsetzung wird als nicht hinreichend bestimmt angesehen, da im Normalfall die Grundfläche immer 100% wäre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Die Bemaßung wurde vervollständigt. -Es gibt in diesem Bereich Vorabstimmungen mit dem Eigentümer des Nachbargrund-stücks zur Baulastübernahme. Kommt eine Baulasteintragung nicht zustande, müssen automatisch der Mindestabstand bzw. eine Abstandsfläche entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe gem. BauO eingehalten werden. Da eine Baugrenze festgesetzt wird ist das problemlos möglich. - Die Baufelder grenzen an öffentliche Flächen, die anteilig für Abstandsflächen genutzt werden können. <p>-Der Bebauungsplan setzt die Abstandsflächenregelung der Bauordnung nicht außer Kraft. Die tatsächlichen Abstandsflächen sind zwingend zu berücksichtigen. Sie ergeben sich aus der tatsächlich anrechenbaren Höhe des Baukörpers und nicht aus der maximalen Gebäudehöhe. Außerdem werden Baugrenzen festgesetzt die unterschritten werden können. Zur Klarstellung wurde ein entsprechender Hinweis in den Planteil B aufgenommen.</p> <p>-Die Festsetzungen in diesem Bereich wurden korrigiert.</p> <p>-Die Ausweisung wurde ergänzt.</p> <p>-Die Festsetzung ist konkreter als die vorgeschlagenen Varianten. Eine absolute</p>	
--	--	---	--	--

		<p>Die Festsetzung ist zu präzisieren, ggf. nur Staffelgeschosse oder in Anlehnung an den Vollgeschossbegriff mit Angabe einer Bezugshöhe.</p> <p>-1.3 Der Festsetzung wird nicht gefolgt, da bei Inanspruchnahme wegen zu geringer Abstände der Sicherheitsabstand für einen Brandüberschlag nicht mehr ausreicht. Entweder wird § 23 (3) BauNVO angewendet oder in Einzelfällen ein Befreiungsantrag gestellt. Die Wahl der Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da die Begründung keine Aussage dazu enthält.</p> <p>-1.4 Der „Kontaminationsschwerpunkt“ ist nicht dargestellt. Es sollte eine entsprechende Ausweisung erfolgen.</p> <p>-2. Wenn der gesamte Geltungsbereich zum „Bombenabwurfgebiet“ zählt, wäre eine Wohnbebauung nicht zulässig. Der Text sollte geändert werden.</p>	<p>Gebäudehöhe ist ohnehin festgesetzt. Es wird lediglich konkret bestimmt welche Fläche das letzte Vollgeschoss in Bezug auf die darunterliegenden Geschosse einnehmen darf. In der Begründung wird die mit der Festsetzung beabsichtigte städtebauliche Wirkung erläutert.</p> <p>-Die Festsetzung kann nur dort Anwendung finden wo andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen gem. der Planzeichenverordnung. Um eine größtmögliche Transparenz und Nachvollziehbarkeit insbesondere für die benachbarten Grundstückseigentümer zu gewährleisten wurde nicht auf § 23 Abs. 3 BauNVO zurückgegriffen, sondern eine eigene Festsetzung getroffen. Die Begründung wurde um eine diesbezügliche Erläuterung ergänzt.</p> <p>-Der Bereich wurde gekennzeichnet. Die Vorgabe erfolgte durch das Umweltamt (untere Bodenschutzbehörde / untere Wasserbehörde).</p> <p>- Magdeburg wurde im 2. Weltkrieg stark durch Bomben zerstört. Deshalb werden weite Teile des Territoriums der Landeshauptstadt Magdeburg als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Eine Bebauung, auch mit Wohngebäuden, wird dadurch nicht ausgeschlossen. Das Gelände muss vor erdeingreifenden Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine private Räumfirma flächenmäßig sondiert oder baubegleitend betreut werden. In der Stellungnahme des Technischen Polizeiamtes vom 31.08.2012 wird für den</p>	
--	--	---	--	--

			<p>Ergänzung: Der für einen vorhabenbezogenen B-Plan erforderliche Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu ergänzen. Es ist eine Festsetzung aufzunehmen, aus der ersichtlich ist, dass der V +E Plan Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes ist und bei Bauvorhaben zu beachten ist. Der V+E Plan ist als Anlage den vorhabenbezogenen B-Plan beizufügen.</p>	<p>„Schrotepark“ aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Baubegleitung empfohlen.</p> <p>Der Plan liegt vor. Es wurde der abgestimmte Hinweis aufgenommen.</p>	
	<p>untere Straßenverkehrsbehörde An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg</p>	03.09.2012	<p>Es gibt keine grundsätzlichen Einwände. Es entstehen Folgekosten von 2 700 EUR/Jahr. Diese können nicht mehr aus dem vorhandenen Budget gedeckt werden.</p>	<p>Im Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Folgekosten durch den Vorhabenträger über einen bestimmten Zeitraum geregelt.</p>	kein Beschluss erforderlich